

**KOMUNIKAT
MINISTRA INFRASTRUKTURY¹⁾**

z dnia¹⁸..... marca 2009 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, z późn. zm.²⁾) informuje o uzgodnieniu standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami ustalonych przez Polską Federację Rynku Nieruchomości w porozumieniu z Powszechnym Towarzystwem Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości, stanowiących załącznik do komunikatu.

MINISTER INFRASTRUKTURY

Cezary Grabarczyk



¹⁾ Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 216, poz. 1594).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220 poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100.

STANDARDY ZAWODOWE POŚREDNIKÓW W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI

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 Rzeczność 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 pośrednictwa, 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 2003 r. Nr 153 poz. 1503, z późn. zm.³⁾).

§ 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

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1693 i Nr 172, poz. 1804, z 2005 r. Nr 10, poz. 68 oraz z 2007 r. Nr 171, poz. 1206.

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 pobieranego 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 z 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 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).