

**Kodeks etyki zawodowej
pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości**

**KODEKS ETYKI ZAWODOWEJ
POŚREDNIKÓW W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
I ZARZĄDÓW NIERUCHOMOŚCI**

PREAMBUŁA

Prowadzenie działalności zawodowej przez pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości wymaga dyscypliny i pogłębionej wiedzy z wielu dziedzin nauki i prawa. Wiedza ta powinna być aktualizowana.

Mając na uwadze zakres odpowiedzialności, który spoczywa na pośrednikach w obrocie nieruchomościami i zarządcach nieruchomości w wyniku pełnionej przez nich roli w życiu społecznym i gospodarczym, ustanawiamy Kodeks etyki zawodowej pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

Celem stanowionych zasad jest zapewnienie usługobiorcom najwyższej ochrony i jakości usług w interesie wspólnego dobra oraz w celu zachowania dorobku i osiągnięć zawodu pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

DEFINICJE

- § 1**
1. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, zwanym dalej Pośrednikiem, jest osoba fizyczna wykonująca zawodowo czynności faktyczne zmierzające do dokonania przez inne osoby czynności prawnych dotyczących praw do nieruchomości, w tym:
 - a. nabycia lub zbycia prawa do nieruchomości;
 - b. nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu;
 - c. najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części;
 - d. innych czynności niż określone w pkt. a-c, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.
 2. Zarządcą nieruchomości, zwanym dalej Zarządcą, jest osoba fizyczna wykonująca zawodowo czynności faktyczne mające na celu w szczególności:
 - a. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
 - b. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - c. zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
 - d. bieżące administrowanie nieruchomością;
 - e. utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - f. uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
 3. „Nieruchomość” na potrzeby niniejszego Kodeksu oznacza również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywę do tychże praw oraz prawo wynikające z zawartej z deweloperem umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego, użytkowego i domu jednorodzinnego.

Kodeks etyki zawodowej pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości

4. Pośrednik/zarządca może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie rynku nieruchomości.

ZASADY ETYKI ZAWODOWEJ

ZASADY OGÓLNE

- § 2 Pośrednik/zarządca wykonując zawód, wykazuje się kompetencją oraz profesjonalizmem.
- § 3 Pośrednik/zarządca wykonuje zawód zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa oraz kodeksu etyki zawodowej, ze szczególną starannością, właściwą dla zawodowego charakteru tych działalności.
- § 4 Pośrednik/zarządca zna i analizuje sytuację rynkową w zakresie niezbędnym do prawidłowej obsługi klientów.
- § 5 Pośrednik/zarządca nie podejmuje się wykonania zadań, które wykraczają poza zakres ich wiedzy i doświadczenia zawodowego, chyba że uzyska zgodę klienta na współpracę ze specjalistą w danej dziedzinie.
- § 6 Pośrednik/zarządca doskonali umiejętności i podnosi kwalifikacje zawodowe, w szczególności poprzez regularne uczestnictwo w ustawicznym kształceniu.

RELACJE Z KLIENTAMI

- § 7 Pośrednik/zarządca nie dyskryminuje klientów, ani osób trzecich ze względu na rasę, wyznanie, płeć lub pochodzenie.
- § 8 Pośrednik/zarządca powstrzymuje się od natrętnego nakłaniania klientów do zamówienia usługi, a w kontaktach z klientami, osobami trzecimi oraz innymi pośrednikami/zarządcami zawsze ujawnia swój status, jako osoby działającej zawodowo.
- § 9 Pośrednik/zarządca informuje klienta o zasadach świadczenia usługi pośrednictwa /zarządzania.
- § 10 W relacjach z klientami pośrednik/zarządca postępuje etycznie, uczciwie i rozważnie, dbając o to, aby nie narazić ich na szkody.
- § 11 Pośrednik/zarządca postępuje w stosunku do klientów lojalnie i chroni ich interesy, zachowując zasadę poszanowania praw wszystkich zainteresowanych stron.
- § 12 Pośrednik/zarządca nie zataja przed klientem żadnych ofert oraz udziela jasnych, wyczerpujących i nie wprowadzających w błąd informacji o przedmiocie pośrednictwa/zarządzania.
- § 13 Pośrednik/zarządca dba o to, aby inna jego działalność gospodarcza lub/i zawodowa nie narażała na szkodę interesów klientów.
- § 14 Pośrednik nie może być stroną transakcji, w odniesieniu do której wykonuje czynności pośrednictwa.
- § 15 Zarządca nie przyjmuje bez wiedzy i zgody klienta, wynagrodzenia, ani żadnych innych korzyści od usługodawców zatrudnionych w związku z realizacją zadania powierzonego zarządcy przez klienta.
- § 16 Pośrednik/zarządca, w związku z realizacją umowy nie zamawia bez wiedzy i zgody klienta odpłatnych robót, towarów ani usług obciążających tego klienta.
- § 17 Informacje, które Pośrednik uzyskał w związku z wykonywaniem czynności

Kodeks etyki zawodowej pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości

pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a Zarządca w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami, stanowią tajemnicę zawodową. Tajemnica ta może być ujawniona tylko w przypadkach przewidzianych przez przepisy prawa, jak również przy przekazywaniu informacji niezbędnych dla właściwego wykonywania usługi oraz mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo transakcji.

RELACJE Z INNYMI SPECJALISTAMI RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- § 18** Pośrednik/zarządca utrzymuje koleżeńskie relacje z innymi pośrednikami/zarządcami i współpracuje przestrzegając zasad uczciwej konkurencji, lojalności i szacunku.
- § 19** Wypowiadając się na temat działalności prowadzonej przez innego pośrednika/zarządcę, pośrednik/zarządca zachowuje umiarkowanie i obiektywizm.
- § 20** Pośrednik/zarządca unika wszelkich konfliktów z innymi pośrednikami/zarządcami, które mogłyby naruszyć interesy klienta.
- § 21** Pośrednik/zarządca dba o prestiż zawodu.
- § 22** Pośrednik/zarządca powstrzymuje się od zachowań, które mogą wyrządzić moralną lub materialną szkodę innemu pośrednikowi/zarządcy.
- § 23** Pośrednik/zarządca dąży do eliminowania ze swojego środowiska praktyk szkodzących klientom.

Powyższy Kodeks Etyki Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Zarządców Nieruchomości został opracowany na podstawie o Europejskiego Kodeksu Etyki Zawodowej Specjalistów Rynku Nieruchomości przyjętego przez CEPI.

Przyjęto uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości w dniu 9 grudnia 2013 roku.

Wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014 roku