



Standardy Zawodowe Pośredników w Obrocie Nieruchomościami

(Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury z 2009 r. Nr 3 poz. 14)

Dział I Zasady etyki zawodowej

Rozdział 1 Zasady ogólne

§1. [Etyka jako podstawa działań] 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. [Ochrona interesów klienta] 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. [Lojalność i zaufanie] Pośrednik powinien być lojalny wobec osoby, na rzecz której wykonuje czynności pośrednictwa i nie zawieść pokładanego w nim zaufania.

Rozdział 2 Rzetelność zawodowa

§4. [Przestrzeganie przepisów] Pośrednik jest obowiązany przestrzegać przepisy prawa i standardy zawodowe.

§5. [Szczególna staranność] Pośrednik jest obowiązany dokładać szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności pośrednictwa.

§6. [Odmowa czynności] Pośrednik jest obowiązany do odmowy wykonania czynności pośrednictwa, która pozostawałaby w sprzeczności z przepisami prawa lub standardami zawodowymi.

Rozdział 3 Kompetencja i profesjonalizm

§7. [Tendencje rynkowe] Przy wykonywaniu czynności pośrednictwa pośrednik powinien kierować się trendami rynkowymi.

§8. [Nieprzekraczanie kompetencji] Pośrednik nie może podejmować się wykonywania czynności pośrednictwa, które wykraczają poza zakres jego wiedzy i doświadczenia zawodowego.

Rozdział 4 Tajemnica zawodowa

§9. [Tajemnica zawodowa] 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. [Relacje z pośrednikami] Pośrednik powinien zapewnić, aby relacje z innymi pośrednikami były oparte na zasadach uczciwej konkurencji, lojalności i szacunku.

§11. [Uczciwość wobec pracodawcy] 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 2003 r. Nr 153 poz. 1503 z późn. zm.).

§12. [Bezprawne polecenia] Pośrednik nie może wykonywać poleceń pracodawcy niezgodnych z prawem oraz naruszających standardy zawodowe.

§13. [Wypowiedzi o konkurencji] 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. [Wspieranie pozycji zawodu] Pośrednik powinien wspierać działalność organizacji zawodowych i przyczyniać się do zapewnienia wysokiej rangi zawodu.

§15. [Eliminacja złych praktyk] Pośrednik powinien dążyć do wyeliminowania w swym otoczeniu praktyk sprzecznych z przepisami prawa, standardami zawodowymi lub uchybiających godności zawodu.

§16. [Nadużycie funkcji] Pośrednik nie może wykorzystywać funkcji pełnionych w organizacjach zawodowych dla własnych korzyści.

Dział II Standardy zawodowe

§17. [Umowa pośrednictwa] 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] 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 ekonomicz-

no-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. **[Zakaz reklamy bezumownej]** 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. **[Rzetelność oświadczeń]** 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 pobieranego wynagrodzenia. Ogłoszenia publikowane w Internecie muszą zawierać numer licencji pośrednika odpowiedzialnego zawodowo za wykonanie umowy pośrednictwa.

§21. **[Prowadzenie dokumentacji]** Pośrednik dokumentuje wykonane czynności pośrednictwa w związku z realizacją umowy pośrednictwa.

§22. **[Ujawnienie statusu]** 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. **[Oświadczenia o cenie]** Pośrednik nie może składać zamawiającemu nieprawdziwych oświadczeń dotyczących ceny sprzedaży lub czynszu najmu nieruchomości.

§24. **[Działanie dla obu stron]** Pośrednik może wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji pod warunkiem uzyskania ich pisemnej zgody.

§25. **[Zakaz dumpingu]** Pośrednikowi nie wolno oferować usług pośrednictwa poniżej kosztów ich świadczenia lub przedstawiając je jako wolne od wynagrodzenia.

§26. **[Wynagrodzenie od jednej strony]** Ogłoszenia o pobieraniu wynagrodzenia wyłącznie od jednej strony transakcji opatruje się wyjaśnieniem, która ze stron pokrywa wynagrodzenie pośrednika.

§27. **[Informacja o wyłączności]** 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. **[Nienaruszanie wyłączności]** 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. **[Ekspozycja oferty]** Pośrednik wykonujący czynności pośrednictwa wynikające z umowy pośrednictwa z klauzulą wyłączności, dąży do jak najszerzego uzasadnionego wyeksponowania nieruchomości i nie może utrudniać dostępu do informacji o nieruchomości, której dotyczy umowa.

§30. **[Kontakt przy oferowaniu]** 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. **[Nienakłanianie do rozwiązania umów]** Pośrednikowi nie wolno nakłaniać zamawiającego do rozwiązania, zmiany lub niewykonania wcześniej zawartych umów pośrednictwa.

§32. **[Oferty ogólne]** 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. **[Ustalenia co do współpracy]** 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. **[Dbałość o interesy innego pośrednika]** Pośrednik, który otrzymał z innego biura informację 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. **[Nadzór nad pomocnikami]** 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. **[Wpływ na czynności]** 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. **[Zwracanie uwagi]** Pośrednik ma obowiązek zwrócić uwagę innemu pośrednikowi na jego postępowanie naruszające zasady niniejszych standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami.

Dział III Przepisy końcowe

§38. **[Uzgodnienie z ministrem]** Zgodnie z art. 181 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami niniejsze standardy zawodowe zostały uzgodnione z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

§39. **[Utrata mocy]** 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).

Niniejsze Standardy załącza się m.in. do umów pośrednictwa.

Zobowiązuję się do wykonywania czynności pośrednictwa zgodnie ze Standardami Zawodowymi.

Data i czytelny podpis pośrednika lub asystenta

Uwaga: Nagłówki paragrafów [] nie wchodzi w skład oficjalnej treści Standardów, lecz zostały dodane dla przejrzystości tekstu.