



## 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**.

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 ексклузивно представяне на клиентите чрез коректен и професионален подход; не правят опит да получат нечестно предимство пред конкурентите; и се въздържат от даването на спонтанни коментари за други практикуващи лица. 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.

## **МЕЖДУНАРОДНИТЕ ЕТИЧНИ СТАНДАРТИ НА**

### **International Ethics Standard Coalition /IESC/ И НСНИ**

Настоящият Етичен професионален кодекс е разработен на основание на приетите в края на 2016г. от IESC - десет етични правила за работа на професионалистите в сферата на недвижимите имоти.

**ОТГОВОРНОСТ:** трябва да поемат пълна отговорност за услугите, които предоставят; трябва да признават и уважава правата и интересите на клиентите, третите лица и заинтересованите страни; трябва да обръщат внимание изцяло на социалните и екологичните фактори.

**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 подзаконови 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.

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

**ДОБРОСЪВЕСТНОСТ:** практикуващите професионалисти трябва да действат честно 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 за тяхната професия и непрекъснато да извършват оценка на услугите, които предлагат, за да осигурят съответствието на професионалната им дейност с еволюиращите етични принципи и професионални стандарти.

**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 за 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.

### **ТЕРМИНИ използвани в този Етичен професионален кодекс**

„Клиент“ - физическо или юридическо лице (лица), с които агентът или агенцията имат договор за посредничество или правно взаимоотношение за посредничество;

**“Потенциален клиент”** означава страна по сделка с недвижим имот, която получава информация, обслужване или ползи, но все още няма договорни взаимоотношения с агента или агенцията;

**“Агент на недвижими имоти” /агент/**– лице, което действа професионално като посредник или консултант по търговски въпроси във връзка със сделки с недвижими имоти или пазарни проучвания, изпълнявайки която и да е от поредицата от дейности, част от настоящата дефиниция. Агентът на недвижими имоти е с ограничени права като няма правото да сключва от свое име или от името на трето лице посреднически и консултантски договори за сделки и операции с недвижими имоти, освен ако е упълномощен от брокер на недвижими имоти.

**„Брокер на недвижими имоти“ /брокер/** - лице със специална професионална квалификация и/или минимум три години професионален опит като агент на недвижими имоти, или минимум една година професионален опит и завършено висше образование по недвижими имоти, което действа професионално като посредник или консултант по търговски въпроси във връзка със сделки с недвижими имоти или пазарни проучвания. изпълнявайки която и да е от поредицата от дейности, част от настоящата дефиниция.

**“Агенция за недвижими имоти” /агенция/** - лице, което е регистрирано по търговския закон или законодателството на друга държава – членка на европейския съюз, или държава – страна по споразумение за европейското икономическо пространство, с основен предмет на дейност „посредничество и/или консултации при операции с недвижими имоти“.

**„Дейности на АГЕНТИТЕ, БРОКЕРИТЕ И АГЕНЦИИТЕ за недвижими имоти“:**

- провежда разговори с трети лица за сделки с недвижими имоти, като им предлага посредническа или консултантска услуга със своето участие
- води трети лица на **огледи** на недвижими имоти
- извършва **маркетингови проучвания** на пазара на недвижими имоти
- **рекламира** по какъвто и да е начин оферти за продажба или отдаване под наем на недвижими имоти
- **договаря условия по сделки** с недвижими имоти
- **провежда разговори/преговаря** от името или в полза на трети лица свързано със сделки и/или търсенето и предлагането на недвижими имоти
- **договаря комисиони или други финансови възнаграждения** за себе си или агенцията за недвижими имоти, чрез която се представлява на пазара, свързани с посредническа или консултантска дейност при сделки с недвижими имоти
- **води кореспонденции и/или изпраща предложения**, свързани с търговия и отдаване под наем на недвижими имоти
- **извършва каквито и да са други посреднически и/или търговски и маркетингови консултантски услуги, свързани с:** покупка, продажба, отдаване, наемане, лизинг на недвижими имоти; установяване, придобиване и регистрация на недвижими имоти; проучване на имоти; уреждане на проверки и огледи на имоти; установяване на контакти между продавач и купувач, наемател и наемодател, и/ или лизингодател.

## 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 отнася почтено с всички страни, включително и към конкуренти. АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ следва да упражняват своята дейност легитимно, при спазване на действащото българско законодателство за извършване на търговска дейност.

#### ПРАКТИЧЕСКИ СТАНДАРТИ КЪМ ЧЛЕН 1

##### • Практически стандарт 1-1

Когато действат като посредници в сделка с недвижим имот, АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ остават задължени да спазват наложените им от Етичния професионален кодекс задължения.

##### • Практически стандарт 1-2

Наложените от Етичния професионален кодекс задължения обхващат всички дейности и сделки, свързани с недвижими имоти, независимо дали се извършват чрез лично присъствие, по електронен път или по каквито и да е други начини.

##### • Практически стандарт 1-3

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ, в опит да предлагат посредническа услуга/подпишат посреднически договор с клиент, не трябва преднамерено да подвеждат същия относно пазарната стойност на имота.

##### • Практически стандарт 1-4

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ, в опит да предлагат посредническа услуга/подпишат посреднически договор с клиент, трябва да не подвеждат същия за финансовите взаимоотношения помежду им, да предоставят изчерпателна информация за предстоящи разходи при сключване на сделка или при други условия, както и финансови и други облаги, които могат да ползват.

##### • Практически стандарт 1-5

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ могат да представляват и двете страни продавача/наемодателя и купувача/наемателя в една и съща сделка при разкриване на тази информация на двете страни.

##### • Практически стандарт 1-6

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ предоставят на Продавача/Наемодателя, когато представляват всички оферти (предложения за покупка или наемане) и/или контра оферти обективно и възможно в най-кратък срок, без да укриват получени такива от свои клиенти, потенциални клиенти или от клиентите на други посредници.

• **Практически стандарт 1-7**

Когато действат като посредници на продавача, АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ следва отговорно да информират продавача/наемодателя за всички оферти, които получават до сключване на сделка или до влизане в сила на договор за покупка/наемане, освен в случаите, когато продавачът/наемодателят е оттеглил офертата от посредника или пазара. АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ следва да не продължават да предлагат на пазара имот, след като продавачът/наемодателят е приел конкретна оферта за сделка, освен в случаите, в които продавачът / наемодателят настоява за това.

• **Практически стандарт 1-8**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ, действащи като представители купувачи/наематели, трябва да предават на своя клиент всички оферти и контра оферти получени директно от продавача/наемодателя или чрез техен посредник. АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ са длъжни да изпълняват съвестно задълженията си на посредник спрямо купувачите/наемателите, които представляват докато сключеният договор не е прекратен или приключен поради сключване на сделка.

• **Практически стандарт 1-9**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ /БРОКЕРИТЕ се ангажират да спазват разпоредбите на действащото българско и европейско законодателство свързани със защитата, обработката и съхранението на личните данни на своите клиенти и на други физически лица, чиито данни ползва за целите на своя бизнес.

• **Практически стандарт 1-10**

При подписването на договори за посредничество с купувач/наемател, АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да уведомяват клиентите за:

- 1) политиките им относно съвместната им дейност с други АГЕНЦИИ И АГЕНТИ/БРОКЕРИ;
- 2) размера на възнаграждението, което трябва да плати клиентът;

3) основните задължения и права на страните по договора

• **Практически стандарт 1-11**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да разкриват информацията за

съществуването на оферти за имот, за който вече се водят преговори, само след разрешение от страна на продавача.

• **Практически стандарт 1-12**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ, които са получили достъп до имот, за който други АГЕНЦИЯ И АГЕНТ/БРОКЕР имат сключен договор за ексклузивно представителство, се задължават да спазват ограниченията за достъп и ползване на имота, наложени от ексклузивния посредник или неговия възложител.

## **ЧЛЕН 2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ/ПРАВИЛА/НОРМИ НА АГЕНЦИИ И АГЕНТИ ПРИ ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да избягват преувеличаването, погрешното тълкуване или прикриването на факти, свързани с имота или сделката.

### ПРАКТИЧЕСКИ СТАНДАРТИ КЪМ ЧЛЕН 2

• **Практически стандарт 2-1**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ са морално задължени да разкриват пред своите клиенти известни им неблагоприятни факти, които биха могли да окажат влияние при взимането на решения за сделка от страна на клиента. Член 2 не налага на АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ задължението да са експерти в други професии или технически дисциплини.

## **ЧЛЕН 3. СЪВМЕСТНА ДЕЙНОСТ МЕЖДУ АГЕНЦИИ И АГЕНТИ**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ приемат за добра практика сътрудничеството с други агенции при условия, договорени помежду им.

### ПРАКТИЧЕСКИ СТАНДАРТИ КЪМ ЧЛЕН 3

• **Практически стандарт 3-1**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ в ролята си на ексклузивен посредник на продавач/наемодател определят сроковете и условията на предложенията за сътрудничество с други АГЕНЦИИ И АГЕНТИ/БРОКЕРИ, в които се уточняват и финансовите им ангажименти един към друг. А когато липсва уговорка за споделяне на възнаграждение, то не се приема по презумция, че се дължи такава.

• **Практически стандарт 3-2**

Всяка промяна на възнаграждението, предложено за услугите при сътрудничество, АГЕНЦИЯТА И АГЕНТЪТ/БРОКЕРЪТ на продавача трябва да съобщи на сътрудническата АГЕНЦИЯ И АГЕНТ/БРОКЕР преди АГЕНЦИЯТА И АГЕНТЪТ/БРОКЕРЪТ на купувача/наемодателя да предаде оферта за покупка/наем на имот. След като АГЕНЦИЯТА И АГЕНТЪТ/БРОКЕРЪТ на купувача/наемодателя е

предал/а оферта за покупка или наем на имот, АГЕНЦИЯТА И АГЕНТЪТ/БРОКЕРЪТ на продавача не може едностранно да се опита да измени предложеното възнаграждение във връзка с тази съвместна сделка.

**• Практически стандарт 3-3**

Практически стандарт 3-2 не изключва подписването на договор за промяна на компенсацията между агенцията на продавача и сътрудническата агенция.

**• Практически стандарт 3-4**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ, действащи като посредници на продавача, имат задължението да разкриват съществуването на договорености за двоен или вариращ процент на комисиона (напр., ексклузивни, при които комисионът е един,, ако агенцията на продавача е намерила купувач/наемател и съвсем различен, ако продажбата/наемът се реализира благодарение на усилията на продавача/наемодателя или на сътрудническата агенция). Агенцията на продавача трябва във възможно най-кратък срок да разкрие съществуването на такива уговорки пред евентуалните сътруднически агенции и в отговор на запитвания от сътрудническите агенции трябва да разкрива разликата, която ще се получи при съвместна сделка и при продажба/наем, които са в резултат на усилията на продавача/наемодателя. Ако сътрудническата агенция представлява купувача/наемателя, то представителят на купувача/наемателя трябва да разкрие такава информация на своите клиенти, преди клиентът да направи оферта за покупка или наем.

**• Практически стандарт 3-5**

Когато търси от друга АГЕНЦИЯ И АГЕНТ/БРОКЕР информация за имот, за който съществува договор за управление или посреднически договор, АГЕНЦИЯТА И АГЕНТЪТ/БРОКЕРЪТ трябва да разкрият своя статут и това дали интересът им е личен или действат от името на клиент. Ако е от името на клиент - да разкрият своето взаимоотношение с клиента.

**• Практически стандарт 3-6**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ не трябва да се възползват неправомерно от предоставения им достъп за осъществяване на оглед или проверка на състоянието на предлаган за продажба имот.

**• Практически стандарт 3-7**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да предоставят достъп до обявен за продажба / наемане имот при условия, договорени със собственика или посредника на продавача / наемодателя, без да променят същите по свое усмотрение.

**• Практически стандарт 3-8**

Задължението за сътрудничество, установено в Член 3 се отнася до задължението да



се споделя информация за предлаган за продажба имот и този имот да се представя пред други агенции за евентуално извършване на огледи с потенциални купувачи/наематели, когато това е в най-добър интерес на продавачите/наемодателите.

#### **ЧЛЕН 4. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ ПРИ ЗАКУПУВАНЕ НА ИМОТ ОТ АГЕНЦИИ И АГЕНТИ**

При продажба на имот, който е тяхна собственост или от който имат дял, АГЕНЦИЯТА И АГЕНТЪТ/БРОКЕРЪТ трябва да съобщава на купувача или представителя на купувача, че е собственик на имота или че има дял от същия. АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да информират собственика или агента или агенцията, представляваща собственика, ако придобиват дялове, закупуват или да 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.

#### ПРАКТИЧЕСКИ СТАНДАРТИ КЪМ ЧЛЕН 4

- **Практически стандарт 4-1**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ не трябва да предоставят професионални услуги за имот или за определяне на стойността на имот, от който имат дял или замислят да получат дял, ако такъв дял не е ясно разкрит пред всички засегнати страни.

#### **ЧЛЕН 5. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АГЕНЦИИ И АГЕНТИ 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;
- използва 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.

### ПРАКТИЧЕСКИ СТАНДАРТИ КЪМ ЧЛЕН 7

#### • Практически стандарт 7-1

Когато АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ дават становище за пазарна стойност на имоти, те трябва:

- 1) да са запознати с района, в който се намира имотът, предмет на оценяване и пазара на недвижими имоти;
- 2) да са запознати с типа и категорията имот, който се оценява

- 3) техническите характеристики, градоустройствения и правния статут на имота
- 4) да ползва достоверни източници на информация
- 5) да отговаря на притежава нужната правоспособност, когато изготвя писмени оценки на имоти
- 6) да се запознае и да вземе предвид и други фактори, които влияят върху пазарната стойност на анализирания имот.

## **ЧЛЕН 8**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да са почтени и достоверни в информацията, която дават относно недвижими имоти и да представят правдива информация в своите реклама, маркетинг и други представяния. АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да са сигурни, че техният статут на професионалисти в недвижимите имоти е изписан на видно място в техните рекламни, маркетингови и други презентационни материали, и че получателите на всяка тяхна комуникация биват или са били уведомени, че тази комуникация е от професионалист в недвижимите имоти.

### ПРАКТИЧЕСКИ СТАНДАРТИ КЪМ ЧЛЕН 8

#### **• Практически стандарт 8-1**

Когато АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ ползват термина “безплатно” и подобни термини в своите реклами и други представяния те не трябва да договарят възнаграждение под каквато и да е форма за този продукт или услуга.

#### **• Практически стандарт 8-2**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ не трябва да предлагат за продажба/отдаване под наем или да рекламират имот без съгласието на собственика или АГЕНТА/БРОКЕРА на собственика. Когато представляват продавачи или други агенти, АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ не трябва да цитират цена, различна от цената, договорена с продавача/наемодателя.

#### **• Практически стандарт 8-3**

Задължението да се представя правдива информация пред обществото включва информация представена, на уебсайтовете на АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ, информация публикувана в социални медии и портали за имоти. АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да полагат разумни усилия информацията на уебсайтовете им и тази в порталите за имоти да е актуална. Когато стане ясно, че дадена информация в портал за имоти или на сайта на АГЕНЦИЯТА И АГЕНТА/БРОКЕРА вече не е актуална или вярна, АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ трябва да предприемат бързи действия за нейното коригиране.

#### **• Практически стандарт 8-4**

АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ нямат право да публикуват или разпространяват реклама с текстови и визуални материали, които са чужда интелектуална собственост,

без изричното съгласие на собственика ѝ.

• **Практически стандарт 8-5**

Задължението да се представя правдива информация в рекламните, маркетингови и презентационни материали позволява на АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ да използват и изписват само професионални звания, сертификати и други разрешителни за извършване на дейности, за които имат законно право.

## **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.

### **ЧЛЕН 10**

При подписан договор за ексклузивно представителство или ексклузивно посредничество от една АГЕНЦИЯ И АГЕНТ/БРОКЕР останалите агенции и агенти/брокери не трябва да се ангажират с каквито и да е практики или да предприемат каквито и да е действия, които не са в съответствие с вече подписания договор за ексклузивно представителство или ексклузивно посредничество.

### ПРАКТИЧЕСКИ СТАНДАРТИ КЪМ ЧЛЕН 10

• **Практически стандарт 10-1**

Член 10 не е предназначен да забранява бизнес практики, които са етични и не забранява договорености с други АГЕНЦИИ И АГЕНТИ/БРОКЕРИ, включващи комисиона, такси, възнаграждения или други форми на заплащане.

Член 10 не забранява договорености на АГЕНЦИЯТА И АГЕНТА/БРОКЕР, подписал договор за ексклузивно представителство или посредничество с други АГЕНЦИИ И АГЕНТИ/БРОКЕРИ, включващи комисиона, такси, възнаграждения или други форми на заплащане.

• **Практически стандарт 10-2**

Член 10 не възпрепятства АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ да правят изявления до потенциални клиенти, в които описват услугите и условията, при които могат да се ползват същите, въпреки че някои получатели може да имат подписани договори за посредничество или да са в ексклузивни взаимоотношения с друга АГЕНЦИЯ И АГЕНТ/БРОКЕР. Обща рекламна кампания, мейлинг кампания или разпространяване на рекламни материали, адресирани до всички потенциални клиенти в даден географски район или представители на дадена професия, бизнес клуб или организация или друга обществена група, се смятат за „общи“ за целите на този стандарт.

- **Практически стандарт 10-3**

Фактът, че потенциален клиент е бил в ексклузивни взаимоотношения с АГЕНЦИЯТА И АГЕНТА/БРОКЕРА по време на една или повече предишни сделки, чиито срок е изтекъл, не възпрепятства други АГЕНЦИИ И АГЕНТИ/БРОКЕРИ да търсят бъдещ бизнес с такъв потенциален клиент.

- **Практически стандарт 10-4**

Преди встъпването в договорни отношения за представителство АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ е желателно да се информират дали потенциалния клиент е страна по настоящ, валиден ексклузивен договор.

- **Практически стандарт 10-5**

В случаи на договорен споделен комисион АГЕНЦИИТЕ И АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ, действащи като представители на продавача/наемодателя, трябва да разкрият това взаимоотношение пред представителя на купувача или наемателя при техния първи контакт.

- **Практически стандарт 10-6**

Всички действия/комуникации, засягащи имоти с валидни ексклузивни договори или с купувачи/наематели, които са предмет на ексклузивни договори, трябва да се осъществяват с представителя на клиента, а не с клиента, с изключение на случаите, в които представителят на клиента е дал своето съгласие или когато такива действия/комуникации са инициирани от самия клиент.

- **Практически стандарт 10-7**

Табели, оповестяващи че имотът се продава, отдава или заменя не се поставят на имот без съгласието на продавача/наемодателя. Табели на конкурентни АГЕНЦИИ И АГЕНТИ/БРОКЕРИ не могат да бъдат отстранявани. Това може да бъде поискано от собственика на имота.

- **Практически стандарт 10-8**

При прекратяване на взаимоотношенията на **АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ** с настоящето им дружество, те не трябва да подтикват клиентите си да отменят ексклузивните си договорни отношения с въпросното дружество. Това не е пречка **АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ** да постигнат споразумение със собственика на дружеството относно тези оферти.

## 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 легитимирало, 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.
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 нелоялност 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.

**11.** Настоящият **Етичен професионален кодекс** е приет от **Общото събрание на НСНИ** на 18 май 2018 г.