

**A MAGYAR INGATLANKÖZVETÍTŐK ORSZÁGOS
SZÖVETSÉGÉNEK (MIOSZ)
ETIKAI SZABÁLYZATA**

BUDAPEST, 2014.

ÁLTALÁNOS RÉSZ

I. Az Etikai Bizottság Eljárási Szabályzatának általános szabályai

1. Az Etikai Bizottság hatásköre és illetékessége

1.1.1. Az etikai bizottság hatáskörébe tartoznak az Etikai Szabályzatba foglalt etikai szabályok megsértése miatt, e szabályok betartásával, értelmezésével, alkalmazásával összefüggésben a tagok ellen kezdeményezett, illetve két vagy több tag közötti vagy őket érintő vitás ügyben az etikai eljárás lefolytatása. Az Etikai Bizottság nem dönt a vagyoni követelés tárgyában. A felek együttes kérelmére állást foglal olyan – vagyoni követeléssel összefüggő– jog, kötelezettség vagy tény megállapításában, melyben a felek az Etikai Bizottság döntését kérik.

1.1.2. Az eljárás lefolytatására a bepanaszolt vagy érdekelt fél székhelyétől függetlenül, a szövetség budapesti székhelyén vagy később meghatározásra kerülő címen kerülhet sor.

1.1.3. Ha az etikai ügy érdemi részére vonatkozóan bírósági vagy más hatósági eljárás van folyamatban, az Etikai Bizottság az eljárást megszüntetheti vagy a folyamatban levő eljárást a jogerős bírósági határozat hozataláig (végzésig) felfüggesztheti.

Az Etikai Bizottság eljárásának kezdeményezése

- . **1.2.1.** Az Etikai Bizottság az eljárást kérelemre vagy hivatalból indítja meg.
- . **1.2.2.** Az Etikai Bizottság hivatalból indítja meg az eljárást, ha azt a bizottság vagy elnökség tisztviselője kezdeményezi.
- . **1.2.3.** Az eljárás kezdeményezése a MIOSZ székhelyére küldött, a Bizottság elnökének szóló kérelem alapján történik.

A kérelemnek minden olyan tény és adatot tartalmaznia kell, ami az ügy megítélése (eldöntése) szempontjából jelentős, de legalább:

- . a.) az eljárást kezdeményező és bepanaszolt nevét (cégnevét), lakóhelyét, székhelyét
- . b.) az etikai ügy elbírálásához szükséges lényeges információkat, valamint
- . c.) az üggyel összefüggő bizonylatokat (szerződés, számla, levél másolata, stb.)
- . az eljárási díj megfizetését igazoló dokumentumot

1.2.4. Amennyiben a kérelem nem felel meg a 1.2.3. pontban foglaltaknak, azt az Etikai Bizottság az eljárást kezdeményezőnek a hiányok megjelölésével pótlás végett visszaküldi és hiánypótlásra felszólítja. Az eljárás megindulásának az minősül, amikor a hiánytalan kérelem az Etikai Bizottsághoz, a megadott címre beérkezik.

1.2.5. Amennyiben a kérelemben panaszolt etikátlan cselekmény, magatartás, tevékenység megtörténte óta egy év eltelt, az Etikai Bizottság az eljárást - elévülés okán megszünteti.

1.2.6. A kérelem beérkezését követően az Etikai Bizottság megvizsgálja, hogy az ügy a hatáskörébe és illetékessége alá tartozik-e. Hatáskörének vagy illetékességének hiánya esetén – az eljárást kezdeményező egyidejű értesítésével – az eljárást megszünteti.

1.2.7. Az Etikai Bizottság a kérelmet a bepanaszoltnak haladéktalanul megküldi, egyidejűleg felkéri, hogy az ügygel kapcsolatos álláspontját válasziratában adja elő, illetve tájékoztatja arról, hogy a válaszirat hiánya az ügy kivizsgálását nem gátolja.

A vizsgálóbiztos

1.3.1. Az Etikai Bizottság elnöke vagy az általa kijelölt tag a kérelem beérkezését követően a bizottság tagjai közül vizsgálóbiztost jelöl ki, akinek feladata az etikai ügy gondos felderítése, a felek meghallgatása, a döntéshez szükséges adatok beszerzése.

1.3.2. A vizsgálóbiztost – szükség esetén vizsgálóbiztosokat az etikai ügy tárgyától függően, lehetőleg szakmai és helyi ismeretekkel rendelkező bizottsági tagok közül kell kijelölni. A vizsgálóbiztos javasolhatja az elnöknek, hogy a MIOSZ tagjai közül szakértőt kérjen fel.

1.3.3. A vizsgálóbiztos eljárása során az ellenérdekű felek között egyezséget kísérel meg létrehozni, amit a jelentésével együtt tájékoztatás céljából az Etikai Bizottság felé terjeszt.

1.3.4. A vizsgálóbiztos a felek szükség szerinti meghallgatása, az etikai ügyre vonatkozó tényállás tisztázása és a bizonyítékok beszerzése után jelentést készít, melyben összefoglalja az etikai ügy lényegét és javaslatot tesz az Etikai Bizottság által meghozandó határozatra.

Az Etikai Bizottság tárgyalásának előkészítése

1.4.1. A tárgyalás előkészítése az elnök feladata. Ennek során a vizsgálóbiztos jelentése alapján szükség szerint intézkedik annak kiegészítésére, a még hiányzó adatok, bizonyítékok pótlása iránt, továbbá minden szükséges intézkedést megtesz annak érdekében, hogy az Etikai Bizottság az ügy egyszeri megtárgyalása után határozatot hozhasson.

- . **1.4.2.** Amennyiben az elnök az ügyet tárgyalásra alkalmasnak ítéli, összehívja az Etikai Bizottság ülését.
- . **1.4.3.** Az elnök a tárgyalásra a bizottság tagjait a vizsgálati jelentés megküldésével hívja meg. A feleket és egyéb érdekelteket, - ha ezt előzetesen kéri, vagy az ügy eldöntéséhez szükséges – azzal a figyelmeztetéssel hívja meg, hogy távollétük a tárgyalás megtartásának és a határozat meghozatalának nem akadálya, távollétükben a bizottság a rendelkezésre álló tények és adatok birtokában dönt.
- 1.4.4.** Az Etikai Bizottság munkájában – ügydöntő hatáskör nélkül – részt vehet a bepanaszolt céggel megbízott dolgozója.

1.5. Etikai Bizottság tárgyalása

- . **1.5.1.** Az Etikai Bizottság az etikai ügyet tárgyalás keretében bírálja el, melynek eredményeként határozatot hoz.
- . **1.5.2.** Az Elnök kivételes esetben – ha az etikai ügy egyszerű és a felek nem ellenzik – a vizsgálóbiztos javaslatára a felek által megkötött egyezséget tárgyalás mellőzésével jóváhagyhatja, melyről az Etikai Bizottságot a legközelebbi ülésen tájékoztatja.
- . **1.5.3.** A tárgyalás nyilvános, azon a felek és más érdekeltek jelen lehetnek. Az elnök a felek bármelyikének kérelmére zárt tárgyalást rendelhet el. A Ptk. alapján kiállított közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal a feleket meghatalmazott képviselheti.
- . **1.5.4.** Az Etikai Bizottság határozatképes, ha mindhárom tagja jelen van.
- . **1.5.5.** A tárgyalást az elnök, akadályoztatása esetén az elnökhelyettes, vagy az általuk megbízott tag vezeti.
- . **1.5.6.** A tárgyalás megnyitása után a vizsgálóbiztos ismerteti az etikai ügy lényegét és a rendelkezésre álló dokumentumokat. Az Etikai Bizottság a vitában érdekelt bármelyik fél kérelmére és költségére szakértőt vagy tanút hallgathat meg, illetve szakértő közreműködését, tanú meghallgatását maga is kezdeményezheti.
- . **1.5.7.** A felek, illetve képviselőik és az egyéb érdekeltek a tárgyaláson az ügygel kapcsolatos álláspontjukat előadhatják, egymáshoz és a jelenlévő vizsgálóbiztoshoz, szakértőkhöz, tanúhoz kérdést intézhetnek.
- . **1.5.8.** Az etikai ügyet lehetőség szerint egy tárgyaláson, az eljárás 1.2.4. pont szerinti megindulásától számított 90 napon belül be kell fejezni.

- . **1.5.9.** A tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek tartalmaznia kell a tárgyalás helyét és idejét, a résztvevők nevét és az elhangzott nyilatkozatokat. A jegyzőkönyvet a tárgyalás elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá.

1.6. Összeférhetetlenség

- . **1.6.1.** Az etikai ügyben az Etikai Bizottság tagjaként, a bizottság által felkért szakértőként nem járhat el, akinek az üggyhez személyi vagy vagyoni érdekeltsége fűződik, illetve egyéb ok miatt elfogult, kivéve, ha a felek erről tájékoztatta és ennek ismeretében személye ellen egyik fél sem tiltakozott.
- . **1.6.2.** Összeférhetetlenség áll fenn és az eljárásból ki vannak zárva a 7.6.1. pontban felsoroltak különösen akkor, ha az eljárásban félként érdekeltek bármelyikével hozzátartozói (Ptk. 685. § b. pont) vagy munkaviszonyba, illetve bármilyen szerződéses jogviszonyban állnak.

1.6.3. Az Etikai Bizottság tagja és a felkért szakértő személyét érintő összeférhetetlenség fennállását köteles haladéktalanul az Etikai Bizottság elnökének tudomására hozni. Az elnök személyét érintő összeférhetetlenségi ok fennállásáról a bizottság tagjait kell értesíteni.

1.7. Az Etikai Bizottság határozata

- . **1.7.1.** Az Etikai Bizottság az eljárása során megállapított tényállás alapján indoklással ellátott határozatot hoz. A határozat meghozatala a jelenlévő bizottsági tagok nyílt szavazatával és egyszerű szavazattöbbséggel történik. Szavazategyenlőség esetén a levezető elnök szavazata dönt.
- . **1.7.2.** Az Etikai Bizottság írásba foglalt határozatát a feleknek és egyéb érdekelteknek, lehetőleg a határozat meghozatalát követő nyolc napon belül kézbesíti.
- . **1.7.3.** Az Etikai Szabályzatban foglalt etikai szabályok megsértése esetén:
 - . **a.)** határozatban figyelmeztet (**figyelmeztetés**)
 - . **b.)** súlyosabb vagy ismétlődő esetben a figyelmeztetést nyilvánosságra hozza (**nyilvános figyelmeztetés**)
 - . **c.)** kezdeményezheti bizonyos, a MIOSZ vagy a szerződéses partnerei által biztosított kedvezmények átmeneti vagy végleges eltiltását (**kedvezmények megvonása**)
 - . **d.)** kezdeményezheti a felügyeletet ellátó szervnél vagy más hatóságnál a szükséges intézkedés megtételét (**hatósági intézkedés kezdeményezése**)

- . e.) súlyosabb vagy ismétlődő esetben kezdeményezheti a tevékenység gyakorlásának meghatározott időre történő felfüggesztéséhez szükséges intézkedések meghozatalát **(működési engedély visszavonásának kezdeményezése)**

1.7.4. A határozat nyilvánosságra hozatala Hírlevelében, egyéb kiadványában, országos újságban, rádióban, televízióban történhet, az etikai ügy lényegének a meghozott határozatnak, és az elmarasztalt tag megnevezésének közlésével

Az eljárás kezdeményezőjét a nyilvánosságra hozatal során csak akkor lehet megnevezni, ha előzetesen hozzájárult.

KÜLÖNÖS RÉSZ (ETIKAI VÉTSÉGEK ÉS SZANKCIÓK)

Az etikai vétségek megnevezése:	Az etikai vétségek esetén alkalmazandó szankciók
2.1.a. Ingatlanközvetítő a rábízott ügyben csak írásban kötött megbízási szerződés alapján járhat el. Tartozik az általa közvetített ingatlant alaposan megtekinteni, annak 90 napnál nem régebbi tulajdoni lapját megismerni.	megsértése esetén: megrovás+pénzbírság
2.1.b. A közvetítő csak valós információkat adhat, általa ismert tényeket – melyek a vevői érdekeket egyébként sértenék – nem hallgathat el.	megsértése esetén: megrovás
2.1.c. Az ingatlanközvetítő - ügyfele érdekeit képviselve - tartozik a megbízója számára a legkedvezőbb adás/vételi árat elérni, ügyfele méltányos érdekeit jogszerű eszközökkel védelmezni.	megsértése esetén: megrovás
2.1.d. Ingatlanközvetítő ugyanarra az ingatlanra vonatkozóan egynél több ügyféltől ellenszolgáltatást abban az esetben fogadhat el, amennyiben erről mindkét felet előzetesen tájékoztatta.	megsértése esetén: megrovás
3.1. Az ingatlanközvetítő (-forgalmazó) köteles lelkiismeretesen és szakszerűen eljárni,	megsértése esetén: megrovás
a. szóban, írásban vállalt kötelezettségeit teljesíteni,	megsértése esetén: megrovás
b. jóhiszemű, jó szándékú üzleti magatartást tanúsítani,	megsértése esetén: megrovás
c. tevékenységét a társirodákkal a kölcsönös együttműködés szellemében folytatni, amennyiben működési modellje és üzletvitele ezt megengedi – amellet, hogy megbízásai más ingatlanközvetítőkkal való megosztásáról saját hatáskörben dönt.	megsértése esetén: megrovás

d.	a munkája végzéséhez szükséges keresleti és kínálati adatbázisát naprakész állapotban tartani. Az adatbázis csak valós adatokra épülhet (nem tartalmazhat hamis adatokat, illetve nem aktuális adatokat),	megsértése esetén: megrovás
e.	alkalmazottait, más munkavállalóit, vagy a bármilyen jogcímen vele együttműködőket méltányosan és igazságosan foglalkoztatni,	megsértése esetén: megrovás
f.	gondosan kell eljárnia a megbízásban közreműködő partnerek, al-, illetve társvállalkozók kiválasztásánál, mivel a hanyag és felelőtlen munkavégzésük az ingatlanügylet eredménytelenségéhez, illetve az ingatlanvállalkozó jó hírnevének az elvesztéséhez vezet (célszerű a munkamegosztásra vonatkozó megállapodásban a felelősségüket és köteleiket kikötni, illetve a kamarai regisztrációjukat és az etikai kódex rájuk történő alkalmazását is kezdeményezni),	megsértése esetén: megrovás
g.	megbízhatóan viselkedni, ingatlanügyleteket intézni, ezek során a lényeges körülményekre, esetleges következményekre az ügyfelek figyelmét felhívni,	megsértése esetén: megrovás
h.	megbízók és egyéb ügyfelek igényeit jogszerűen kielégíteni és elégedettségüket megszerezni,	megsértése esetén: megrovás
i.	az ingatlanközvetítő, – forgalmazó munka során mindig tiszteletben tartani ügyfél oldali és szakmai érdekeket, a természeti és társadalmi környezet védelmét,	megsértése esetén: megrovás
j.	az ingatlanközvetítő csak olyan ingatlant hirdethet, amelyre írásos, érvényes, a megbízó részéről vissza nem vont megbízási szerződése van, és amely ingatlan szabadon értékesíthető (nem került eladásra, foglalózásra, nincsen felfüggesztve, stb.), kivéve, ha tőle független technikai okokból adódik a probléma,	megsértése esetén: megrovás
k.	az ingatlanközvetítő csak valós tartalommal hirdethet, nem használhat más ingatlanközvetítőik által készített képeket, alaprajzokat, stb., kivéve ha azok használatára a jogosult harmadik személy felhatalmazta,	megsértése esetén: megrovás

<p>1. az ingatlanközvetítő csak a megbízásban szereplő (irány) áron hirdetheti az ingatlant, attól csak a megbízó előzetes hozzájárulásával térhet el.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.1.a. Amennyiben az ingatlanközvetítő a saját maga által felvett ingatlanra vonatkozó megbízásra ún. saját vevőt közvetít, úgy eljárása során köteles mindkét ügyfelével szemben etikusan eljárni, a szükséges információkat részükre megadni, és arra törekedni, hogy az ügylet az aktuális piaci körülményeknek megfelelően mindkét ügyfél számára kedvezően záruljon. Elfogadhatatlan az a magatartás, amikor az ingatlanközvetítő bennfentes információkkal visszaélve, megbízója hátrányára bármilyen díjat elfogad a másik féltől (pl. jelentősebb vételár engedmény eléréséért cserébe a vevőtől előre meg nem határozott díjat kér).</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.1.b. Megengedhetetlen a megfelelő felkészültség, szakképzettség, működési engedély és szakértelem nélkül vállalt szerződés és munkavégzés, a kontár módra, szakszerűtlenül, rossz minőségben, az elvárható szakmai gyakorlat nélkül végzett teljesítés, még akkor is, ha az, vagy más szerződéses feltétel erre engedne következtetni.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.1.c. Nem lehet olyan megbízást elvállalni, amelynek elvégzéséhez szükséges valamennyi adminisztratív, engedélyezési és más jogi feltételek nem állnak rendelkezésre mind az ingatlan, mind a személyi feltételek tekintetében.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.1.d. Elfogadhatatlannak minősül minden illegális tevékenység, beleértve az engedélyt vagy szerződést.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>

<p>4.1.e. Nem tisztességes a piac illegális szereplőivel, engedély nélküli ingatlanforgalmazókkal, közvetítőkkal megállapodásokat kötni, illetve ilyen vállalkozásokkal együttműködési kapcsolatokat kialakítani, fenntartani, részükre szakmai adatszolgáltatásokat adni, velük szakmai együttműködést létesíteni.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>4.1.f. Nem fogadható el az a magatartási gyakorlat, amikor közös együttműködés során az egyik ingatlaniroda kihagyja a közreműködő másik felet a felvett közvetítői vagy egyéb díj arányos felosztásából, úgy kezelve az ingatlanügyletet, mintha kizárólagosan csak ő teljesítette volna.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>4.1.g. Közös teljesítésű munkák esetében kötelező az előzetes megállapodás a munka- és vállalási díj felosztása és egyéb feltételei vonatkozásában.</p>	<p>megsértése esetén: megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.2.a. A megbízások megkötését megelőzően a szükséges tájékoztatások megadása és a megbízást megkötő ingatlanközvetítő saját szolgáltatásában elérhető lehetséges alternatívák ismertetése szükséges.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.2.b. Az irodák által teljesített megbízások iratanyagai, mint például értékbecslések, szakvélemények, adatlapok, hirdetések, logó, stb. nem tartalmazhatnak olyan utalást, kitétel, hivatkozást, amelyek megtévesztők, illetve összetéveszthetők más ingatlaniroda tevékenységével.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.2.c. Az ingatlanközvetítőnek az ügyfelek megfelelő tájékoztatása érdekében a megbízás megkötése és a szolgáltatás nyújtásának megkezdése előtt tájékoztatnia kell az ügyfeleket, hogy a szolgáltatás igénybevételével milyen esetben és milyen mértékű díjfizetést vállalnak. Ezt egyértelműen fel kell tüntetni a megbízási szerződésben.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>

<p>4.3.a. Az ügyfelekkel való kapcsolatokban figyelembe kell venni a kölcsönös érdekeket és lehetőségeket, és azokat méltányolni kell. Miután az ügyfelek vannak a leginkább kitéve az erőfölény alkalmazás veszélyeinek, ezért az ő érdekükben várható el leginkább ennek etikus megelőzése. Ezek többnyire tisztességtelen műveletek, mint a megvesztegetés, a személyre szóló és állami szervezet elől eltitkolt visszatérítés, vagy juttatások, illetve ezek kísérlete. Az ingatlanirodák ezeket a lehetőségeket nem fogadhatják el, és alkalmazottaikat is erre kell utasítaniuk.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.3.b. Tilos közületi megbízók ügyintézőinek megvesztegetése oly módon, hogy az ingatlanügylet intézése, megvalósulása során értékes személyi ajándékot, pénzt, vagy más előnyt kapjanak azért, hogy értékesítés vagy ingatlanhasznosítás a piaci árszintnél jóval alacsonyabb árszinten realizálódjon, biztosítva ezzel a vásárló, bérbevevő, vagy képviselőjében eljáró indokolatlan anyagi előnyét, részesedését.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>4.3.c. Félrevezetésnek, tisztességtelen cselekménynek tekinthető, ha az ingatlanügylet szakmai résztvevői az adás-vételi, vagy hasznosítási ügylet megvalósulásához lényeges információkat, mint például pénzügyi fedezet hiánya, ingatlant terhelő jelzálog, egyéb korlátozások, használatbavétel reális időpontja, stb. vonatkozásában eltitkolnak.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.4.a. Az üzleti partnerekre vonatkozó - a kétoldalú ügyletek során nyert információkat - üzleti titokként kell kezelni, azokat harmadik fél számára nem lehet kiadni, kivéve olyan formában, mely nem teszi lehetővé a partner és / vagy az ügylet beazonosíthatóságát és megfelel a hatályos adat- és információkezelési szabályoknak (pl. olyan adatnyerések, melyek statisztikai célokra, elemzésekhez szükségesek). Fentiek alól kivételt képez, ha a törvény erre a szolgáltatót kötelezi.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>

4.4.b. Üzleti titkok alá tartoznak az adás-vételi, bérbeadási ügyletek résztvevőinek személyi adatai, értékesítési árai, bérbeadási díjai, stb. adatai, illetve az ügylet során bármilyen egyéb, az üzlet mivoltát érintő információ, nem tekintve a 4.4. a) pont szerint meghatározott kivételeket.	megsértése esetén: megrovás
4.4.c. Az üzleti tárgyalások, vagy más üzleti kapcsolatok révén megszerzett titkokat csak a két fél közötti kapcsolatokban, és csak arra a célra indokolt felhasználni, amire azokat bekérték – nem tekintve az e szabályzat szerint meghatározott kivételeket.	megsértése esetén: megrovás
4.5.a. Tilos más ingatlaniroda, vagy megbízó jó hírét, hírnevét, hitelképességét, üzleti megbízhatóságát, fizetési készségét harmadik fél, vagy nyilvánosság felé indokolatlanul vitatni, sérteni vagy veszélyeztetni.	megsértése esetén: megrovás+pénzbírság
4.5.b. Más ingatlanirodák tudatos lejáratása nem megengedett. Ebbe bele kell érteni más ingatlanirodák, azok vezetőinek vagy képviselőinek, tevékenységüknek, szolgáltatásaiknak befeketítését vagy annak sugalmazását.	megsértése esetén: megrovás+pénzbírság
4.5.c. Nem tisztességes alaptalanul híresztelni más ingatlaniroda tönkremenetelét, bezárását, csődjét vagy felszámolását, fizetéseképtelenségét, ezek bekövetkeztének veszélyét, valamint szolgáltatásaik alkalmatlanságát vagy veszélyeztető voltát.	megsértése esetén: megrovás+pénzbírság
4.6.a. A társirodák üzleti magatartására és eredményeire vonatkozó információk szerzésében nem lehet az üzleti titkokat megsérteni.	megsértése esetén: megrovás
4.6.b. Nem tisztességes a becsületes versengést rossz hírek keltésével, jogtalan előnyök szerzésével és kiaknázásával megrontani.	megsértése esetén: megrovás
4.7.a. Tisztességtelen más irodák munkatársainak erkölcsstelen, vagy kampányszerű direkt megkeresése munkalehetőség kialakítása céljából.	megsértése esetén: megrovás

4.7.b. Tisztességtelen az, ha az értékesítők toborzása végett más ingatlanos vállalkozást rossz színben tüntetnek fel.	megsértése esetén: megrovás
4.7.c. Tisztességtelen a munkavállalót munkaszerződése megszegésére bírni és kölcsönösen ebből adódó hátrányokat átvállalni, valamint olyan ígéreteket kilátásba helyezni, amelyek a szokásos munkaerő-piaci feltételektől jelentősen eltérnek.	megsértése esetén: megrovás
4.7.d. A munkaerő átcsábítás súlyosan elítélhető esete az, ha annak célja a másik ingatlaniroda titkainak, például ügyfeleinek megismerése vagy átcsábítása.	megsértése esetén: megrovás+pénzbírság
4.8. Ingatlanirodák ellen bojkottot szervezni, azok munkáját, szolgáltatásait, forgalmazását megakadályozni vagy ilyenben részt venni nem megengedett.	megsértése esetén: megrovás+pénzbírság
4.8.a. A kizárólagos értékesítési, keresési megbízásokon túlmenően nem lehet a társirodákkal, más üzleti partnerekkel fennálló kapcsolatok közvetlen megszakítására másokat bízgatni annak ígéretével, hogy a partner helyébe fogunk lépni.	megsértése esetén: megrovás
4.9.a. Tilos a szolgáltatással kapcsolatban a megbízókat megtéveszteni, hiányos tájékoztatást adni. A tartalmában túlzó vagy alaptalan reklám megtévesztésnek minősül.	megsértése esetén: megrovás
4.9.b. A reklámban, szolgáltatásban előnyökre hivatkozni nem megengedett, ha annak nincs valós alapja.	megsértése esetén: megrovás
4.9.c. Nem megengedhető olyan szolgáltatás hirdetése, aminek teljesítésére az ingatlaniroda közvetlenül vagy közvetetten nem képes.	megsértése esetén: megrovás

<p>4.9.d. Az üzleti partnerek, megrendelők számára fontos információkat nem szabad elhallgatni, a megbízott a szolgáltatásait illetően tájékoztatási kötelezettséggel tartozik. Különösen fontos az árakról, áralkalmazási és fizetési feltételekről szóló tájékoztatás, amelynek teljes körűnek kell lennie.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.9.e. Az értékesítési ajánlatokban csak valós ingatlanokat szabad szerepeltetni, annak aktualizálásáról folyamatosan gondoskodni kell.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.9.f. Az ingatlanok árát mindig az adott piaci helyzetnek megfelelően, gondos körütekintés és összehasonlító adatok felhasználásával kell kialakítani. Etikátlan és nem megengedett az ingatlanok azon célból való felülárazása, hogy a megbízótól az adott iroda megbízást vagy kizárólagos szerződést kapjon. Etikátlan és nem megengedett az ingatlan – megbízó szándékával ellentétes – alulárazása is.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.9.h. Megtévesztésnek minősül, ha különösen kedvező, alkalmi vásárlási lehetőség hamis látszatát keltik, az alkalmi árengedmények mértékében pedig nem a valóságosan érvényesített árhoz mért csökkenést mutatják ki, illetve az alkalmi lehetőségre, annak előnyére hivatkozással alaptalanul sürgetik a szerződéskötést.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>4.9.i. Súlyos etikai vétségnek minősül közös értékesítési ügylet esetén, amikor a közös megtekintés után a partner közvetítő, vagy érdekeltségi körébe tartozó bármely más személy a közösen megtekintett ingatlanra megbízási szerződést kísérel megszerezni, vagy információszerzés céljából saját magát vásárlójelöltként tünteti fel, és / vagy harmadik személyt küld oda ugyanezen célból.Súlyos etikai vétségnek minősül az is, ha közösen bonyolított ügylet során az eladó képviselője a másik ingatlanközvetítő vevőjének direkt ajánlatot tesz.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>

4.10.a. Erőfölénynek minősül az a kialakult helyzet, amely a megállapodástól eltérő feltételeket aknáz ki, azt önhatalmúlag érvényesíti, melynek során a megbízó vagy partner nem választhat más megoldást.	megsértése esetén: megrovás
4.10.b. Erőfölénnyel való visszaélés az olyan jogilag nem érvényesíthető ígéret elfogadtatása (például szóbeliség), amely a gyengébb fél javára nem jelent kielégítő vagy érvényesíthető biztosítékot.	megsértése esetén: megrovás
4.10.c. Erőfölénnyel visszaél az, aki szerződés nélküli teljesítést vár el, illetve a szerződéskötést megtagadja, noha megbízója vagy partnere elfogadja a feltételeket.	megsértése esetén: megrovás
4.10.d. Erőfölénnyel való visszaélés a szokásosnál vagy ésszerűnél hosszabb ajánlati (teljesítési) kööttség elvárása, az egyoldalú árfelfagyasztási záradék követelése hosszú távú megoldásoknál, a kedvezőtlenül ható jogszabályi változásokkal előidézett érékromlás figyelmen kívül hagyása.	megsértése esetén: megrovás
4.10.e. Az erőfölény tisztességtelen érvényesítését jelenti a teljesítést megelőző ellenérték megkövetelése a teljesítésre vonatkozó garanciák, vagy egyéb biztosítékok kiadásának megtagadása, továbbá a szerződéses teljesítésre járó felelősségvállalás indokolatlan vagy egyoldalú korlátozása.	megsértése esetén: megrovás
4.10.f. Nem fogadható el a jogos igények mellőzése, illetve az előnytelen megállapodások és helyzetek tűrésére vonatkozó nyomásgyakorlás. Erőfölény alkalmazása az is, ha valaki korlátozza a szerződő társa jogát bírósági vagy más jogorvoslat alkalmazására.	megsértése esetén: megrovás+pénzbírság
4.10.g. Erőfölény alkalmazásának tekinthető, ha valaki hatósági, önkormányzati vagy más közhatalmi befolyását arra használja fel, hogy a megbízót érdekei elleni szerződésre készítse.	megsértése esetén: megrovás+pénzbírság

<p>4.11.a. A vevőkkel, eladókkal, mint ügyfelekkel tisztességtelen, ha olyan általános vagy nem kétoldalúan kialakított szerződési feltételek kerülnek alkalmazásra, amelyek az ingatlanközvetítő (-forgalmazó) egyoldalú érdekeit képviselik.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.11.b. Elfogadhatatlan a szerződés értelmezésének egyoldalú kikötése, az egyoldalú módosítási jog fenntartása, a szerződés szerinti teljesítés megállapításának a megbízottra történő bízása és a megbízó jogainak korlátozása, ha szerződésszegés áll elő, kivéve azon szerződésszegések esetét, mely a megbízási díj mértékének korlátozására, vagy annak meg nem fizetésére irányul (pl. ingatlanközvetítő kikerülése).</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>4.11.c. Nem tisztességes a megbízót arra kötelezni, hogy szerződését – így kivált fizetési kötelezettségeit – teljesítse, ha a megbízott nem teljesít és a megbízó nem szegte meg szerződéses kötelezettségeit.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.11.d. Nem megengedhető, hogy a megbízót mellékkötelezettségek nem teljesítése esetén fizetésre kötelezzék, amely esetben a mellékkötelezettség nem teljesítése (mint például adatszolgáltatás), elmulasztása a fizetés ellenére is a jogai elvesztését vonja maga után.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.11.e. Nem megengedhető, hogy a megbízott a szerződéstől elálljon, ha ezt a lehetőséget a megbízott számára a szerződés nem biztosítja – kivéve, ha a megbízó magatartása a szerződésszerű teljesítést lehetetlenné teszi.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.12.a. Az alkalmazottakat az emberi méltóságának és személyiségi jogainak tiszteletben tartásával kell foglalkoztatni.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>4.12.b. Az alkalmazottak javadalmazásának méltányosnak és igazságosnak kell lennie.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>

<p>4.12.c. Az alkalmazottak megkülönböztetése csak a tevékenységgel összefüggő feltételek (gyakorlat, képzettség, teljesítés, stb.) megléte, teljesítése alapján fogadható el.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>4.12.d. A hatóságok és egyben az ügyfelek félrevezetésének minősül, ha az irodák, székhelyek, tevékenységi körök, tulajdonosok személyének, cégneveinek gyakori változtatásával követhetetlen állapotok alakulnak ki, a megbízott irodák utolérhetetlenné vagy követhetetlenné igyekeznek válni.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.13.a. Különösen kockázatos, veszélyes és elítélendő, ha a szükséges külön engedélyek és jogosítványok megléte nélkül kerül sor teljesítésekre vagy szolgáltatásokra.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.13.b. Elfogadhatatlannak minősül, ha egyes engedélyhez kötött tevékenységet, - különösen az ügyvédi, adótanácsadói, könyvvizsgálói, pénzügyi, stb. munkát, szolgáltatást – gyakorta tanácsadás vagy más engedélyhez nem kötött vállalkozás keretében végeznek. Ez a jogszabályt megkerülő magatartás elfogadhatatlan. Az ingatlaniroda akkor működik jogszerűen, ha a tevékenység végzéséhez legalább egy embernek van engedélye. A társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és –közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól a 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet rendelkezik.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>4.13.c. Bármilyen szolgáltatás értékesítése számlaadási kötelezettséggel jár. Ennek elmulasztása nem csak bűncselekmény, hanem etikátlan is más adófizető irodákkal szemben, tekintettel arra, hogy jogtalan versenyelőnyt biztosít.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>5.1. A közhatalmi szolgálatot ellátó vagy arra hatást gyakorló személyek korrumpálása nem megengedett.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>

<p>5.1.a. A hatósági eljárások korrupcióval történő befolyásolása, megkörnyékezése, jogellenes magatartásra történő biztatása vagy erre irányuló érdekeltségnek a kilátásba helyezése vagy érvényesítése nem megengedett.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>5.1.b. Az ingatlanirodák munkájuk kedvezőbb elbírálása, ügyeik gyorsabb intézése vagy esetleg elfektetése céljából nem tehetnek ajánlatokat, és nem kínálhatnak juttatásokat a közalkalmazottaknak vagy köztisztviselőknek.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>5.1.c. A megvesztegetési ügyeknek nem csak a ténye, de a híre is igen ártalmas az ingatlanirodákra, magára az ingatlanszakmára, így indokolt a korrupciógyanús ügyek tisztázása.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>5.1.d. A hatóságok képviselőivel az alkudozásoknak nem lehet olyan egyezségjellege, amely az eljáró tisztségviselők személyi előnyeikhez vagy érdekeltségeikhez vezet, még ha az közvetített úton érvényesülne is.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>5.1.e. Hatóságokkal kapcsolatban a kölcsönösen előnyös megállapodásokat különös gonddal kell értelmezni annak érdekében, hogy a korrupció gyanúját elkerüljék.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>
<p>5.2. A szakmai és területi érdekképviseleti szervezetben betöltött tisztségek közvetlenül nem szolgálhatják üzleti előnyök szerzését.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás</p>
<p>5.2.a. Nem elfogadható a kényszerintézkedések előtt vagy alatt a vagyon, a tartozások fedezetét szolgáló javak és források kivonása, esetleg más vállalkozásba való átmentése és ezzel a hitelező ellehetetlenítése.</p>	<p>megsértése esetén: megrovás+pénzbírság</p>

5.2.b. Nem fogadható el ugyanakkor az ingatlaniroda megszorult helyzetének a társirodák részéről történő kihasználása, a szokásos üzleti kapcsolatok előkészítés nélküli felmondása, a kialakult és rögzített feltételek jelentős szigorítása és minden más olyan akció, amely a bajban lévő vállalkozás helyzetét tovább nehezíti.	megsértése esetén: megrovás
---	-------------------------------------

MIOSZ 2014.