# 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 równegoi uczciwego traktowania wszystkich stron transakcji.
3. Pośrednik powinien być lojalny wobec swojego klienta i nie zawieść pokładanego w nim zaufania.

**Rozdział 2
Rzetelność zawodowa**

1. Pośrednik jest zobowiązany przestrzegać przepisów prawa.
2. Pośrednik jest zobowiązany dokładać szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności zawodowych.
3. Pośrednik jest zobowiązany do odmowy wykonania czynności, która pozostawałaby w sprzeczności z regułami wykonywania zawodu.

**Rozdział 3
Kompetencja i profesjonalizm**

1. Pośrednik przy wykonywaniu czynności pośrednictwa, powinien kierowaćsię aktualnymi tendencjami rynkowymi**.**
2. Pośrednik nie powinien podejmować się wykonywania czynności, które leżą poza jego wiedząi doświadczeniem zawodowym.

**Rozdział 4
Tajemnica zawodowa**

1. 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**

1. Pośrednik powinien zapewnić, aby relacje z innymi pośrednikami były oparte na zasadach uczciwej konkurencji, lojalnościi szacunku.
2. Pośrednik nie powinien postępować w sposób godzący w interesy zatrudniającego go przedsiębiorcy.
3. Pośrednikowi nie wolno formułować fałszywych lub wprowadzających w błąd stwierdzeń dotyczących konkurentów, ich przedsiębiorców lub stosowanych przez nich praktyk zawodowych.
4. Pośrednik powinien wspierać działalność organizacji zawodowych i przyczyniać się do zapewnieniawysokiej rangi zawodu.
5. Pośrednik powinien dążyć do wyeliminowania w swym otoczeniu praktyk sprzecznych z przepisami prawa, standardami zawodowymi lub uchybiających godności zawodu.
6. Pośrednik pełniący funkcje w organizacji zawodowej nie może wykorzystywać ich dla własnych korzyści.

Dział II
STANDARDY ZAWODOWE

1. 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 posiadaniuubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa. Zakres czynności pośrednictwa określa umowa.
2. 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.
3. Ogłoszenie, druk, pisemna czy ustna informacja udzielona przez pośrednika powinna być zgodna ze znanym mu stanem faktycznym i prawnym.
4. Pośrednik powinien dążyć do udokumentowania wykonanych czynności pośrednictwa w związku z realizacją umowy pośrednictwa.
5. Pośrednik jest zobowiązany zawsze ujawnić status pośrednika przy wykonywaniu czynności pośrednictwa.
6. Pośrednik nie może składać zamawiającemunieprawdziwych oświadczeń dotyczących możliwej ceny sprzedaży lub czynszu najmu nieruchomości.
7. Pośrednik nie może reklamować do sprzedaży, wynajmu lub innego obrotu tych nieruchomości, co, do których niezawarł uprzednio umowy pośrednictwa poza przypadkami, które wynikają ze szczególnych ustaleń między pośrednikami.
8. Pośrednik może wykonywać usługę pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji.
9. Pośrednikowi nie wolno oferować usług pośrednictwa przedstawiając je jako wolne od wynagrodzenia, co nie wyklucza pobierania wynagrodzenia wyłącznie od jednej strony transakcji.
10. Umowy pośrednictwa mogą być zawierane z klauzulą wyłączności. Przez klauzulę wyłączności zamawiający powierza wykonywanie usługi pośrednictwa jedyniewybranemu przedsiębiorcy lub pośrednikowi.
11. Przed zawarciem umowy pośrednictwa oraz w treści umowyz klauzulą wyłączności przedsiębiorcalubpośrednik jest zobowiązany do poinformowania zamawiającego o konsekwencjach wynikających z wpisania takiej klauzuli.
12. Przed zawarciem umowy pośrednictwa pośrednik lub przedsiębiorca ma obowiązek uzyskania od zamawiającego informacji, czy nieruchomość nie jest przedmiotem zawartej uprzednio umowy z klauzulą wyłączności.
13. Pośrednik lub przedsiębiorca, który zawarł umowę pośrednictwa z klauzulą wyłączności, dążydo jak najszerszego uzasadnionego wyeksponowania nieruchomościi nie powinien utrudniać dostępu do informacji o nieruchomości, której dotyczy umowa**.**
14. 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.
15. Pośrednik nie powinien nakłaniać zamawiającego do zerwania umowy pośrednictwa z klauzulą wyłączności zawartej z innymi pośrednikami.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. Spory z zakresu wykonywania zawodu, zaistniałe między pośrednikami powinny być rozstrzygane polubownie.
21. 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.
22. Każdy pośrednik powinien zwrócić uwagę innemu pośrednikowi na jego postępowanie naruszające zasady niniejszych standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami.

**Dział III
PRZEPISY KOŃCOWE**

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