

## REGULAMIN ZACHODNIOPOMORSKIEGO SYSTEMU WYMIANY OFERT

obowiązuje od dnia 04.01.2011 r.

### § 1 Słownik

1. Użyte w Regulaminie określenia i terminy mają następujące znaczenie:

**Adres** – adres Nieruchomości.

**Adres policyjny** – oznacza adres administracyjny nieruchomości tj.: gmina, miasto, wieś, ulica, nr domu, nr lokalu; a w przypadku nieruchomości gruntowych nie posiadających adresu administracyjnego dopuszcza się wskazanie jednostki ewidencyjnej, obrębu ewidencyjnego, nr ewidencyjnego działki.

**Agencja** – przedsiębiorca – prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późniejszymi zmianami).

**Katalog kar** – dokument określający wysokość kar za złamanie Regulaminu ZSWO, stanowi on integralną część Regulaminu ZSWO.

**Klient (Zamawiający)** – każda osoba fizyczna, osoba prawna, bądź jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej lub podmiot, któremu odrębne przepisy przyznają zdolność prawną, zlecająca Agencji dokonywanie czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w w art. 180 ust. 1 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.

**Kupujący** – każda osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej lub podmiot, któremu odrębne przepisy przyznają zdolność prawną, poszukująca nieruchomości celem jej nabycia.

**Nieruchomość** – każda rzecz i prawo będące przedmiotem Oferty zmierzającej do zawarcia umowy, o której mowa w art. 180 ust. 1 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, a w szczególności nieruchomość gruntowa niezabudowana, nieruchomość gruntowa zabudowana, nieruchomość gruntowa z rozpoczętą budową, budynek stanowiący odrębną od gruntu nieruchomość, nieruchomość lokalowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, jak też udział w takim prawie oraz udział w takiej nieruchomości, o których mowa w art. 4 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, w art. 46 i 46<sup>1</sup> kodeksu cywilnego; w art. 2 i art. 17<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.); w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) oraz w innych obowiązujących przepisach.

**Nota obciążeniowa** – dokument finansowo – księgowy stanowiący obciążenie Uczestnika ZSWO kwotą kary w wyniku nieprzestrzegania Regulaminu ZSWO w oparciu o Katalog Kar zawarty w załączniku do Regulaminu

**Oferta** – propozycja składana przez właściciela Nieruchomości zmierzająca do zawarcia umowy, o której mowa w w art. 180 ust. 1 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, wprowadzona do ZSWO na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, stanowiąca zaproszenie do zapoznania się z informacjami dotyczącymi Nieruchomości będącej przedmiotem tej Oferty.

**Oferta bezpośrednia** – propozycja składana przez właściciela Nieruchomości zmierzająca do zawarcia umowy, o której mowa w w art. 180 ust. 1 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, wprowadzona do ZSWO na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, stanowiąca zaproszenie do zapoznania się z informacjami dotyczącymi Nieruchomości będącej przedmiotem tej Oferty, bezwzględnie opatrzona dodatkowo informacją „wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający” wg zasad określonych w niniejszym Regulaminie, zgodnie ze Standardami Zawodowymi Pośredników w obrocie nieruchomościami.

**PFRN** – Polska Federacja Rynku Nieruchomości.

**Posiadacz Oferty** – Agencja oferująca w imieniu właściciela Nieruchomości propozycję zmierną do zawarcia umowy, o której mowa w art. 180 ust. 1 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami na podstawie i na zasadach określonych w zawartej Umowie pośrednictwa.

**Pośrednik** - osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami nadaną w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.)

**Procedura windykacyjna** – podjęcie przez Agencję wszelkich czynności zmierną do wyegzekwowania należnego wynagrodzenia prowizyjnego od Klienta w formie ugodowej oraz na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego, a w szczególności wysyłanie przez Agencję Klientowi wezwania do zapłaty wynagrodzenia.

**Rada ZSWO** – organ powołany przez Zarząd ZSPON w celu kontroli przestrzegania zasad Regulaminu ZSWO.

**Regulamin** – Regulamin ZSWO.

**Sprzedający** – każda osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej lub podmiot, któremu odrębne przepisy przyznają zdolność prawną, będąca właścicielem nieruchomości lub upoważniony pełnomocnik właściciela oferujący nieruchomość do zbycia.

**System** – ZSWO.

**Transakcja** – każda umowa ostateczna zawierana przez strony w wykonaniu czynności zmierną do jej zawarcia na podstawie umowy pośrednictwa, o której mowa w art. 180 ust. 1 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.

**Uczestnik** – Agencja będąca użytkownikiem ZSWO na podstawie podpisanej ze ZSPON umowy o dostęp do ZSWO.

**Umowa pośrednictwa** – każda umowa odpowiadająca warunkom umowy pośrednictwa w świetle Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami zawierana przez Agencję z Klientem.

**Umowa pośrednictwa otwarta** – umowa, która daje Właścicielowi nieruchomości prawo do zawarcia Umowy pośrednictwa zmierną do zawarcia umowy, o której mowa w art. 180 ust. 1 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami odnośnie tej samej nieruchomości z wieloma Agencjami, w której wynagrodzenie na rzecz Agencji z tytułu realizacji takiej Oferty pobierane jest na zasadzie „każdy od swojego Klienta”.

**Umowa pośrednictwa z klauzulą wyłączności** – umowa, która zobowiązuje Właściciela nieruchomości do zapłaty wynagrodzenia na rzecz Pośrednika bez względu na sposób kontaktu Klientów będących stronami umowy ostatecznej zawieranej w wykonaniu umowy pośrednictwa,

**Umowa pośrednictwa z klauzulą wyłączności agencyjną** – umowa z daną Agencją na wyłączność w zakresie pośrednictwa dotyczącego Nieruchomości z jedyną Agencją, z tym, że właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo zawarcia umowy ostatecznej bez pośrednictwa tej Agencji bez obowiązku ponoszenia kosztów wynagrodzenia na rzecz tej Agencji.

**Umowa pośrednictwa z klauzulą wyłączności w ramach ZSWO** – umowa zawierana przez Właściciela nieruchomości z wybraną Agencją jako jedynym Uczestnikiem ZSWO, z prawem jednoczesnego zawarcia przez Właściciela nieruchomości umowy pośrednictwa z inną Agencją spoza ZSWO.

**Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami** - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.).

**Właściciel nieruchomości** – osoba fizyczna lub osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej lub podmiot, któremu odrębne przepisy przyznają zdolność prawną, posiadająca tytuł prawny do nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego będącego przedmiotem umowy pośrednictwa.

**Wykluczenie z ZSWO** – rozwiązanie Umowy o dostęp do ZSWO, skreślenie z listy Uczestników ZSWO, co skutkuje trwałym odłączeniem od Systemu.

**Zarząd ZSPON** – Zarząd Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Pośredników Obrotu Nieruchomościami.

**Zawieszenie w ZSWO** – czasowe zawieszenie uczestnictwa w ZSWO, co skutkuje czasowym odłączeniem od Systemu.

**ZSWO** – Zachodniopomorski System Wymiany Ofert.

2. Wszelkie definicje zawarte w Regulaminie zostały ustalone wyłącznie na potrzeby niniejszego Regulaminu i nie mają do nich zastosowania ani nie wywołują skutków zawartych w innych definicjach występujących w ogólnie obowiązujących przepisach prawa.

## **§ 2 Przyjmowanie uczestników**

1. Uczestnikiem ZSWO może być Agencja, która spełnia łącznie następujące warunki:

a/ Agencja prowadzi nieprzerwanie i aktywnie działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie krócej niż przez ostatnie 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o przyjęcie do ZSWO,

b/ Pośrednik działający na rzecz tej Agencji jest członkiem ZSPON nieprzerwanie przez ostatnie 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o przyjęcie do ZSWO oraz regularnie i terminowo wywiązuje się ze wszystkich obowiązków względem ZSPON,

c/ brak jest zastrzeżeń lub negatywnej opinii Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego przy ZSPON oraz pozostałych Uczestników ZSWO.

2. Uczestnictwo rozpoczyna się od dnia podpisania umowy o dostęp do ZSWO pomiędzy ZSPON a Agencją i wpłacie wpisowego ustalonego uchwałą Zarządu ZSPON.

3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd ma prawo odstąpić od zapisów w Regulaminie par. 2 pkt 1b i uznaniowo przyjąć kandydata do ZSWO.

## **§ 3 Wprowadzanie i aktualizacja ofert**

1. Do ZSWO można wprowadzać tylko Oferty wynikające z zawartych w formie pisemnej Umów Pośrednictwa.

*Wprowadzenie Oferty bez podpisanej Umowy pośrednictwa będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu i automatycznie zgłaszane do Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego ZSPON. (Katalog Kar – pkt 1)*

2. Uczestnik ZSWO ma obowiązek wprowadzenia każdej posiadanej Oferty do Systemu w terminie 2 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy pośrednictwa, za wyjątkiem sytuacji, kiedy posiada oświadczenie Klienta, w którym nie wyraża on zgody na zamieszczenie oferty w ZSWO.

*Niewprowadzenie oferty w wymaganym terminie będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 2)*

3. Uczestnik wprowadzający swoją Ofertę do ZSWO zobowiązany jest do rzetelnego zweryfikowania stanu formalno - prawnego i stanu faktycznego informacji dotyczących Nieruchomości będącej przedmiotem Oferty na podstawie dokumentów dotyczących Nieruchomości dostarczonych przez Sprzedającego oraz informacji zawartych w oficjalnych rejestrach dotyczących Nieruchomości prowadzonych przez upoważnione organy, a także na podstawie wizji lokalnej.

*Wprowadzenie do ZSWO Oferty na podstawie niezweryfikowanych danych traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 3)*

4. Uczestnik ma obowiązek wprowadzania danych dotyczących Nieruchomości będącej przedmiotem oferty zgodnie z dokumentami potwierdzającymi stan prawny Nieruchomości.

*Wprowadzenie danych niezgodnych z dokumentacją traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 4)*

Dokumenty (w tym kserokopie), na podstawie których Uczestnik umieszcza dane dotyczące Nieruchomości w ZSWO, muszą być przechowywane w biurze przez okres minimum 3 lat, w celu umożliwienia przeprowadzenia ewentualnej kontroli prawidłowości i prawdziwości Zgłoszeń danych wprowadzonych przez niego do ZSWO.

5. Do Systemu Uczestnicy ZSWO mogą wprowadzać jedynie Oferty, co do których mają zawarte w formie pisemnej Umowy pośrednictwa typu:

- otwarta,
- z klauzulą wyłączności,
- z klauzulą wyłączności agencyjną,
- z klauzulą wyłączności w ramach ZSWO,
- umowa dotycząca oferty bezpośredniej otwartej,
- umowa dotycząca oferty bezpośredniej z klauzulą wyłączności.

Uczestnik wprowadzając Ofertę do ZSWO zobowiązany jest zaznaczyć na podstawie jakiego typu umowy pośrednictwa zawartej z Klientem jest Posiadaczem oferty.

*Nieoznaczenie typu Umowy traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 5)*

6 a/. Uczestnik ZSWO wprowadzając do Systemu Ofertę bezpośrednią zobowiązany jest zaznaczyć w opisie publicznym, że „wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający”.

*Niezamieszczenie takiej informacji traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 6a)*

6 b/. Zapis „0% prowizji” jako formy promocji Oferty bezpośredniej jest dopuszczalny jedynie w postaci „Oferta 0% prowizji- wynagrodzenie kupującego pokrywa sprzedający”. Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami i Standardami Zawodowymi Pośredników w obrocie nieruchomościami niedopuszczalne jest używanie w reklamie sformułowania „ Kupujący nie płaci prowizji” lub innych sugerujących, że usługa pośrednika jest wolna od opłat.

*Zamieszczenie innej formy zapisu niż dopuszczalna traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar. 6b)*

7. Uczestnik ma obowiązek rzetelnego podawania Adresu policyjnego Nieruchomości we wprowadzanych ofertach.

*Nierzetelne (błędne, niedokładne) wprowadzenie adresu policyjnego będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 8)*

8. Do każdej Oferty wprowadzonej do ZSWO można dołączyć maksymalnie do 20 zdjęć do 75 KB każde. *Zamieszczenie większej ilości zdjęć będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 8)*

9. Uczestnik ma obowiązek niezwłocznego aktualizowania wszelkich danych Oferty, a w szczególności informacji: o aktualności Oferty, o jej cenie oraz innych informacji mających znaczenie na przebieg Transakcji.

Aktualność Ofert dotyczących lokali mieszkalnych należy sprawdzać nie rzadziej niż raz w miesiącu, natomiast innych Ofert nie rzadziej niż raz na 2 miesiące.

Za potwierdzenie aktualności oferty uznaje się potwierdzenie w parametrze daty aktualizacji poprzez wciśnięcie zestawu klawiszy na klawiaturze komputera Ctrl + W.

Dotyczy to również zmiany statusu na ZREALIZOWANA bezzwłocznie po zrealizowaniu Transakcji z obowiązkiem uzupełniania pozostałych istotnych danych (cena transakcji, data transakcji, itp.).

*Nie przestrzeganie tego wymogu traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 9)*

10. Niedopuszczalnym jest wprowadzanie Ofert, które dają Kupującemu preferencje przy pozyskaniu Oferty Nieruchomości bezpośrednio od Agencji Posiadacza Oferty. Oferty dostępne w ZSWO muszą być jednakowe co do głównych parametrów oferty; tj. ceny i warunków nabycia dla Klienta Kupującego.

*Naruszenie tej zasady będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 10)*

11. Oferty wprowadzone do ZSWO, niespełniające wymogów określonych w pkt: 1 - 10 muszą mieć niezwłocznie usunięte braki, zostać poprawione lub zostać wycofane z ZSWO (oznaczone jako nieaktualne), w przeciwnym wypadku wystawiane będą Noty obciążeniowe z tytułu kar określonych w Katalogu kar.

#### **§ 4 Eliminacja powtarzających się ofert**

1. Do eliminacji powtarzających się Ofert w Systemie ma zastosowanie mechanizm porównujący Oferty na podstawie zakodowanego Adresu policyjnego Nieruchomości oraz zakładka grupująca informacje o powtórzonych Ofertach w Systemie. Eliminacja powtórzonych Ofert będzie odbywać się na następujących zasadach:

a/ w przypadku, gdy Uczestnik A posiadać będzie wprowadzoną do systemu w oparciu o Umowę pośrednictwa Ofertę X jako pierwszy, wówczas Oferty innych Uczestników posiadających Umowę pośrednictwa dotyczącą tej samej Nieruchomości będą prezentowane w skróconej formie (sygnatura biura, status, cena) w zakładce „dublety”. W widoku kolumnowym pokazana będzie tylko jedna Oferta, wprowadzona przez Uczestnika A, czyli tego, który wprowadził Ofertę jako pierwszy,

b/ w przypadku, gdy Uczestnik nie będzie posiadał Umowy pośrednictwa dotyczącej Oferty X, wówczas w widoku kolumnowym widoczna będzie Oferta Uczestnika, który zgodnie z obowiązującymi zasadami pierwszy wprowadził Ofertę X do systemu; Oferty innych Uczestników prezentowane będą w skróconej formie (sygnatura biura, status, cena) w zakładce „dublety”.

2. W przypadku, gdy Uczestnik nie będzie posiadał zawartej w formie pisemnej Umowy pośrednictwa dotyczącej Oferty X, lecz po zaimportowaniu tej Oferty od innych Uczestników podpisze własną Umowę Pośrednictwa, wtedy Oferta własna trafi do widoku kolumnowego, stanie się Ofertą wiodącą w bazie ofert Uczestnika, natomiast dotychczasowa Oferta otrzyma oznaczenie oferty powtórzonej - „dublet”.

3. Uczestnik nie ma obowiązku pobierania Adresu z Oferty wiodącej, może pobrać Adres z Oferty wiodącej lub znajdującej się w zakładce dublety.

#### **§ 5 Współpraca , udostępnianie ofert i rozliczenia**

1. Współpraca i udostępnianie Ofert pomiędzy Uczestnikami ZSWO odbywać się będzie na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, oraz na podstawie aktualnych Standardów Zawodowych Pośredników w obrocie nieruchomościami ogłoszonych przez właściwy organ.

2. Uczestnik nie może odmówić udostępnienia Oferty innemu Uczestnikowi, dopóki ma ona status w systemie „aktualna”, odmowa udostępnienia oferty jest możliwa tylko w przypadku, gdy finalizowane są rozmowy dotyczące danej oferty.

3. Po zgłoszeniu zainteresowania ofertą przez innego Uczestnika ZSWO, Uczestnik będący Posiadaczem oferty zobowiązany jest do sprawdzenia aktualności Oferty i potwierdzenia tego faktu.

4. Uczestnik ZSWO pobierający Adres Nieruchomości od innego Uczestnika ZSWO ma obowiązek:

- a/ podać nazwisko i imię klienta/klientów, któremu/którym ma zaprezentować Nieruchomość, dane Klienta należy przekazać natychmiast po przekazaniu Adresu przed prezentacją Nieruchomości,
- b/ nie można uzależniać udostępniania Adresu od podania danych klienta,

- c/ zadbać o pisemne pokwitowanie przez Klienta udostępnionego Adresu Nieruchomości z dokładnymi danymi identyfikującymi Klienta pobierającego Adres Nieruchomości,
- d/ dołożyć należytej staranności przy zabezpieczeniu interesów Uczestnika ZSWO udostępniającego Adres.

5. Kolejne prezentacje pobranej Oferty wymagają przestrzegania procedury określonej powyżej w pkt 4.

6. Pobranie Adresu uniemożliwia (wyklucza) również w przyszłości podpisanie Umowy pośrednictwa dotyczącej danej Nieruchomości przez Uczestnika pobierającego Adres, a także pobranie tego Adresu od innego Uczestnika. Powyższy zapis nie obowiązuje, jeśli zmienił się właściciel Nieruchomości. W wypadku zbiegu zdarzeń, należy przyjąć zasadę pierwszeństwa pobrania adresu nieruchomości.

*Naruszenie zasady pierwszeństwa traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar pkt 11)*

7. Zasada określona w pkt 6 nie dotyczy sytuacji, gdy Uczestnikowi, który udostępnił Adres wygaśnie Umowa Pośrednictwa dotycząca danej Nieruchomości.

8. Niedopuszczalne jest nakłanianie Klienta do rozwiązania lub odstąpienia od Umowy pośrednictwa z Uczestnikiem, który udostępnił Ofertę, aby następnie podpisać z tym Klientem własną Umowę pośrednictwa dotyczącą tej Nieruchomości.

*Naruszenie tego punktu traktowane będzie jako złamanie Regulaminu i automatycznie zgłaszane do Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego. (Katalog Kar – pkt 12)*

9. Uczestnik ma obowiązek pobierania Adresów w pierwszej kolejności od Uczestników w ZSWO.

10. Prezentacja Nieruchomości musi odbywać się w obecności przedstawiciela Uczestnika wprowadzającego Ofertę, chyba, że współpracujący Uczestnicy umówią się inaczej.

11. Uczestnik wprowadzający Ofertę do Systemu ZSWO zobowiązany jest do zebrania i przygotowania niezbędnych do przeprowadzenia Transakcji wszelkich dokumentów ze strony Sprzedającego niezbędnych do zawarcia Transakcji, a także uczestniczenia w prezentacji Nieruchomości, chyba, że współpracujący Uczestnicy umówią się inaczej, a także wykonywania z Uczestnikiem współpracującym innych ustalonych dwustronnie czynności prowadzących do zawarcia Transakcji.

12. Uczestnik ZSWO reprezentujący Kupującego ma obowiązek współdziałania z Uczestnikiem będącym Posiadaczem oferty w zakresie przeprowadzenia Transakcji.

13. Zabrania się umieszczania w systemie w części publicznej Oferty informacji identyfikujących Właściciela oferty oraz informacji i zdjęć umożliwiających zidentyfikowanie Adresu Nieruchomości przez Klientów (zdjęć z banerami, adresem, numerem telefonu oraz opisów miejsc czy punktów charakterystycznych a w szczególności jakichkolwiek danych adresowych, np. ul. Krzywoustego, przy ul. Krzywoustego, w okolicach ul. Krzywoustego, w rejonie ul. Krzywoustego itp.).

Dozwolone jest prezentowanie Ofert na wyłączność ze zdjęciami z zewnątrz nieruchomości (z wyłączeniem np. banerów identyfikujących Uczestnika, adresów nieruchomości, telefonów Uczestnika). Niedopuszczalne jest w części publicznej opisu Oferty zamieszczanie jakichkolwiek informacji mających wpływ na wysokość wynagrodzenia Agencji współpracujących, za wyjątkiem Ofert bezpośrednich, przy których w opisie publicznym musi znaleźć się informacja, że „wynagrodzenie Pośrednika pokrywa sprzedający” na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, zgodnie ze Standardami Zawodowymi Pośredników w obrocie nieruchomościami.

*Zamieszczenie tego typu informacji traktowane będzie jako ciężkie naruszenie Regulaminu . (Katalog Kar – pkt 13)*

14. Uczestnik ZSWO wprowadzający do Systemu Ofertę bezpośrednią zobowiązany jest do:

a/ zapłacenia wynagrodzenie na rzecz innego Uczestnika ZSWO współpracującego przy realizacji Transakcji dotyczącej Oferty bezpośredniej w wysokości 50% kwoty należnego mu od swojego Klienta wynagrodzenia prowizyjnego, z prawem do ograniczenia wysokości wynagrodzenia Uczestnika współpracującego do 3% netto.

b/ wpisania w odpowiednim polu e-biuro (parametr 65 „proponowana prowizja dla biura”) wysokości

proponowanego wynagrodzenia od ceny transakcyjnej /kwotowo lub procentowo/,

c/ na każde żądanie Uczestnika współpracującego Uczestnik wprowadzający Ofertę ma obowiązek udostępnienia Umowy pośrednictwa do wglądu, po pobraniu adresu – wskazaniu klienta.

15. Agencja pobierająca adres dotyczący Oferty bezpośredniej ma obowiązek uzyskania od Klienta Kupującego pokwitowania pobieranego adresu.

16. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 5 pkt 14a musi być zapłacone Uczestnikowi SWO współpracującemu przy realizacji Transakcji w terminie 3 dni roboczych po otrzymaniu wynagrodzenia od swojego Klienta przez Posiadacza oferty, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Uczestnika współpracującego.

17. W przypadku, gdyby Klient Uczestnika ZSWO będącego posiadaczem oferty opóźnił się z płatnością wynagrodzenia, Uczestnik ZSWO ma obowiązek podjęcia Procedury windykacyjnej oraz innych działań w celu wyegzekwowania należnego mu wynagrodzenia w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od daty wymagalności płatności wynagrodzenia wyznaczonego na fakturze, a w przypadku jej bezskuteczności skierowania sprawy na drogę sądową w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty wymagalności płatności. Zwłoka w podjęciu procedury windykacyjnej lub zaniechanie w/w działań ze strony zobowiązanego Uczestnika ZSWO skutkuje obowiązkiem zapłaty na rzecz innego Uczestnika ZSWO współpracującego przy realizacji Transakcji należnego mu wynagrodzenia, o którym mowa w § 5 pkt 14 a i na podstawie wystawionej faktury VAT, płatnej w terminie 3 dni roboczych po bezskutecznym upływie 3-miesięcznego terminu na podjęcie procedury windykacyjnej. Uczestnik ZSWO współpracujący przy Transakcji musi być na bieżąco informowany o działaniach Uczestnika ZSWO będącego posiadaczem oferty podjętych w celu wyegzekwowania wynagrodzenia od Klienta, w tym również przysługuje mu prawo do żądania okazania dokumentów potwierdzających te działania, które muszą być udostępnione w terminie 3 dni roboczych. Zwłoka lub odmowa udostępnienia żądanych dokumentów w terminie do 7-dni roboczych od daty wezwania skutkuje obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia na rzecz Uczestnika ZSWO współpracującego przy realizacji Transakcji na zasadach określonych w niniejszym punkcie.

18. W przypadku, gdy należne wynagrodzenie na rzecz Uczestnika ZSWO uiszczane będzie przez Klienta w ratach, wynagrodzenie dla innego Uczestnika ZSWO współpracującego przy realizacji Transakcji będzie wypłacane proporcjonalnie do zapłaconych rat przez Klienta.

19. Uczestnik ZSWO, który jest posiadaczem Oferty bezpośredniej jest uprawnionym i odpowiedzialnym za przeprowadzenie Transakcji.

## **§ 6 Standardy graficzne i reklama**

1. Uczestnik ZSWO ma obowiązek informowania Klientów o swoim uczestnictwie w ZSWO.
2. Uczestnik ZSWO ma obowiązek stosowania znaków graficznych ZSWO w swoich materiałach reklamowych.
3. Uczestnik ZSWO ma prawo zamieszczania na swoich stronach internetowych wszystkich ofert z bazy ZSWO.
4. Uczestnik ZSWO nie może zamieszczać ofert innych Agencji na portalach i stronach internetowych innych niż własne chyba, że współpracujące Agencje umówią się inaczej.

## **§ 7 Wymagania techniczne**

1. Uczestnik ZSWO ma obowiązek dbania o właściwy stan swojej infrastruktury informatycznej (komputery, łącza internetowe i inne urządzenia niezbędne do prawidłowego działania wymiany danych).

2. Uczestnik ZSWO ma obowiązek bieżącego aktualizowania oprogramowania niezbędnego do prawidłowego działania Systemu wymiany ofert.

*Nie aktualizowanie oprogramowania stanowi naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 14)*

3. Uczestnik ZSWO ma obowiązek synchronizowania bazy danych ZSWO nie rzadziej niż co 2 dni robocze.

*Niesynchronizowanie bazy danych w wymaganym terminie stanowi naruszenie postanowień Regulaminu (Katalog Kar – pkt 15)*

## **§ 8 Rada ZSWO**

1. ZSPON jako właściciel Systemu ma prawo nadzoru i kontroli prawidłowości wprowadzanych danych do Systemu w celu jego właściwego funkcjonowania. Funkcje nadzorczo - kontrolne będzie sprawować Rada ZSWO.

2. Rada ZSWO czuwa nad przestrzeganiem Regulaminu przez Uczestników ZSWO oraz inicjuje zmiany w Regulaminie.

3. W skład Rady wchodzi 5 członków, w tym jeden członek Zarządu ZSPON, który jest Uczestnikiem ZSWO, wytypowany przez zarząd ZSPON oraz czterech Uczestników ZSWO wybieranych przez Zebranie Uczestników ZSWO zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.

4. Do czasu powołania Rady ZSWO uprawnienia wynikające z § 9 ust. 1 i 2 wykonują Zarząd ZSPON i pracownicy biura ZSPON.

## **§ 9 Kontrola prawidłowości wprowadzonych danych do systemu**

1. W przypadku zaistnienia podejrzenia o błędnym wprowadzeniu danych do systemu przez Uczestnika lub braku Umowy pośrednictwa na jej oferowanie Rada ZSWO ma prawo:

a/ zażądać przedłożenia przez Uczestnika Umowy pośrednictwa dotyczącej danej Oferty,

b/ zażądać udostępnienia Adresu Nieruchomości dla ZSPON w celu weryfikacji prawidłowości jego wprowadzenia, a jeżeli czynność ta nie pozwoli jednoznacznie określić prawidłowości jego wprowadzenia przez Uczestnika, zażądać dokumentów potwierdzających Adres Nieruchomości.

Uczestnik ma obowiązek na żądanie Rady ZSWO udostępnić w/w dokumenty i informacje bez zbędnej zwłoki.

*Odmowa udostępnienia wymaganych dokumentów traktowana będzie jako ciężkie naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 16)*

2. Nieprawidłowe wprowadzanie danych do ZSWO lub niestosowanie się do Regulaminu upoważnia Radę ZSWO do naliczenia kar zgodnych z Katalogiem Kar, stanowiącego integralną część niniejszego Regulaminu, jak również do złożenia wniosku do Zarządu odnośnie zawieszenia lub wykluczenia Uczestnika z Systemu.

3. Środki zebrane z kar przeznaczone będą na działalność ZSPON związaną z ZSWO.

## **§ 10 Wykluczanie i zawieszanie uczestników**

1. Wykluczenie z uczestnictwa w ZSWO może nastąpić wskutek:

a/ naruszania Regulaminu – na zasadach w nim określonych,

b/ wygaśnięcia członkostwa w ZSPON Pośrednika pracującego na rzecz Uczestnika,

c/ zaprzestania działalności Uczestnika ZSWO zgodnie z prawem, tj. nawet przejściowy brak zatrudnienia

Pośrednika,

d/ nie regulowanie zobowiązań wynikających z umowy o dostęp do ZSWO,

e/ pobrania przez Uczestnika ZSWO wynagrodzenia od Klienta kupującego z równoczesnym pobraniem wynagrodzenia od Właściciela Oferty bezpośrednio.

2. W przypadku praktyk naruszających interesy innych Uczestników ZSWO (m.in. reklama naruszająca interesy środowiska pośredników, akcje promocyjne godzące w interesy innych pośredników), Zarząd ZSPON, na wniosek Rady ZSWO, ma prawo zawiesić Uczestnika ZSWO w Systemie na okres od 3 miesięcy do 1 roku, natomiast dwukrotne zawieszenie Uczestnika w ZSWO uprawnia Zarząd ZSPON, na wniosek Rady ZSWO, do wykluczenia Uczestnika ZSWO z Systemu.

3. Uchwała Zarządu ZSPON na wniosek Rady ZSWO o zawieszeniu lub wykluczeniu Uczestnika ZSWO z Systemu jest wykonalna z dniem jej doręczenia Uczestnikowi. Przed podjęciem takiej uchwały Zarząd ZSPON zobowiązany jest do umożliwienia Uczestnikowi złożenia wyjaśnień i obrony przez zarzutami.

4. Od uchwały Zarządu ZSPON o zawieszeniu lub wykluczeniu Uczestnika ZSWO z Systemu przysługuje Uczestnikowi prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia ZSPON w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia ZSPON jest ostateczna i nie przysługuje od niej odwołanie.

### **§ 11 Zmiany regulaminu i postanowienia końcowe**

1. Uczestnik ZSWO ma obowiązek uczestnictwa w zebraniach i szkoleniach uczestników ZSWO. O terminie i miejscu Uczestnik będzie informowany pocztą elektroniczną.

2. Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą zarządu ZSPON w dniu 04.01.2011 r.

3. Aktualny tekst Regulaminu znajduje się na stronie [www.zspon.pl](http://www.zspon.pl) oraz w formie drukowanej w siedzibie ZSPON.

4. Zmiany Regulaminu dokonywane będą uchwałą zarządu ZSPON po zasięgnięciu opinii uczestników ZSWO.

Stan prawny na dzień 04.01.2011 r.

## **Załącznik nr I do Regulaminu ZSWO**

### **Zasady przeprowadzania kontroli i Katalog kar**

#### **Zasady przeprowadzania kontroli:**

Zarząd ZSPON powołuje Radę ZSWO do spraw przestrzegania postanowień Regulaminu ZSWO.

1. Podstawową funkcją kontroli jest zapewnienie przestrzegania Regulaminu ZSWO, oraz stosowania jak najwyższych standardów współpracy pomiędzy uczestnikami ZSWO i zachowaniu jak najwyższej jakości usług.
2. Kontrolę może przeprowadzić każdy z członków powołanej uchwałą Zarządu ZSPON Rady do spraw przestrzegania postanowień Regulaminu ZSWO. Kontrola przeprowadzana jest na wniosek uczestnika ZSWO, reprezentowanego przez właściciela Agencji lub osobę przez niego wskazaną. Wniosek powinien zostać złożony w formie pisemnej /pocztą elektroniczną/ na adres kontrola@zspon.pl.
3. Członek Rady po otrzymaniu zgłoszenia ma obowiązek niezwłocznego podjęcia działań zmierzających do sprawdzenia zasadności zgłoszenia.
4. Przeprowadzający kontrolę ma obowiązek sporządzić protokół i o wynikach kontroli poinformować wnioskodawcę. Jeśli z protokołu wynika, że został złamany Regulamin zespół w co najmniej 3 osobowym składzie (członkowie Rady) nakłada wynikającą z Katalogu karę.
5. Od nałożonej kary każdemu uczestnikowi w terminie 7 dni przysługuje prawo odwołania się do Zarządu ZSPON.
6. Wpłata kwoty wynikającej z Noty obciążeniowej wymagana jest w terminie 14 dni od daty otrzymania.
7. Każdy z uczestników ZSWO ma obowiązek na żądanie członka Rady niezwłocznego okazania Umowy pośrednictwa, oraz innych dokumentów, umożliwienia wglądu do systemu e-Biuro w celu kontroli prawidłowości danych w systemie, oraz wykonania kserokopii niezbędnych dokumentów i zrzutów z ekranu.  
Nie wykonanie obowiązku określonego w pkt. 7 uważane będzie za złamanie Regulaminu.
8. Każdy z uczestników ZSWO ma obowiązek przekazać do biura ZSPON listę osób, do których może zwrócić się członek zespołu w razie nieobecności właściciela biura.
9. Członkowie zespołu zobowiązani są do utrzymywania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z przeprowadzanymi kontrolami.

## KATALOG KAR:

1. Wprowadzenie Oferty do ZSWO bez podpisanej Umowy pośrednictwa skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową  
- pierwszej oferty - kara pieniężna w wysokości 500 zł.  
- drugiej oferty - kara pieniężna w wysokości 1.500 zł.  
- po raz trzeci - zawieszenie uczestnictwa w ZSWO na okres co najmniej 6 miesięcy oraz skierowanie wniosku do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

**Obowiązek posiadania podpisanych Umów o pośrednictwo nakładają: Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Standardy zawodowe, Regulamin § 3 pkt 1.**

2. Nie wprowadzenie Oferty do ZSWO w terminie 2 dni roboczych od daty zawarcia Umowy pośrednictwa skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 300 zł.

**Obowiązek wprowadzenia oferty w wymaganym terminie nakłada § 3 pkt 2.**

3. Wprowadzenie do ZSWO Oferty na podstawie niepotwierdzonych, niezweryfikowanych danych skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 300 zł.

**Obowiązek rzetelnego weryfikowania stanu formalno – prawnego oraz faktycznego nakłada § 3 pkt 3.**

4. Wprowadzenie do Oferty ZSWO danych niezgodnych z dokumentacją skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 300 zł.

**Obowiązek wprowadzanie danych zgodnych z dokumentacją nakłada § 3 pkt 4.**

5. Nie oznaczenie typu Umowy w Ofercie ZSWO skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 50 zł.

**Obowiązek oznaczenia typu Umowy nakłada § 3 pkt 5.**

6. a/ Nie zamieszczenie w opisie publicznym Oferty bezpośredniej informacji „wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający” skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 300 zł.

**Obowiązek zamieszczenia takiej informacji nakłada § 3 pkt 6a.**

- b/ Zamieszczenie formy zapisu „0% prowizji” jako promocji Oferty bezpośredniej innej niż „Oferta 0% prowizji – wynagrodzenie kupującego pokrywa sprzedający”, skutkuje skierowaniem wniosku do Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego oraz obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 500 zł.

*Dopuszczalną formę promocji „0% prowizji” reguluje § 3 pkt 6b.*

7. Nierzetelne wprowadzenie Adresu policyjnego (niezgodnie z dokumentami lub niepełny adres policyjny) skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 100zł za każdy niewłaściwie wprowadzony adres. (Nie jest uważane za nierzetelne wprowadzenie adresu nietypowego np. Wyzwolenia 13-15).

**Obowiązek rzetelnego podawania Adresu policyjnego nakłada § 3 pkt 7.**

8. Zamieszczenie w Ofercie ZSWO większej ilości zdjęć niż 20 skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową 50 zł za każde dodatkowe zdjęcie.

**Ograniczoną ilość zdjęć nakłada § 3 pkt 8.**

9. Nie aktualizowanie Oferty i nie zmienianie statusu Oferty skutkuje obciążeniem Uczestnika

Notą obciążeniową na kwotę 200 zł.

**Obowiązek sprawdzania aktualności i wprowadzania aktualizacji oraz zmian statusu w Ofercie ZSWO nakłada § 3 pkt 9.**

10. Naruszenie zasady jednakowości ofert skutkuje zawieszeniem uczestnictwa w Systemie.

**Obowiązek wprowadzania jednakowych ofert do ZSWO nakłada § 3 pkt 10.**

11. Naruszenie zasady pierwszeństwa w przypadku pobierania Adresu Oferty przez Uczestnika skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 100 zł.

**Obowiązywanie zasady pierwszeństwa nakłada § 5 pkt 6.**

12. Nakłanianie Klienta do rozwiązania lub odstąpienia od Umowy pośrednictwa z Uczestnikiem, który udostępnił Ofertę, aby następnie podpisać z tym Klientem własną Umowę, skutkuje skierowaniem wniosku do Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego oraz obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 1000 zł.

**Zakaz takiego postępowania reguluje § 5 pkt 8.**

13. Zamieszczenie w części publicznej Oferty danych identyfikujących Nieruchomość, Adres Nieruchomości, właściciela Oferty (baner, logo, szyld, nr telefonu itp.), informacji mających wpływ na wysokość wynagrodzenia biur współpracujących skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 200 zł.

**Zakaz zamieszczenia takich informacji nakłada § 5 pkt 13.**

14. Nieaktualizowanie w niezbędnym zakresie oprogramowania i nie reagowanie na dyspozycje administratora ZSWO może skutkować zawieszeniem Uczestnika w ZSWO. Ponowne podłączenie nastąpi po zaktualizowaniu oprogramowania.

**Obowiązek bieżącego aktualizowania oprogramowania nakłada § 7 pkt 2.**

15. Niesynchronizowanie bazy danych ZSWO co 2 dni robocze skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 100 zł.

**Obowiązek regularnej synchronizacji bazy danych ZSWO nakłada § 7 pkt 3.**

16. Odmowa Uczestnika udostępnienia wymaganych dokumentów do ZSPON skutkować będzie obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową 500 zł.

**Obowiązek udostępniania potrzebnych dokumentów nakłada § 9 pkt 1.**