

STANDARDY ZAWODOWE I ETYCZNE WARSZAWSKIEGO STOWARZYSZENIA POŚREDNIKÓW W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI

Zawód Pośrednika w obrocie nieruchomościami wymaga od osoby wykonującej tę profesję odpowiedzialności społecznej oraz wysokiego poziomu etyki zawodowej. Członkowie Warszawskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami dbają o jakość swojej pracy, wspierając się nawzajem w utrzymywaniu uczciwości i profesjonalizmu w zawodzie oraz dzielą się z innymi Pośrednikami odpowiedzialnością za utrzymanie wysokich standardów.

Jednym z głównych celów działalności Warszawskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami (WSPON) jest wypracowywanie, wdrażanie, propagowanie zawodowych oraz etycznych zasad i standardów wykonywania przez Członków Stowarzyszenia działań z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, tworzenie mechanizmów i procedur kontroli ich przestrzegania, a podstawowym obowiązkiem Członków Stowarzyszenia jest zapoznanie się z nimi i przestrzeganie ich.

Standardy zawodowe i etyczne obowiązujące w Stowarzyszeniu są podstawą odpowiedzialności członków Stowarzyszenia oraz osób innych niż Członkowie Stowarzyszenia również w postępowaniu przed właściwym organem statutowym WSPON i mogą być podstawą orzeczenia wobec nich kar, o których mowa we właściwych postanowieniach Statutu Stowarzyszenia.

§ 1. Definicje

Definicje na potrzeby stosowania niniejszych Standardów zawodowych i etycznych:

Członek Stowarzyszenia – członek zwyczajny Stowarzyszenia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 i 2 Statutu oraz art. 10 ust. 2 Statutu, który jest Pośrednikiem lub który wykonuje czynności pośrednictwa na rzecz tych pośredników.

Czynności pośrednictwa – wykonywane na podstawie umowy pośrednictwa czynności zmierzające do zawarcia przez inne osoby umów, o których mowa w art. 179b Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Klauzula wyłączności – postanowienie, które zobowiązuje Zamawiającego do korzystania wyłącznie z usług jednego Pośrednika w zakresie sprzedaży, wynajmu lub zakupu nieruchomości przez czas określony umową.

Nieruchomość – nieruchomość, a także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa do tegoż prawa oraz prawo wynikające z zawartej z deweloperem umowy o

wybudowanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub domu jednorodzinnego lub inny przedmiot umowy pośrednictwa.

Oferta – ogłoszenie nieruchomości sprzedaży, wynajmu, wydzierżawienia lub innego obrotu.

Pośrednik – przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, o którym mowa w art. 179a Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który w ramach prowadzonego przedsiębiorstwa prowadzi działalność zarobkową, wykonywaną we własnym imieniu i w sposób ciągły, w tym zawiera umowy pośrednictwa z Zamawiającymi.

RODO – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L nr 119, s. 1).

Standardy – standardy zawodowe i etyczne objęte niniejszym dokumentem.

Statut – obowiązujący Statut Stowarzyszenia.

Stowarzyszenie – Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami (WSPON) z siedzibą w Warszawie, wpisane do rejestru stowarzyszeń i przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000172046.

Transakcja – umowa dotycząca nieruchomości, o której mowa w art. 179b Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Umowa pośrednictwa – umowa pośrednictwa wskazana w art. 180 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami określającą zakres czynności pośrednictwa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami – Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Współpracownik/Agent – osoba współpracująca z Pośrednikiem, działająca w jego imieniu i na jego rzecz.

Zainteresowany – osoba lub podmiot niebędący Zamawiającym, w szczególności osoba zainteresowana Ofertą.

Zamawiający – strona umowy pośrednictwa, na rzecz której wykonuje się czynności pośrednictwa.

§ 2. Standardy pracy

1. Standardy obowiązują Członków Stowarzyszenia.
2. Standardy obowiązują również osoby inne niż Członkowie Stowarzyszenia, jeżeli osoby te zobowiązały się do ich przestrzegania w prowadzonej przez siebie działalności oraz do poddania się odpowiedzialności za ich naruszenie w postępowaniu przed odpowiednim organem statutowym WSPON w zakresie i na podstawie odrębnych umów zawartych między tymi osobami a Stowarzyszeniem; do osób tych, jeśli zawarte z nimi umowy nie

stanowią inaczej, stosuje się odpowiednio postanowienia Standardów dotyczące Członków Stowarzyszenia.

3. Pośrednik zapewnia, że zasady zawarte w Standardach są przestrzegane przez jego Agentów oraz Współpracowników. Pośrednik ponosi odpowiedzialność zawodową za działania lub zaniechania tych osób przed odpowiednim organem WSPON.
4. Przy wykonywaniu Usług pośrednictwa Członek Stowarzyszenia kieruje się przepisami prawa. Podstawę pracy Pośredników stanowi w szczególności Ustawa o gospodarce nieruchomościami.
5. Członek Stowarzyszenia, przetwarzając dane osobowe, winien zapewnić ich ochronę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a zwłaszcza z przepisami RODO oraz innymi zasadami i procedurami ich ochrony obowiązującymi u danego Pośrednika.

§ 3. Etyka zawodowa

1. Członek Stowarzyszenia powinien kierować się zasadami etyki zawodowej, które wynikają z ogólnie przyjętych norm moralnych i etycznych.
2. Członek Stowarzyszenia wykonuje czynności pośrednictwa profesjonalnie, chroniąc interes osób, na rzecz których pracuje, z uwzględnieniem zasady uczciwego traktowania wszystkich stron transakcji.
3. Członek Stowarzyszenia powinien odmówić wykonania czynności niezgodnej z prawem, etyką lub Standardami.
4. Członek Stowarzyszenia zawsze jest obowiązany ujawnić swój status zawodowy Pośrednika lub Agentu przy wykonywaniu czynności pośrednictwa.
5. Członek Stowarzyszenia powinien dążyć do wyeliminowania w swym otoczeniu praktyk sprzecznych z przepisami prawa, etyką oraz Standardami.

§ 4. Umowa pośrednictwa

1. Członek Stowarzyszenia może podejmować się czynności pośrednictwa wobec Nieruchomości tylko na podstawie i w zakresie Umowy pośrednictwa zawartej przez Pośrednika. Umowa pośrednictwa powinna być zawarta w formie pisemnej, elektronicznej lub innej formie przewidzianej przepisami dla Umowy pośrednictwa pod rygorem nieważności.
2. Umowa pośrednictwa powinna precyzyjnie określać zakres czynności pośrednictwa.
3. Członkowi Stowarzyszenia nie wolno promować Ofert, które nie są objęte Umową pośrednictwa, chyba że prawo do tego wynika z innych umów, np. umowy współpracy pomiędzy Pośrednikami, lub Ofert pochodzących z systemu MLS albo innych systemów współpracy między pośrednikami.

4. Członek Stowarzyszenia nie doradza i nie oferuje usług wykraczających poza usługę pośrednictwa w sytuacjach wymagających specjalistycznej wiedzy, jeżeli nie jest specjalistą w tym zakresie.
5. Członek Stowarzyszenia nie podejmuje się wyceny wartości Nieruchomości zastrzeżonych dla rzeczoznawców majątkowych, lecz w związku z zawieraną Umową pośrednictwa powinien przeprowadzić analizę rynku w celu określenia orientacyjnej ceny ofertowej.
6. Przed zawarciem Umowy pośrednictwa Członek Stowarzyszenia jest obowiązany do poinformowania Zainteresowanego o szczegółach wynikających z podpisania umowy z Klauzulą wyłączności, bez Klauzuli wyłączności, wielu umów jednocześnie oraz o reprezentowaniu jednej lub dwóch stron transakcji jednocześnie, w zależności od zaproponowanego Zainteresowanemu rozwiązania lub/i modelu współpracy.
7. Przed zawarciem Umowy pośrednictwa oraz w treści Umowy pośrednictwa Członek Stowarzyszenia ma obowiązek uzyskać potwierdzenie od Zamawiającego, że Nieruchomość nie jest przedmiotem zawartej uprzednio Umowy pośrednictwa z Klauzulą wyłączności. W przeciwnym razie Członek Stowarzyszenia informuje, że nie może jej zawrzeć do czasu obowiązywania Klauzuli wyłączności w innej umowie pośrednictwa.
8. Członek Stowarzyszenia powinien dążyć do zawierania umów pośrednictwa z Klauzulą wyłączności.
9. Członek Stowarzyszenia, realizując Umowę pośrednictwa z Klauzulą wyłączności, dąży do jak najszerszego uzasadnionego wyeksponowania Oferty nieruchomości i nie może utrudniać dostępu do informacji o Nieruchomości, której dotyczy umowa.
10. Członkowi Stowarzyszenia nie wolno nakłaniać Zamawiającego do rozwiązania, zmiany lub niewykonania wcześniej zawartych wyłącznych umów pośrednictwa (tj. umów pośrednictwa z klauzulą wyłączności).
11. Członek Stowarzyszenia zobowiązany jest do pozyskania aktualnych informacji dotyczących stanu faktycznego i prawnego Nieruchomości w zakresie niezbędnym do wykonania czynności pośrednictwa określonych w zawartej Umowie pośrednictwa oraz informowania Zamawiającego o wymaganej dokumentacji do Transakcji.
12. Członek Stowarzyszenia może wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji pod warunkiem uzyskania ich zgody zawartej w Umowie pośrednictwa.

§ 5. Wynagrodzenie Pośrednika

1. W umowie pośrednictwa wynagrodzenie Pośrednika powinno być ustalone w wysokości umożliwiającej współpracę z innymi Pośrednikami.
2. Pośrednikowi nie wolno oferować usług pośrednictwa poniżej kosztów ich świadczenia lub przedstawiać je jako wolne od wynagrodzenia, nawet jeśli pobiera wynagrodzenie tylko od jednej ze stron transakcji. Pośrednik może wskazać, kto pokrywa koszty jego wynagrodzenia.

§ 6. Obsługa klienta

1. Członek Stowarzyszenia informuje Zamawiającego o zastrzeżeniach odnośnie do stanu faktycznego lub prawnego Nieruchomości oraz ich wpływie na realizację Transakcji.
2. Oferty, pisemne lub ustne informacje udzielone przez Członka Stowarzyszenia dotyczące Nieruchomości powinny być zgodne ze znanym Członkowi Stowarzyszenia stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości.
3. Informacje poufne uzyskane przez Członka Stowarzyszenia w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa stanowią tajemnicę zawodową zarówno w czasie obowiązywania umowy pośrednictwa, jak i bezterminowo po jego zakończeniu. Tajemnica nie obowiązuje przy przekazywaniu informacji niezbędnych do właściwego wykonania usługi, informacji mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo Transakcji, informacji, których ujawnienie jest wymagane przez przepisy prawa, na żądanie organów państwowych lub jest niezbędne do zapobieżenia przestępstwu.
4. Członek Stowarzyszenia powinien niezwłocznie odpowiadać na zapytania, dotyczące jego działalności w szczególności jego ofert nieruchomości.
5. Członek Stowarzyszenia nie może zatajać przed Zamawiającym złożonych propozycji nabycia, najmu, dzierżawy lub innych dotyczących realizowanej Umowy pośrednictwa.
6. Członek Stowarzyszenia dokumentuje wykonane Czynności pośrednictwa w związku z realizacją Umowy pośrednictwa, którą obsługuje.
7. Członek Stowarzyszenia obowiązany jest informować Zamawiającego o przebiegu Czynności pośrednictwa i ich wyniku w sposób z nim uzgodniony.
8. Członek Stowarzyszenia nie może składać Zamawiającemu nieprawdziwych oświadczeń dotyczących ceny sprzedaży lub czynszu najmu (dzierżawy) nieruchomości.
9. Członek Stowarzyszenia informuje Zamawiającego oraz Zainteresowanych o Standardach zawodowych WSPON dostępnych na stronie wspn.org.pl, w szczególności informacja powinna być zawarta w umowie pośrednictwa.

§ 7. Współpraca z innymi Pośrednikami

1. Członek Stowarzyszenia powinien zadbać, aby relacje z innymi Pośrednikami były wzajemnie oparte na zasadach uczciwej konkurencji, lojalności i szacunku.
2. Członkowi Stowarzyszenia nie wolno rozpowszechniać nieprawdziwych lub wprowadzających w błąd informacji o innych Pośrednikach lub stosowanych przez nich praktykach zawodowych.
3. Członek Stowarzyszenia promuje współpracę między Pośrednikami, szczególnie w ramach systemu MLS WSPON.
4. Członek Stowarzyszenia promuje przynależność do Stowarzyszenia i zachęca do niej innych uczestników rynku nieruchomości.

5. Członek Stowarzyszenia nie może kopiować zdjęć, opisów, ofert Nieruchomości autorstwa innych osób bez ich zgody.
6. Członek Stowarzyszenia nie może działać na szkodę innego Pośrednika, aby pozbawić go części lub całości należnego wynagrodzenia.
7. W przypadku współpracy między Pośrednikami wszelkie kontakty z klientem drugiej strony odbywają się wyłącznie za wiedzą i zgodą współpracujących Pośredników. W przypadku kontaktu klienta z Pośrednikiem lub Agentem drugiej strony należy niezwłocznie poinformować o zaistniałej sytuacji Pośrednika współpracującego.
8. Członkowie Stowarzyszenia są zobowiązani do współpracy z innymi Członkami Stowarzyszenia przy wszystkich swoich ofertach objętych zawartymi Umowami pośrednictwa, które obsługują.
9. Współpraca między Pośrednikami powinna odbywać się w ramach systemu współpracy takiego jak MLS WSPON lub w ramach indywidualnych umów o współpracy.

§ 8. Współpraca z Agentami i Współpracownikami

1. Członek Stowarzyszenia nie może postępować w sposób godzący w interesy zatrudniającego go Pośrednika, 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 (t.j. z dnia 13 maja 2022 r., Dz.U. z 2022 r., poz. 1233 z późn. zm.).
2. Pośrednik jest zobowiązany do współpracy z zatrudnianymi przez siebie Agentami lub Współpracownikami na podstawie umów, które jasno określają zasady tej współpracy, w tym wynagrodzenie oraz zasady jego rozliczania.

§ 9. Współpraca w ramach Stowarzyszenia

1. Pośrednik nie może wykorzystywać funkcji pełnionych w organizacjach zawodowych dla osiągnięcia korzyści społecznych, zawodowych, materialnych i osobistych.
2. Członek Stowarzyszenia powinien zwrócić uwagę innemu Członkowi Stowarzyszenia na jego postępowanie naruszające niniejsze Standardy.
3. Członkowie Stowarzyszenia powinni dążyć do rozwiązywania spraw spornych w sposób polubowny. W przypadku braku takiej możliwości winni zwrócić się o ich rozstrzygnięcie przez właściwy organ statutowy WSPON.

Standardy weszły w życie w dniu 6 marca 2025 r.