

KOMUNIKAT MINISTRA INFRASTRUKTURY⁽¹⁾

z dnia 28 kwietnia 2005 r.

**w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie
nieruchomościami**

Na podstawie art. 181 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 oraz Nr 281, poz. 2782) informuję o uzgodnieniu standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami ustalonych przez Polską Federację Rynku Nieruchomości, stanowiących załącznik do komunikatu.

Załącznik do Komunikatu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2005 r.

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 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 **Prestż 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 najszerzego 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.