

MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG ETIKAI SZABÁLYZATA

A Magyar Ingatlanszövetség tagjai attól a szándéktól vezérelve, hogy

- Magyarországon az ingatlanforgalmazás etikai normáit szabályozzák,
- az ingatlanforgalmazással kapcsolatba kerülő személyek és a társadalom megítélése a közreműködő szervekről kedvező maradjon,
- az ingatlanforgalmazással foglalkozó szervek és személyek megfelelő erkölcsi védelmet kapjanak, a vonatkozó jogszabályok, különösen a versenytörvény, a Magyar Ingatlanszövetség alapszabálya, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Etikai Kódexe, valamint a nemzetközileg elismert más etikai szabályzatok figyelembevételével, ismerte a hazai gyakorlatot, az alábbi

ETIKAI SZABÁLYZATOT

fogadják el magukra nézve kötelezőnek:

I.

Általános szabályok

1. Az Etikai Szabályzat (továbbiakban ESZ) erkölcsi magatartási normák összessége, amely rögzíti, hogy az ingatlanforgalmazás során a jogszabályok által lehetővé tett tevékenységet az érintett személyek hogyan végezhetik és azt, hogy a normáktól eltérő magatartásnak milyen következményei lehetnek.
2. Az ESZ hatálya a Magyar Köztársaság területére (illetőleg magyarországi ingatlanokkal kapcsolatos megbízások teljesítésére) és a Magyar Ingatlanszövetség (továbbiakban Szövetség) tagjaira terjed ki, ideértve a tag alkalmazottait is. A Szövetség érdekvédelmi tevékenysége keretében a nem szövetségi tagok versenytörvénybe ütköző magatartásának észlelése esetén - az Etikai Bizottság (továbbiakban: EB) előterjesztésében - a szabályzat figyelembevételével lép fel.
3. A Szövetség vezető szervei - a közgyűlés kivételével - összszövetségi tevékenységének, valamint a függetlenített főtitkár tagsemlegességének elbírálása az EB hatáskörébe tartozik.
4. Az ESZ megszegése az itt rögzített szankciók alkalmazásán felül jogkövetkezményekkel csak akkor járhat, ha a szabályzatot megszegő fél jogszabályi előírásokat is sértett. A bizottság kezdeményezésére jogkövetkezményekkel járó eljárás megindítására a Szövetség elnöke jogosult, ez azonban nem zárja ki, hogy a sértett fél önállóan is eljárjon.
5. A Szövetség tagjai kötelezik magukat arra, hogy az ESZ -t betartják és tudomásul veszik, hogy az ESZ -től eltérő magatartásuk esetén a bizottság velük szemben az ESZ szerint jár el.

II.

Az Ingatlanszövetség tagjaira vonatkozó magatartási szabályok

1. A tag a szakmáját erkölcsi elvek alapján gyakorolja és tartózkodik minden olyan cselekedettől, amely sérti a saját vagy a szakmája jó hírnevét.
2. A tag senkitől sem tagadhatja meg az egyenlő szakmai szolgáltatást faji, felekezeti, nemi vagy nemzetiségi származás okán.

3. A tag az ügyfelét, illetve az ingatlanforgalmazásban résztvevő más személyeket nem károsíthatja meg.
4. A tag nem törekedhet tisztességtelen haszonra - a szakmában kialakult és alkalmazott mértéket lényegesen és kellő megalapozottság nélkül meghaladó díjazásra - és üzletvitelét úgy kell folytatnia, hogy kerülje a vitákat más tagokkal és kívülállókkal.
5. A tag törekedjen a kizárólagos megbízások megszerzésére. Ennek hiányában az ügyfelével tisztázza, hogy az adott ügyben kinek adott megbízást. Ajánlatos, hogy az ügyben érdekelt megbízottak együttműködjenek a megbízás teljesítése érdekében.
6. A tag mindenekelőtt a megbízója érdekeit képviselje, de köteles az ügylet minden résztvevőjével tisztességes módon eljárni úgy, hogy az megfeleljen az általában elvárható magatartásnak és erősítse az ingatlanforgalmazók iránti bizalmat.
7. A tag legyen tájékozott az ügylettel érintett jogszabályokról és az aktuális piaci viszonyokról.
8. A tag szakvéleménye világos, közérthető, lényegre törő, következetes és szakmailag megalapozott legyen, amely tartalmazzon egyértelmű és határozott állásfoglalást és utaljon arra, milyen adatok alapján jutott a következtetésre, milyen tényeket vett figyelembe és milyeneket és miért mellőzött. A szakvéleményben fel kell hívni a megbízó figyelmét azokra a tényezőkre, amelyek a felhasználhatóságot bármelyik vonatkozásban korlátozzák. A tag az ügyfelek részére szakvéleményt csak akkor adhat, ha megfelelő szakképesítése van, vagy ilyen közreműködőt foglalkoztat.
9. A tag legyen kész álláspontja felülvizsgálatára, amennyiben olyan tények merülnek fel, amelyeket a szakvéleménye kialakításánál nem, vagy nem kellő súllyal vett figyelembe.
10. A tag kerülje a túlzásokat, a megtévesztésre alkalmas kijelentéseket, legyen mindig tárgyyszerű és gondosan ügyeljen a részletekre a megbízás tárgyát képező ingatlanra vonatkozó információk gyűjtése során.
11. A tag az ügyre vonatkozó tényeket az ügyfele előtt nem titkolhatja el, és a tag nem adhat hamis tájékoztatást a potenciális vevő meglétéről vagy helyzetéről.
12. A tag a megbízás elvállalását nem teheti függővé más megbízásoktól, és a megbízás elnyerése céljából nem adhat szándékosan téves tájékoztatást a tulajdonosnak az ingatlan lehetséges értékesítési áráról vagy az elérhető bérleti bevételről.
13. A tag amennyiben a megbízást elvállalta, minden ügyfele részére a tőle elvárható legmagasabb színvonalon köteles eljárni és nem tehet a szolgáltatás szakszerűségében és színvonalában különbséget.
14. A tag nem vállalhat el olyan megbízást, amelyben maga vagy alkalmazottja révén közvetlenül is érdekelt, kivéve, ha arról a megbízót előzetesen tájékoztatta és az ennek ismeretében a megbízást fenntartotta és ezt írásban is megerősítette.
15. A tag egynél több ügyféltől ellenszolgáltatást csak kivételes esetben fogadhat el, és ha erről az ügyben valamennyi érintett valamennyi résztvevőt az ügylet lebonyolítása során írásban tájékoztatta, akik ehhez jóváhagyásukat írásban is megadták.
16. A tag egyetlen ingatlant sem kínálhat fel eladásra vagy bérletre a tulajdonos előzetes írásbeli felhatalmazása nélkül. A megbízási szerződésben egyértelműen szerepelnie kell a jutalék kondícióinak és a megbízás időtartamának.
17. A tag a későbbi viták elkerülése érdekében törekedjen az ügy érdemi részét érintő dokumentálásra. Ettől csak a megbízó írásbeli kérésére tekinthet el. Az ügy érdemi részét érintő iratokból a megbízást adó ügyfélnek kérésére másolati példányt kell adni.
18. A tagnak a legnagyobb gondosságot és maximális biztonságot kell nyújtania a rábízott ingatlanok és az azokban elhelyezett javakat illetően.
19. A tagnak az ügyfelek pénzét elkülönített ügyféli számlára kell befizetnie, azonnal könyvelnie kell a birtokába jutott pénzt, és ajánlatos azt megfelelő biztosítással fedezni.

III.

A tagok egymás közötti magatartása

1. A tag köteles tiszteletben tartani a gazdasági, vállalkozási verseny szabadságát és tisztaságát.
2. A tag ingatlanközvetítő társával jó kollégaként viselkedik, és biztosítania kell, hogy kapcsolataikat mindig a tisztességes verseny, udvariasság és tisztelet vezérelje. A tagnak tartózkodnia kell attól, hogy kedvezőtlenül nyilatkozzék kollégájáról az ügyfél előtt. A tag valótlan tény állításával, illetőleg valós tény hamis színben történő feltüntetésével és egyéb magatartással más tag jó hírnevét, megítélését nem veszélyeztetheti.

3. A tagnak bizalmasan kell kezelnie a feladata végrehajtása során tudomására jutott információkat. Üzleti titkot tisztességtelen módon megszerezni, felhasználni, azt jogtalanul mással közölni, vagy nyilvánosságra hozni nem lehet.
4. A hirdetéseknek a jogszabályi előírásoknak megfelelően igazaknak, tisztességeseknek, pontosaknak és becsületeseknek kell lenniük. A tag hirdetése, reklámja nem csorbíthatja más tag megszerzett, kizárólagos jogait. A hirdetések olyanok legyenek, hogy abból a hirdető személye mindenki mástól megkülönböztethető legyen, és ne tartalmazzanak túlzó, megtévesztésre alkalmas elemeket.
5. A tag nem folytathat olyan gyakorlatot, nem tehet olyan ajánlatot, amely egy másik tag kapcsolatrendszerét tisztességtelen módon aláássa, vagy ilyen kapcsolatok kialakítását akadályozza, továbbá a tagok nem kérhetnek üzleti megbízást vagy nem folytathatnak tárgyalást ingatlanközvetítő társuk ügyfelével annak írásos engedélye nélkül.
6. Ha az ügylet véghezvitelében egynél több közvetítő vesz részt, a jutalékot az előzetes megállapodás szerint kell megosztani, előzetes megállapodás hiányában a jutalékot egyenlő arányban kell meghatározni.
7. Nem megengedett, ha a tag úgy tesz szert előnyre, hogy a közteherviselés (különösen az adók, járulékok, illetékek, tagdíjak) reá vonatkozó részét nem teljesíti, továbbá kifizetései és azok nyilvántartása során nem tartja be a pénzforgalomra vonatkozó előírásokat, számla nélküli ügyletet bonyolít vagy nem legálisan foglalkoztat munkavállalót.

IV. Szankciók

1. A tagok tudomásul veszik, hogy az ESZ megszegése esetén velük szemben az alábbi szankciók alkalmazhatók:
 - 1.1. Figyelmeztetés és a tagok tájékoztatása.
 - 1.2. Szigorú, egyben utolsó figyelmeztetés a tagok tájékoztatása és annak nyilvánosságra hozatala.
 - 1.3. Kizárás és annak nyilvánosságra hozatala.
2. Az EB a tagokat az 1.2. és 1.3. pont szerinti szankció, illetve az erre vonatkozó javaslata előzményeiről teljes részletességgel tájékoztatja, a nagyobb nyilvánosságot azonban csak a végleges döntés tényéről informálhatja, indoklási kötelezettség nélkül.
3. Az 1.1. és 1.2. pontban rögzített szankciókat az EB, az 1.3. pontban megjelölt szankciót az EB javaslatára a közgyűlés alkalmazhatja. A közgyűlés időpontjáig az EB a tagot felfüggesztheti. Az 1.2. és az 1.3. pont szerinti szankció alkalmazása esetén a nyilvánosságra hozatal módjáról is rendelkeznie kell.
4. Az EB döntése ellen a tag 15 napon belül fellebbezéssel élhet. A fellebbezésnek nincs halasztó hatálya, a közgyűlés döntése végleges.
5. Az EB- etikai szabályzatra tartozó kérdésekben - az elnökséggel azonos szintű mellérendelt szervezet, a felügyeletét a közgyűlés látja el. A másodfokú fórum a közgyűlés, kivéve az 1.3.pont szerinti szankciót, amelyről a közgyűlés a felfüggesztés kivételével - minősített többségű (a megjelentek legalább háromnegyedének szavazatával hozott) határozattal végleges döntést hoz.
6. A tagok a végleges döntést magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

V. Etikai bizottság

1. Az ESZ betartásának figyelemmel kísérése elsősorban a bizottság feladata.
2. Az etikai bizottság 5 tagú testület, amelyet a közgyűlés nyílt szavazás útján, szavazattöbbséggel 4 évre választ. Elnökét és elnökhelyettesét a bizottság választja tagjai közül.
3. A bizottság az elnök és az általa esetenként meghívott 4 tag részvételével egyszerű szavazattöbbséggel dönt és hoz határozatot etikai kérdésekben. A felmerült etikai kérdésekről és a meghívott tagok személyéről a bizottság tagjait előzetesen írásban tájékoztatni kell. Legalább 3 tag kérésére a bizottság teljes ülésen hoz döntést.
4. A felmerült etikai kérdésekről a bizottság tagjait a bejelentést követő 15 napon belül írásban tájékoztatni kell. Etikai kérdésekben érkezett bejelentéseket, panaszokat, megkereséseket a tagok írásos tájékoztatását követő 15 napon belül el kell bírálni. Amennyiben a bizottság kijelölt tagjai az ügy bonyolultsága, a bizonyítékok feltárása miatt azt szükségesnek tartják, a határidőt további 15 nappal meghosszabbíthatják.

5. A bizottság felhívja az érintett tagot, hogy a beérkezett panaszra, bejelentésre, megkeresésre 8 napon belül írásban válaszoljon és a bizottság ülésére képviselője útján jelenjen meg. Az érintett tag távolmaradása a döntéshozatalnak nem akadálya.
6. A bizottság az ESZ figyelembevételével dönt (hoz szankciót, vagy megállapítja, hogy etikátlan magatartás nem történt).
7. Amennyiben a bizottság nyilvánvalóan rosszhiszemű bejelentést, panaszt kap, a bejelentő panaszos ellen eljárást kezdeményezhet. Ha a bejelentő, a panaszos szövetségi tag, az EB ellene jár el.
8. Az EB a tagok véleményeltérése esetén - amennyiben a tagok a döntést előzetesen elfogadják a jó szakmai légkör és az ESZ normáinak biztosítása érdekében felkérhetik az EB-t a véleményeltérés lezárására.

VI. Hatálybalépés

A jelen Szabályzat rendelkezéseit 1992. október 1.napjától kezdődően kell alkalmazni.
Szövege az 1994.dec.16-ai, az 1995.ápr.28-ai, az 1998.máj.28-ai, a 2000.ápr.7-ei és a 2000. dec. 20-ai közgyűlés határozata értelmében módosult.

Budapest, 2001. január 8.