

ЕТИЧЕН ПРОФЕСИОНАЛЕН КОДЕКС НА НСНИ

НОРМИ И ПРАВИЛА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯ МЕЖДУ АГЕНЦИИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ЧЛЕНОВЕ НА НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ (НСНИ) И ОТНОШЕНИЕТО КЪМ ПОТРЕБИТЕЛИТЕ

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

НСНИ, като независима браншова организация, обединява българските фирми, имащи за предмет на дейност операции с недвижими имоти, на основата на желанието им за създаване и утвърждаване на лоялна конкуренция и коректни взаимоотношения помежду им в условията на пазарна икономика, спазване на принципите за етика в професионалния подход и в браншовата специализация.

Тези интереси налагат отговорности на всеки професионално ангажиран посредник в работата с недвижими имоти, надвишаващи обикновените търговски отношения.

Членовете на НСНИ приемат като свой професионален дълг отговорността си пред **Закона, Обществото и Клиента/ Потребителя.**

Като приемат стандартите и правилата на взаимоотношения от настоящия Етичен професионален кодекс, членовете на НСНИ подпомагат административните органи в целта си да елиминират всякакви действия, уронващи и дискредитиращи браншовия авторитет и професионализъм.

Създадената към НСНИ **Комисия по професионална етика (КПЕ)** има нужния опит и авторитет за спомагане на досъдебното разрешаване на възникнали спорове.

Навсякъде в този **Етичен професионален кодекс**, където се използват думите **АГЕНТ/БРОКЕР** и **АГЕНЦИЯ** да се разбира съответно **АГЕНТ** и/или **БРОКЕР** на недвижими имоти и **АГЕНЦИЯ** за недвижими имоти.

Където задълженията, вменени на агентите и агенциите с настоящия **Етичен професионален кодекс (ЕПК)**, са по-строги от задълженията, наложени им със закон, в случаите, в които **Етичният професионален кодекс** влиза в противоречие със закона, задълженията, определени със закон, имат предимство. Всички правила и норми, приложими в практиката и формулирани чрез международни етични норми и европейски стандарти, които не са включени в този **Етичен професионален кодекс**, имат допълващ характер към него, ако не противоречат на действащото българско и европейско законодателство.

Като напълно разбират и оценяват своите задължения към клиентите, обществеността и помежду си **АГЕНЦИИТЕ** и **АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ** непрекъснато се стремят да бъдат информирани относно въпросите, касаещи недвижимите имоти, и да са добре осведомени

професионалисти, които доброволно споделят с другите своя опит и знания. В изпълнение на този **Етичен професионален кодекс** и като подпомагат съответните регулаторни органи те установяват и предприемат стъпки за изкореняване на практики, които биха могли да бъдат в ущърб на обществото или да дискредитират или опетнят професията на **АГЕНТ/БРОКЕР** на недвижими имоти. В случай, че им стане известно за поведение, което може да е в нарушение на **Етичния професионален кодекс**, а именно злоупотреба с доверието, финансите или собствеността на клиентите, целенасочена дискриминация или измама, която води до значителни икономически вреди, **АГЕНЦИИТЕ** и **АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ** следва да информират за случващото се съответния орган на НСНИ.

Доп.среш. на ОС от 02.11.2024г.

Като осъзнават, че сътрудничеството с други професионалисти в сферата на недвижимите имоти е в интерес на тези, които ползват техните услуги, **АГЕНЦИИТЕ** и **АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ** се стремят към изключително представяне на клиентите чрез коректен и професионален подход; не правят опит да получат нечестно предимство пред конкурентите; въздържат се от даването на спонтанни коментари за други практикуващи лица и с действията си изграждат и издигат имиджа на професията брокер на недвижими имоти. В случаи, в които се търси тяхното мнение или когато **АГЕНЦИИТЕ** и **АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ** вярват, че е необходимо да направят коментар, те предоставят своето мнение по обективен и професионален начин, без то да бъде повлияно от каквато и да било лична мотивация или възможна полза или изгода. Терминът **АГЕНЦИЯ** и **АГЕНТ/БРОКЕР** трябва да е синоним на компетентност, професионален опит, честност, почтеност и морално поведение в бизнес взаимоотношенията.

Като приемат този стандарт за свой собствен, **АГЕНЦИИТЕ** и **АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ** приемат да спазват неговата същност във всяка своя дейност, независимо дали е осъществявана лично, с партньори или други лица, или посредством технологични средства и да извършват бизнес в съответствие с принципите изложени по-долу.

МЕЖДУНАРОДНИ ЕТИЧНИ СТАНДАРТИ на International Ethics Standard Coalition (IESC) и НСНИ

Настоящият Етичен професионален кодекс е разработен на основание на приетите в края на 2016 г. и актуализирани през май 2021 г. от IESC – дванадесет етични правила за работа на професионалистите в сферата на недвижимите имоти.

ОТГОВОРНОСТ:

практикуващите професионалисти трябва да поемат пълна отговорност за услугите, които предоставят; трябва да поддържат знания за актуалните професионални технологии, модели и данни, свързани с тяхната практика; трябва да признават и уважава правата и интересите на клиентите, третителица и заинтересованите страни и трябва винаги да отделят необходимото внимание на социалните и екологичните аспекти.

ПОВЕРИТЕЛНОСТ:

практикуващите професионалисти не трябва да разкриват поверителна или лична информация без предварително разрешение, освен ако подобно оповестяване не се изисква от приложимите закони или подзаконовите актове.

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ:

практикуващите професионалисти трябва своевременно да разкрият цялата необходима информация преди и по време на предоставянето на услугата. Ако след разкриването, конфликтът не може да бъде премахнат или смекчен, практикуващият професионалист трябва се оттегли, освен ако засегнатите

страни не се договорят взаимно, че той трябва да продължи работата си по съответния начин.

РАЗНООБРАЗИЕ:

практикуващите професионалисти трябва да насърчават среда, която е приобщаваща и отворена, за да се даде възможност на хора с различни способности и идентичност да навлязат и да просперираат на своите работни места и в съответните професии.

ФИНАНСОВА ОТГОВОРНОСТ:

практикуващите професионалисти трябва да казват истината, да осигуряват прозрачност и сигурност по всички финансови въпроси.

ДОБРОСЪВЕСТНОСТ:

практикуващите професионалисти трябва да действат честно, уместно и справедливо и да основават своите професионални съвети на релевантни, достоверни и обективни доказателства.

ЗАКОНОСЪОБРАЗНОСТ:

практикуващите професионалисти трябва да спазват правните норми, отнасящи се до

професията им, съгласно които те упражняват дейност, заедно с приложимите международни правни норми.

ОТРАЗЯВАНЕ:

практикуващите професионалисти трябва систематично да съпоставят и отразяват професионалните стандарти и най-добрите практики за тяхната професия и непрекъснато да извършват оценка на услугите, които предлагат, за да гарантират съответствието на професионалната им дейност с развиващите се етични принципи и професионални стандарти.

РЕСПЕКТ:

Практикуващите професионалисти трябва да се отнасят с уважение към другите; да не ограничават възможността на което и да е лице за свобода, единение и независимост; трябва да признават важността на взаимодействие с другите, без дискриминация или предразсъдъци, и поддържа-не на тяхното благополучие и лична безопасност.

СТАНДАРТИ НА ОБСЛУЖВАНЕ:

практикуващите професионалисти трябва да

предоставят само услуги, за които са компетентни и квалифицирани; трябва да гарантират, че всеки служител или лице, подпомагащо предлагането на услугата, притежава необходимата компетентност за това; трябва да осигуряват надеждно професионално ръководство за своите колеги или екипи.

ПРОЗРАЧНОСТ:

практикуващите професионалисти трябва да бъдат открити и достъпни; не трябва да заблуждават или да се опитват да заблуждават; не трябва да дезинформират или прикриват информация за продукти или срокове на изпълнение; трябва да предоставят съответната документация или други материали на ясен и разбираем език.

ДОВЕРИЕ:

практикуващите професионалисти трябва да носят отговорност да поддържат репутацията на професията си и трябва да отчитат, че тяхната дейност и поведение влияят върху общественото доверие и доверието в професионалните организации на IESC и всички професионалисти, които те представляват.

ЕТИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМИ

ЧЛЕН 1. ОСНОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ/ПРАВИЛА/НОРМИ ПРИ ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА БРОКЕРСКАТА ДЕЙНОСТ

Когато представляват/обслужват купувач, продавач, наемодател, наемател или друг клиент в ролята си на посредник, АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ приемат задължението да защитават и пазят интересите на своите клиенти. Това задължение към клиента е основното, но не освобождава АГЕНЦИЯТА и АГЕНТА/БРОКЕРА от тяхното задължение да се отнасят почтено с всички страни, включително и към конкуренти. АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ следва да упражняват своята дейност легитимно, при спазване на действащото българско законодателство за извършване на търговска дейност.

ЧЛЕН 2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ/ПРАВИЛА/НОРМИ НА АГЕНЦИИ И АГЕНТИ/БРОКЕРИ ПРИ ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да избягват преувеличаването, погрешното тълкуване или прикриването на факти, свързани с имота или сделката.

ЧЛЕН 3. СЪВМЕСТНА ДЕЙНОСТ МЕЖДУ АГЕНЦИИ И АГЕНТИ/БРОКЕРИ

АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ приемат за добра практика и/или съвместна дейност по договор сътрудничеството с други агенции при условия, договорени помежду им.

ЧЛЕН 4. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ ПРИ ЗАКУПУВАНЕ НА ИМОТ ОТ АГЕНЦИИ И АГЕНТИ/БРОКЕРИ

При продажба на имот, който е тяхна собственост или от който имат дял, АГЕНЦИЯТА и АГЕНТЪТ/БРОКЕРЪТ трябва да съобщават на купувача или представителя на купувача, че са собственик на имота или че имат дял от същия. АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да информират собственика или агента/брокера или агенцията, представляваща собственика, ако придобиват дялове, закупуват или правят оферти за имот за себе си, за който и да е член на тяхното семейство, за техните дружества или за който и да е член на същите или за което и да е юридическо лице, в което имат дял от собствеността.

ЧЛЕН 5. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АГЕНЦИИ И АГЕНТИ/БРОКЕРИ ПРИ ПОДПИСВАНЕ НА ДОГОВОРИ

С оглед на това да бъдат защитени всички страни АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да се уверяват, когато това е възможно, че всички договори, споразумения, анекси и приложения, свързани със сделки с недвижими имоти, са в писмена форма, на ясен и разбираем език и съдържат съответните срокове, условия, задължения и отговорности на страните. Всяка от страните по такива договори трябва да получава оригинален екземпляр от всеки договор при неговото подписване.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ОБЩЕСТВОТО

ЧЛЕН 6

АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ не отказват да предоставят равностойно професионално обслужване на което и да е лице по причини, засягащи неговата раса, цвят на кожата, религия, пол, недъг, семейно положение, националност и произход, сексуална ориентация

или родова идентичност. АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/ БРОКЕРИТЕ не трябва да бъдат страни по какъвто и да е план или договор, който е дискриминиращ спрямо лице или лица въз основа на горепосочените характеристики.

ЧЛЕН 7

Услугите, предоставяни на клиенти и потенциални клиенти от АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/ БРОКЕРИТЕ, трябва да съответстват на практическите стандарти и компетенции, които се изисква да притежават за областта, в която предоставят услугите, а именно: посредничество при сделки с жилищни имоти, управление на имоти, посредничество при сделки с търговски и индустриални имоти, посредничество при сделки със земя, оценка на недвижими имоти, консултации за недвижими имоти, и работа с имоти в чужбина.

Съгласно НАРЕДБА № 21 от 09.01.2012 г. за придобиване на квалификация по професията „Брокер“. Обн. - ДВ, бр. 13 от 14.02.2012 г., под основни компетенции се разбира:

- спазване на правилата за ЗБУТ и опазване на околната среда при изпълнение на служебните си задължения;
- прилагане на общи икономически, отчетни и правни знания в областта на професията;
- прилагане на специфични икономически знания за сделките с недвижими имоти;
- прилагане на специфични правни знания за сделките с недвижими имоти;
- прилагане на знания за устройството на територията, архитектурата и строителството;
- спазване на правила и процедури по информационното осигуряване на сделки с недвижими имоти;
- придружаване на клиентите при оглед;
- консултиране на клиенти по сделки с недвижими имоти;
- работа с документи по сделки с недвижими имоти;
- използвава информационни и комуникационни технологии при изпълнение на задълженията си.

АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ могат да се ангажират с предоставяне на специализирани професионални услуги за тип имот или услуга извън сферата на техните компетенции, след като са наели/привлекли лице, което да е компетентно за такъв тип имот или услуга, или ако са разкрили тези факти пред клиента. Всеки, който бъде ангажиран да предоставя помощ, трябва да бъде представян като такъв на клиента и да бъде поясняван какъв ще е неговият принос в работата. АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ не трябва да се ангажират с дейности, които представляват неупълномощено тълкуване на закон и трябва да препоръчват правна консултация при юрист, когато интересът на която и да е страна по сделката го изисква.

ЧЛЕН 8

АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да са почтени и да предоставят достоверна информация относно предлаганите от тях недвижими имоти, в т.ч. в своите рекламни материали, маркетингови комуникации и други представления.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АГЕНЦИИТЕ, АГЕНТИТЕ И БРОКЕРИТЕ

ЧЛЕН 9

АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ не трябва съзнателно или несъзнателно да дават неверни или подвеждащи изявления за други професионалисти в недвижимите имоти, тяхната работа или бизнес практика.

Злословенето срещу член на НСНИ се възприема като недопустимо действие и във вреда на имиджа на бранша недвижими имоти.

ЧЛЕН 10

При подписан договор за изключително посредничество, другите АГЕНЦИИ и АГЕНТИ/БРОКЕРИ не трябва да извършват каквито и да е действия в противоречие с правилата на изключителното посредничество.

ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Всяко заинтересовано лице трябва да е наясно със следните политики, които са одобрени от Управителния съвет на НСНИ:

При подаването на жалба за предполагаемо нарушение на **Етичния професионален кодекс** от страна на **АГЕНЦИИТЕ** и **АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ** в нея следва да се цитира поне един член от **Етичния професионален кодекс**, който жалбоподателят счита за нарушен. В подкрепа на обвинението може да бъдат цитирани конкретни **Практически стандарти**.

Всеки практически стандарт е насочен към съответен член от **Етичния професионален кодекс**. Практическите стандарти служат за поясняване на етичните задължения, наложени от Етичния професионален кодекс, и допълват, а не заменят, интерпретиране на случаи.

Съществуващите Практически стандарти подлежат на регулярно изменение и допълнение.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ И САНКЦИИ

1. Познаването и спазването на настоящия **Етичен професионален кодекс** е задължение за членовете на **НСНИ**, съгласно **чл.20, ал.1, т.3 от Устава на НСНИ** и всички други лица, доброволно приели етичните професионални норми и стандарти на **Етичния професионален кодекс** на НСНИ.

2. Комисията по професионална етика разглежда дейността на **АГЕНЦИЯ** и **АГЕНТ/ БРОКЕР** при възникнал спор по официално подадена писмена жалба до НСНИ от заинтересовано лице, което се е легитимирило съгласно процедурите на Правилника за работа на КПЕ.

3. Комисията по професионална етика може да се произнесе по случаи на нелоялна конкуренция или проява на неетично професионално отношение към клиент само при наличието на доказателствени материали по съответни казус.

3.1. Комисията по професионална етика може да се произнесе по случай на нелоялна конкуренция или проява на неетично професионално отношение към клиент само по жалби срещу член на НСНИ или срещу лица, доброволно приели етичните професионални норми и стандарти на Етичния професионален кодекс на НСНИ.

4. Комисията по професионална етика уведомява УС на НСНИ за всеки случай, в който е констатирано че **АГЕНЦИЯ** и **АГЕНТ/ БРОКЕР** не спазва етичните норми и стандарти, определени чрез **Етичния професионален кодекс** на НСНИ и/или със своите действия или бездействие уронва авторитета на организацията.

5. Комисията по професионална етика предлага за обсъждане дейността на **АГЕНЦИЯ** и **АГЕНТ/БРОКЕР** на вниманието на УС на НСНИ при наличие на данни за неопоялност или некоректност спрямо клиент и/или партньор посредник за всеки един случай, за който Уставът на НСНИ го изисква.

6. След констатирано и доказано нарушение на нормите и стандартите на настоящия **Етичен професионален кодекс**, **Комисията по професионална етика** има право да наложи следните санкции:

- писмено предупреждение;
- парична санкция в размер до 1000 лева.

Комисията по професионална етика изразява мнение и предложение пред УС на НСНИ за налагане на финансово наказание в размер над 1000 лева или изключване на членове на НСНИ от организацията. Тези санкции се налагат с решение на УС на НСНИ.

7. Наложени санкции от **Комисията по професионална етика** могат да бъдат обжалвани пред УС на НСНИ в двуседмичен срок от обявяването им. Решението на УС на НСНИ след разглеждането на случая е окончателно и не подлежи на обжалване.

8. Наложени санкции от УС на НСНИ могат да бъдат обжалвани пред **Общото събрание на НСНИ** в двуседмичен срок от обявяването им. Решението на **Общото събрание на НСНИ** след разглеждането на случая е окончателно и не подлежи на обжалване.

9. Решенията на **Комисия по професионална етика** се публикуват на електронната страница на НСНИ или се оповестяват по друг подходящ начин.

10. Утвърдените и влезли в сила решения и санкции се отбелязват в регистъра на НСНИ за съответния нарушител. Настоящият **Етичен професионален кодекс** е приет от **Общото събрание на НСНИ** на 18 май 2018 г.

Етичният професионален кодекс беше допълнен с решение на **Общото събрание на НСНИ**, което се проведе на 2 ноември 2024 г.

Пълният текст на Етичния професионален кодекс включва и практически стандарти към всеки член.



НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

основано 1992