

PATVIRTINTA

Lietuvos nekilnojamojo turto brokerių asociacijos valdybos
2019 m. balandžio 3 d. sprendimu
(protokolo Nr.2)

LTNTBA VEIKLOS ETIKOS KODEKSAS

Vilnius, 2019 04 03

Bendrosios nuostatos

Šis kodeksas nustato Lietuvos nekilnojamojo turto brokerių asociacijos (toliau LTNTBA) nariams taikomas moralinius ir etinius profesinės veiklos principus bei nustato nekilnojamojo turto brokerių, LTNTBA asociacijos narių profesinės veiklos normas, teikiant NT paslaugas klientams.

LTNTBA Nariai savo profesinėje veikloje privalo laikytis LTNTBA įstatų ir šio Kodekso normų.

1. Straipsnis. Šiame kodekse vartojami terminai ir apibrėžtys:

1.1. Nekilnojamojo turto brokeris (LTNTBA narys),- Specialistas, kuris kliento vardu kaip tarpininkas atlieka nekilnojamojo turto sandorius ir gali apimti šias veiklos rūšis:

- konsultacijas (pvz. klientams teikiamą informaciją apie turto rinkos vertę),
- turto rinkodarą ir reklamą,
- su pirkimu ir pardavimu susijusias paslaugas,
- su nuomojimu, išsinuomojimu ar išperkamąja nuoma susijusias paslaugas,
- teisių į nekilnojamąjį turtą nustatymą, įgijimą ir registravimą,
- sutarčių sudarymą,
- turto tikrinimo ir apžiūros organizavimą,
- pirkėjo ir pardavėjo suradimą bei sąlygų jų bendravimui sudarymą.

1.2. Klientas

Šalis, kuri pasirašė sutartį su nekilnojamojo turto agentu, siekdama naudotis jo teikiamomis tarpininkavimo paslaugomis.

2. Straipsnis. Santykių su klientais reglamentavimas

Bet kuriai 1.2. straipsnyje nurodytai šaliai nekilnojamojo turto brokerio teikiama informacija turi būti aiški ir nedviprasmiška, nepriklausomai, ar ta informacija teikiama raštu ar žodžiu, elektroninėmis priemonėmis, ar kitaip.

Nekilnojamojo turto brokeris stengiasi nuolat informuoti Klientą, kas pasiekta vykdant nekilnojamojo turto sandorį, o prašomas, nedelsdamas pateikia visą reikalingą informaciją.

2.1. Informacija Klientui pirkėjui

Nekilnojamojo turto brokeris praneša pirkėjui apie Kliento teises ir pareigas ir stengiasi laiku suteikti Klientui susijusią informaciją, kuri gali turėti įtakos bet kokiam su nekilnojamojo turto sandoriu susijusiam sprendimui, pvz. dėl:

- ieškomo nekilnojamojo turto klasės rinkos kainų,
- nekilnojamojo turto apibūdinimo (pvz. duomenų apie turto rūšį, dydžius, vietą ir susisiekimą),
- galimų išlaidų, pvz. kainų, mokesčių valstybei, paslaugų kainų,
- informacijos (pvz. nekilnojamojo turto nuosavybės iš Registrų centro išrašo atveju) apie pardavėjo teisę į nuosavybę ar teisę disponuoti, įskaitant bet kokius servitutus ir įkeitimo faktus, bei nuosavybės teisei ar disponavimui turtu taikomus apribojimus,
- kadastro arba patvirtinto nuosavybės teise priklausančio turto plano,
- statinio charakteristikų ir patogumų apibūdinimo,
- planuojamų ir vystomų zonų statuso,
- atskleistų, arba nekilnojamojo turto brokeriui žinomų trūkumų.

2.2. Informacija Klientui pardavėjui

Nekilnojamojo turto brokeris praneša pardavėjui apie jo, pardavėjo, teises ir pareigas ir stengiasi laiku suteikti pardavėjui susijusią informaciją, kuri gali turėti įtakos bet kokiam su nekilnojamojo turto sandoriu susijusiam sprendimui, pvz. dėl:

- parduodamo nekilnojamojo turto grupės rinkos kainų,
- galimų išlaidų, pvz. rinkodaros ir susijusių kainų, mokesčių valstybei, paslaugų kainų,
- rinkodaros strategijų,
- galimybių pridėti vertės parduodamam nekilnojamajam turtui,
- sandoriui sudaryti reikalingų dokumentų.

3. Straipsnis. Kliento ir brokerio sutartis

Nekilnojamojo turto brokeris ir klientas pasirašo sutartį dėl paslaugų, kurioms atlikti yra sandomas nekilnojamojo turto brokeris. Sutartyje turi būti nurodyta ši informacija:

- sutarties šalių pavardės ir adresai,
- nekilnojamojo turto brokerio ind. Veiklos pažymos, ar juridinio asmens registracijos numeris,
- užduoties, kurią reikia atlikti, pobūdis,

- mokėtinas atlygis ir kompensuotinos išlaidos,
- įvairios sąlygos, įskaitant mokėjimo terminus,
- ar sutartimi suteikiamos išskirtinės teisės, ar ne, ir kokie yra išskirtines sąlygas apibrėžiančios sutarties terminai ir sąlygos,
- Nuostatos, užtikrinančios asmens duomenų apsaugos įstatymo reikalavimus
- sutarties pasirašymo diena, sutarties galiojimas ir nutraukimo terminai bei sąlygos,
- turto apibūdinimas,
- paslaugoms taikomi apribojimai,

PASTABA: Kad būtų kuo mažiau ginčų, nekilnojamojo turto brokeriams rekomenduojama sudaryti išskirtinio atstovavimo sutartis.

Nekilnojamojo turto brokeris nepradeda pardavinėti potencialaus kliento turto kol nepasirašoma Kliento ir brokerio sutartis.

4. Straipsnis. Su sandoriu susijusi informacija

Nekilnojamojo turto brokeris praneša savo Klientui apie sandorio šalių pareigas.

Nekilnojamojo turto Brokeris užtikrina, kad nebus atskleista Kliento informacija, nebent to teisiškai reikalaujama arba toks informacijos atskleidimas būtinas sandoriui sudaryti.

Pirkėjui dirbantis nekilnojamojo turto brokeris per pirmąjį pokalbį praneša apie tai pardavėjui arba pardavėjo brokeriui.

5. Straipsnis Profesinė nekilnojamojo turto brokerių kvalifikacija ir kompetencija

Nekilnojamojo turto brokeris turi turėti pakankamai toliau išvardytų dalykų žinių.

Būtiniausios žinios:

- svarbiausi su nekilnojamojo turto sandoriais susiję finansiniai ekonominiai terminai ir apibrėžtys,
- su nekilnojamojo turto sektoriumi susiję pinigų, kredito ir bankų sistemos,
- su nekilnojamojo turto sektoriumi susijusi ekonominė padėtis,
- pasiūla ir paklausa konkrečiame nekilnojamojo turto sektoriuje,
- su investicijomis į nekilnojamąjį turtą susiję klausimai.
- būtiniausios žinios apie įvairiausioms nekilnojamojo turto rūšims taikomus rinkodaros metodus ir techniką.
- su naudojimosi turtu susijusios išlaidos (pvz. elektra, šildymas, metiniai mokesčiai, metinės išlaidos priežiūrai),
- su įkeitimu, paskolomis ir kitomis finansinėmis priemonėmis susiję teisės aktai,
- įvairių rūšių įkeitimai, paskolos ir kitokios finansinės priemonės,
- administracinis procesas, reglamentuojantis įkeitimo sandorio pradžią ir pabaigą.
- Turo rinkos vertės vertinimo terminai ir vertinimo metodų pagrindai,
- įvairūs vertinimo tikslai,

- gebėjimas nustatyti, kokią vertinimo informaciją ir metodus reikia taikyti konkrečiomis rinkos sąlygomis.
- Su brokerio veiklos sritimi susiję nacionaliniai ir Europos įstatymai, teisėkūra, reglamentai ir standartai.

6. Straipsnis. Profesinis mokymasis ir tobulėjimas

Nekilnojamojo turto brokeris siekia ir užtikrina, kad 5 straipsnyje reikalaujama profesinė kompetencija būtų išlaikoma ir atnaujinama.

Todėl būtina:

- reguliariai domėtis svarbiausiais teisės aktais, informacija ir įvykiais, kurie gali turėti įtakos nekilnojamojo turto brokeriui patikėtiems interesams,
- nuolat kelti kvalifikaciją, lankyti mokymų kursus, studijuoti, kas leistų prisitaikyti prie susijusių teisės aktų ir profesinės praktikos pokyčių.

7. Straipsnis. LTNTBA narių profesinės etikos pagrindinės nuostatos

- 7.1. LTNTBA Narys savo veiklą privalo vykdyti vadovaudamasis LTNTBA įstatuose aprašytais principais. Taip pat visi LTNTBA Nariai privalo susipažinti su įstatymais, potvarkiais, taisyklėmis, nuostatais, veiklos gairėmis, standartais ir praktika, kurie gali turėti poveikį nekilnojamajam turtui, įskaitant ir nesąžiningą konkurenciją ribojančius įstatymus.
- 7.2. LTNTBA nariams, paslaugų teikėjams draudžiama diskriminuoti, atsisakyti teikti vienodas profesinio pobūdžio paslaugas asmenims dėl jų rasės, religijos, lyties, invalidumo, šeimyninės padėties ar nacionalinės kilmės.
- 7.3. LTNTBA Nariai privalo ginti savo klientų interesus, tačiau tuo pat metu vienodai elgtis ir su kitomis sandorio šalimis.
- 7.4. LTNTBA Nariai savo reklaminiuose skelbimuose ir / ar pareiškimuose, skirtuose visuomenei, privalo pateikti tik tikslią informaciją ir neklaidinti visuomenės.
- 7.5. LTNTBA Narys privalo užtikrinti, kad jo / jos teikiamų paslaugų lygis atitiktų tokį, kurio paprastai tikimasi iš nekilnojamojo turto specialistų ir kurio standartas yra apibrėžtas Lietuvos Standarte “Lietuvos nekilnojamojo turto agentų paslaugos”. LTNTBA Paslaugų teikėjams nerekomenduojama teikti konsultacijas klausimais, kurie neįeina į jų profesinės kompetencijos sferą.
- 7.6. LTNTBA Nariai, pasitelkdami visas reikalingas ir efektyvias priemones, privalo sąžiningai vykdyti prisiimtus įsipareigojimus ir tinkamai atstovauti klientui. Siekiant tai užtikrinti, LTNTBA Nariai privalo dirbti vadovaudamiesi standartinėmis tarpininkavimo paslaugų sutartimis.
- 7.7. LTNTBA Nariai įsipareigoja sąžiningai veikti visų sandorio šalių atžvilgiu, nenaudoti psichologinio spaudimo, apgaulės ar kitų poveikio priemonių, siekdami neapgalvotų ir šalims nepalankių sprendimų.
- 7.8. LTNTBA Nariai įsipareigoja pranešti LTNTBA vadovybei apie LTNTBA nekilnojamojo turto specialistų veiklą, kuri gali diskredituoti brokerio profesiją ar

kenkti LTNTBA vardui ir apie atvejus, kuomet yra pažeidžiamos LTNTBA etikos kodekso normos.

8. Straipsnis. LTNTBA Atstovų bendradarbiavimas su kitais nekilnojamojo turto specialistais

- 8.1. Vykdydami savo veiklą, LTNTBA Nariai turi vengti konfliktų su kitais nekilnojamojo turto specialistais.
- 8.2. LTNTBA nariams draudžiama viešai menkinti kito nekilnojamojo turto specialisto veiklą. Jei prašoma LTNTBA Atstovo nuomonės, tuomet nuomonė turi būti profesionali, pagarbi ir pagrįsta.
- 8.3. Kilus nesutarimams tarp LTNTBA Nekilnojamojo turto specialistų, tokie LTNTBA Nekilnojamojo turto specialistai privalo dėti visas pastangas, kad nesutarimai būtų išspręsti geranoriškų derybų būdu, į nesutarimų sureguliuavimo procesą neįtraukiant klientų ir vengiant bet kokių pareiškimų ir/ar veiksmų, kurie neigiamai paveiktų LTNTBA Nekilnojamojo turto specialistų reputaciją ir/ar visos Nekilnojamojo turto specialistų bendruomenės reputaciją.

9. Straipsnis. Taikomos nuobaudos ir sankcijos pažeidus LTNTBA Etikos kodeksą

Nustačius pažeidimus, sprendimai dėl LTNTBA Etikos Kodekso nuostatų pažeidimo LTNTBA vadovų turi būti priimtas per kuo įmanomai trumpesnį laiką.

LTNTBA vadovybė, išnagrinėjusi visas aplinkybes, susijusias su LTNTBA Etikos kodekso nesilaikymu gali skirti šias nuobaudas:

- 9.1. Įspėjimas;
- 9.2. Narystės LTNTBA sustabdymas
- 9.3. Narystės LTNTBA nutraukimas

10. Straipsnis. Baigiamosios nuostatos

LTNTBA narys savo profesinėje veikloje turi elgtis taip, kad nepažeistų ne tik šiame Kodekse numatytų principų, tačiau ir visuotinai priimtinių moralės principų.