



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 изключително 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 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, третите

лица 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 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.

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 просперира 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, уединение и независимост; трябва да признават важността на взаимодействие с другите, без дискриминация или предразсъдъци, и поддържане 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.

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/пеговаря** 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 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.

ПРАКТИЧЕСКИ СТАНДАРТИ КЪМ ЧЛЕН 1

• Практически стандарт 1-1

АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ са задължени да спазват нормите на Етичния професионален кодекс и когато действат от свое име в сделка с недвижими имоти.

• 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 опита си да подпишат договор за посредническа услуга, трябва да предоставят изчерпателна информация за предстоящите разходи при сключване на сделка, както и да не подвеждат клиента за евентуални финансови изгоди и други предимства, които клиентът би имал, ако ползва услугите на АГЕНЦИЯ и/или АГЕНТ/БРОКЕР.

• **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, когото 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 на 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 съвместно 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 подписване на договор за посредничество АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/ БРОКЕРИТЕ трябва да информират клиента си за:

- 1) Политиката им относно съвместната им работа с други агенции;
- 2) Всички разходи, свързани със сделката, в т.ч. размера на възнаграждението, което трябва да заплати клиентът;
- 3) Основните задължения и права на страните по договора;
- 4) Възможността да представляват и другата страна по сделката, без да накърняват интересите му.

• **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, представляващи продавач/наемодател, не трябва да изменят офертната цена или други изисквания, поставени от продавача/наемодателя, без неговото изрично съгласие.

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.

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/БРОКЕРИ

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 изключителен 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, представляващи продавача/наемодателя, ще информират АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ на кандидат-купувачите или кандидат-наемателите за оферти, които вече са били отхвърлени от продавача/наемодателя, както и за текущи преговори, които се водят за имота.

- **Практически стандарт 3-5**

Когато АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ търсят информация от друга АГЕНЦИЯ и АГЕНТ/БРОКЕР за имот, за който последната има договор за посредничество, трябва да разкриват дали интересът им е личен или действат от името на клиент.

- **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/наем имот при условия, договорени със собственика, без да ги

променят 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.

• **Практически стандарт 3-9**

АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ не могат да отказват сътрудничество с други АГЕНТИ/БРОКЕРИ въз основа на раса, цвят на кожата, религия, пол, физически увреждания, семейно положение, национален произход, сексуална ориентация или полова идентичност.

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.

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/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;
- 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) да са запознати с техническите характеристики, градоустройствения и правния статут на имота;
- 4) да ползва достоверни източници на информация;
- 5) да 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 да предоставят достоверна информация относно предлаганите от тях недвижими имоти, в т.ч. в своите рекламни материали, маркетингови комуникации и други представяния.

ПРАКТИЧЕСКИ СТАНДАРТИ КЪМ ЧЛЕН 8

• Практически стандарт 8-1

АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ могат да ползват термини като „безплатно”, „без комисион”, както и други подобни термини, само когато за предоставяните от тях посреднически услуги не получават възнаграждение, под каквато и да е форма.

• Практически стандарт 8-2

АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ не трябва да предлагат и да рекламират имот за продажба/отдаване под наем без съгласието на собственика. Когато представляват продавач/наемодател, АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ не трябва да обявяват 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/БРОКЕРИТЕ 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 изключително посредничество, другите АГЕНЦИИ и АГЕНТИ/БРОКЕРИ не трябва да извършват каквито и да е действия в противоречие с правилата на изключителното 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 сътрудничество на АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ, подписали договор за изключително посредничество, с други АГЕНЦИИ и АГЕНТИ/БРОКЕРИ, в т.ч. за споделяне на комисионни възнаграждания, компенсации или други форми на заплащане.

- **Практически стандарт 10-2**

Член 10 не възпрепятства АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ да правят маркетингови презентации пред потенциални клиенти за своите услуги и условия, въпреки че някои от получателите може да имат подписани договори за посредничество или да са във взаимоотношения на изключително посредничество 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, представители на дадена професия, бизнес клуб, организация или друга обществена група, се смятат за „маркетингови презентации“ за целите на този стандарт.

- **Практически стандарт 10-3**

Фактът, че потенциален клиент е имал сключени един или повече договори за изключително посредничество с АГЕНЦИЯ и АГЕНТ/БРОКЕР и срокът по тези договори е изтекъл, не следва да възпрепятства други АГЕНЦИИ и АГЕНТИ/БРОКЕРИ да предлагат услугите си на този клиент.

- **Практически стандарт 10-4**

При встъпване в договорни отношения за посредничество АГЕНЦИИТЕ и АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ трябва да се информират дали потенциалният клиент е страна по действащ договор за изключително посредничество.

- **Практически стандарт 10-5**

В случай че в договора за изключително посредничество е предвидено комисионно възнаграждение за споделяне с АГЕНЦИЯТА и АГЕНТА/БРОКЕРА на купувача/наемателя, посредникът на продавача/наемодателя трябва да разкрива този факт пред АГЕНЦИЯТА и АГЕНТА/БРОКЕРА на купувача/наемателя при техния първи контакт.

- **Практически стандарт 10-6**

Всички действия, засягащи имоти с валидни договори за изключително посредничество, или комуникации с купувачи/наематели, които са сключили договори за изключително посредничество, трябва да се осъществяват чрез посредника на клиента, а не директно с клиента, с изключение на случаите, когато посредникът е дал своето изрично съгласие или когато такава комуникация се инициира 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 договорните правоотношения на АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ с АГЕНЦИЯ АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ не трябва да убеждават клиентите си да прекратят договорите за изключително посредничество с АГЕНЦИЯТА. АГЕНТИТЕ/БРОКЕРИТЕ могат да постигнат споразумение със собственика на АГЕНЦИЯТА относно тези договори.

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.

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 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.