

ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΧΑΡ. ΤΡΙΚΟΥΠΗ 24, 106 79 ΑΘΗΝΑ, ΤΗΛ. 210-36 21 930, FAX. 210 – 36 44 749

FEDERATION OF REAL ESTATE AGENTS IN ATHENS

24, CHAR. TRIKOUPI STR. 106 79 ATHENS – GREECE

e-mail: mesites@atp.gr



ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

Αθήνα Μάρτιος 2003

ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΟΜΑΣΕ μου ανέθεσε να συντάξω τον Κώδικα Δεοντολογίας Ενιαίο για όλη την Ελλάδα. Η παρούσα δεν είναι τέλεια. Αποτελεί πρόταση προς ψήφιση από το Δ.Σ. της ΟΜΑΣΕ αφού περιληφθούν οι παρατηρήσεις από τα Σωματεία της χώρας.

Συγκέντρωσα υφισταμένους Κώδικες από τα Σωματεία Θεσσαλονίκης, Χαλκιδικής, FIABCI, του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών, παρεμφερών Συλλόγων ελευθέρων επαγγελματιών, τον UK-NAEA Εθνικό Κώδικα του Ηνωμένου Βασιλείου, τον CREA (Canadian Real Estate Association), τον REALTORS (Κώδικας Ηνωμένων Πολιτειών).

Προσπάθησα να περιλάβω αναγκαιότητες στην πρακτική της εργασίας μας, ενός επαγγέλματος με άγχος και αγωνία για το αποτέλεσμα και την βαθιά ικανοποίηση μετά το αποτέλεσμα , για την βοήθεια προς τους συναλλασσόμενους, έργο του Μεσίτη το οποίο απέδωσε καρπούς με την μεσολάβησή του, δημιουργώντας ευτυχισμένα πρόσωπα από την μία μεριά , με ακίνητη περιουσία και από την άλλη κεφαλαιούχους να χρησιμοποιήσουν τα χρήματα προς το ευ ζην.

Ευχόμαστε ο Κώδικας αυτός να λειτουργήσει για την αναβάθμιση του επαγγέλματός μας , να διδάσκεται υποχρεωτικά στον ΟΕΕΚ, στα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα και Σεμινάρια της χώρας, να μοιραστεί σε όλους τους Επαγγελματίες Μεσίτες και να τηρείται ώστε να αναβαθμιστεί ο ρόλος του Μεσίτη – Επαγγελματία και να διασφαλίσει κύρος στο επιτελούμενο έργο μας.

ΜΠΑΜΠΗΣ ΖΕΠΙΑΗΣ,

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η ανάγκη ύπαρξης Κώδικα Δεοντολογίας στο επάγγελμα του Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων είναι προφανής για την εύρυθμη λειτουργία του επαγγέλματος και της Κτηματαγοράς. Πρέπει όλοι μας να γνωρίζουμε ποια είναι τα καθήκοντα και οι υποχρεώσεις απέναντι στους Συναδέλφους μας , στους Πελάτες μας -Πωλητές Ιδιοκτήτες και Ενοικιαστές καθώς και απέναντι στους Νόμους της Πολιτείας.

Η ερμηνεία του Κώδικα δεν μπορεί να παραβιάζει την αρχή της ισοτιμίας των Μελών και την αρχή της σύνταξης με τους Νόμους του Κράτους:

- Αστικό Κώδικα Περί Συμβάσεων
- Αστικό Κώδικα Περί Μεσιτείας άρθρο 703
- Τις διατάξεις του ΠΔ 248/93 (ΦΕΚ 108 τΑ/28-6-1993) "Περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων"
- Τις διατάξεις του Νόμου περί προστασίας του καταναλωτή
- Τις διατάξεις του Νόμου περί προστασίας του περιβάλλοντος

Περιλαμβάνει κανόνες για τις σχέσεις μεταξύ Συλλόγου - Μεσίτη , Μεσίτη προς Μεσίτη και Μεσίτη προς Πελάτη (Ιδιοκτήτη, Αγοραστή, Ενοικιαστή.)

Άγραφοι κανόνες δεοντολογίας υφίστανται και είναι , συνήθως, σεβαστοί από τους συναδέλφους. Με την ανάπτυξη και την ανάδειξη όμως του Ακινήτου ως κυρίαρχου παράγοντα στην οικονομική ζωή του τόπου μας είναι αναγκαίος ένας γραπτός ενιαίος Δεοντολογικός Κώδικας. Η εφαρμογή αυτού θα δημιουργήσει τις εξής προϋποθέσεις :

1. προτύπωσης αξιοπρεπούς και επαγγελματικής συμπεριφοράς
2. πρόληψης διαφωνιών, παρανοήσεων μεταξύ των Μελών
3. επίλυσης διαφορών των Μελών
4. προάσπισης των δικαιωμάτων και του κύρους του επαγγέλματος
5. παροχής εγγυήσεων αξιοπιστίας

A. ΓΕΝΙΚΑ

Ο Μεσίτης δεν αρνείται την προσφορά υπηρεσιών σε οποιοδήποτε πρόσωπο για λόγους φυλετικούς, θρησκευτικούς ή εθνικής καταγωγής. Σαφώς δεν επιτρέπεται η συμμετοχή του σε σχέδια ή συμφωνίες που αποβλέπουν σε διακρίσεις κατά ατόμου ή φυλής ή θρησκευτικής πεποιθήσεως.

Ο Μεσίτης υποχρεούται να έχει ειδικό χώρο επαγγελματικής στέγης, γραφείο ξεχωριστά από την κατοικία του εκτός και εάν ο Νόμος το επιτρέπει. Έχει υποχρέωση να δηλώνει στο Σύλλογό του την τυχόν αλλαγή της έδρας του και την κατοικία του.

Ο Μεσίτης δεν συμβιβάζεται με άλλα ελεύθερα επαγγέλματα και συστέγαση στον ίδιο χώρο εκτός και εάν ο Νόμος το επιτρέπει.

Κανένα μέλος του Συλλόγου δεν επιτρέπεται να συσχετίζεται με άλλο επάγγελμα δυνάμενο να μειώνει την επαγγελματική τους θέση.

B. ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕΣΙΤΗ ΠΡΟΣ ΜΕΣΙΤΗ

1. Ο Μεσίτης συμπεριφέρεται με συναδελφικότητα και αλληλεγγύη προς τους συναδέλφους του. Οφείλει να μη χρησιμοποιεί εκφράσεις που να υποβιβάζουν συνάδελφο ούτε να μειώνουν το κύρος του. Δεν αναπτύσσει συμπεριφορές που να υποβαθμίζουν την επιχειρηματική τακτική ενός ανταγωνιστή.
2. Ο Μεσίτης πρέπει να επιδεικνύει ευγενή συμπεριφορά προς τους μονίμους ή εκτάκτους συνεργάτες του γραφείου του, σεβόμενος την αξιοπρέπειά τους και να μη τους απασχολεί σε μη σχετιζόμενα με το αντικείμενο της εργασίας τους θέματα..
3. Οι συνάδελφοι πρέπει να δείχνουν μεταξύ τους ευπρέπεια ακόμη και σε περίπτωση διαφωνίας .
4. Εάν μετέχουν δύο ή περισσότεροι συνάδελφοι σε μία Πράξη, πριν την σύνταξη των Συμβολαίων, συζητούν τον καταμερισμό της εργασίας και της αμοιβής ώστε να αποφευχθούν διχογνωμίες .

5. Πρέπει να αρνείται την πληρωμή προμηθείας σε μη σχετιζόμενα με το επιτήδευμα πρόσωπα. .
6. Ο Μεσίτης έχει το δικαίωμα να ενημερωθεί από τον Ιδιοκτήτη- πελάτη, για προηγούμενη ανάθεση εντολής του σε άλλον συνάδελφο και τη μορφή αυτής.
7. Στη περίπτωση προηγούμενης ανάθεσης σε συνάδελφο δραστηριοποιούμενο εντός διάφορης περιοχής, **επιβάλλεται η συνεργασία των δύο συναδέλφων.**

Γ. ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕΣΙΤΗ ΠΡΟΣ ΠΕΛΑΤΗ

1. Κατά την άσκηση του επαγγέλματος οφείλει να επιδεικνύει συμπεριφορά που να μη δυσφημεί τον κλάδο. Να μην εκμεταλλεύεται την άγνοια ή την απειρία των πελατών και να μην αποκρύβει τα μειονεκτήματα του ακινήτου
2. Πελάτης για ένα Μεσίτη είναι αμφότεροι ο Ιδιοκτήτης και ο Αγοραστής ή Ενοικιαστής. Το έργο του, εντούτοις, είναι να φροντίζει πάντα για την διασφάλιση των συμφερόντων και των δύο πλευρών: δηλαδή στοχεύει στην "χρυσή τομή" διαρκώς.
3. Ο Μεσίτης ουδέποτε αμείβεται για τις μεσιτικές υπηρεσίες του προκαταβολικά.
4. Τυχόν προκαταβολές οι οποίες κρατούνται κατατίθενται σε λογαριασμό του προς απόδοσιν στο Δικαιούχο κατά την υπογραφή των συμβολαίων.
5. Έξοδα που αφορούν την ολοκλήρωση της εργασίας (τεχνικές μελέτες, πραγματογνωμοσύνες, εκδόσεις πιστοποιητικών κλπ) προσυμφωνούνται πάντοτε γραπτώς και λεπτομερώς με τον πελάτη.

6. Μεσίτης που έχει κληθεί να παραστεί σε εκτίμηση ή πραγματογνωμοσύνη εκτός περιοχής του συνιστάται να παίρνει την γνώμη από συνάδελφο της περιοχής , ώστε η γνώμη του να είναι αντικειμενική για περαιτέρω διευκόλυνση της εργασίας του.
7. Κατά την ανάληψη μίας αγοραπωλησίας ο Μεσίτης πρέπει να έχει τα κατάλληλα έγγραφα (τίτλους ιδιοκτησίας, κανονισμό πολυκατοικίας, κατόψεις , τοπογραφικά, χαρακτηρισμό από Δασαρχείο, κλπ.) αναλόγως το είδος του ακινήτου που αναλαμβάνει .Τα συλλεχθέντα στοιχεία χρήζουν επιβεβαίωσης (διασταύρωσης), προς αποφυγήν λαθών ή παρανοήσεων που θα οδηγούσαν σε εσφαλμένη αντιπροσώπευση.
8. Ο Μεσίτης οφείλει να μη παραμελεί ή καθυστερεί την εκτέλεση εντολής που του δόθηκε. Να μην υπερβαίνει τους όρους εντολής που έχουν τεθεί κατά την εντολή.
9. Οφείλει να ενημερώνει τον ιδιοκτήτη σε τακτά χρονικά διαστήματα
10. Σε περίπτωση μεταξύ τους διαφωνίας ο Μεσίτης έχει δικαίωμα της παραίτησης της εντολής , αφού αυτό καταστεί ανακοινώσιμο με ταυτόχρονη κοινοποίηση των ενδιαφερομένων για το εν λόγω ακίνητο, πελατών στον ιδιοκτήτη.
11. Ο Μεσίτης οφείλει να τηρεί το επαγγελματικό απόρρητο:

Δεν δικαιούται να μεταφέρει ή να ανακοινώσει οποιαδήποτε πληροφορία προσωπικής φύσεως που αφορά το πελάτη του. Δεν έχει το δικαίωμα να δημοσιοποιήσει έγγραφα που αφορούν τον πελάτη, προς κάθε κατεύθυνση χωρίς την άδεια αυτού.
12. Η εχεμύθεια αποτελεί εγγύο αξιοπιστίας και διαφανών σχέσεων συνεργασίας. Το απόρρητο τηρείται κατά τη διάρκεια της εντολής, κατόπιν αυτής αλλά και μετά το θάνατο του πελάτη.
13. Κάθε ακίνητο έχει και τον κατάλληλο αγοραστή. Όμως ο Μεσίτης υποχρεούται να υποδεικνύει στον Ιδιοκτήτη την τιμή πώλησεως και να μην

τον παραπλανεί περαιτέρω σχετικά με την ήδη ορισθείσα μεγάλη τιμή του ακινήτου.

14. Ο Μεσίτης επιδιώκει να αναλάβει Αποκλειστική Εντολή Πωλήσεως ή Ενοικιάσεως για διάστημα όχι μεγαλύτερο των 6 μηνών, όπου αυτό είναι εφικτό, και να συνεργαστεί με οποιονδήποτε συνάδελφο για την συντομότερη δυνατή εκτέλεση της εντολής που του έχει δοθεί.
15. Ο Μεσίτης προσπαθεί να αποκτήσει πελάτες με αξιοπρέπεια και όχι με μεθόδους αθέμιτου ανταγωνισμού. Απαγορεύεται η διαφήμιση παροχής υπηρεσιών δωρεάν καθ' οιονδήποτε τρόπο ως παραπλανητική. Οι αγγελίες διαφημίσεως ακινήτων πρέπει να περιλαμβάνουν το Ονοματεπώνυμο ή τον Τίτλο της εταιρείας του και το αντίστοιχο σταθερό τηλέφωνο.

Δ. ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕΣΙΤΗ - ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Η ανάγκη ύπαρξης Κώδικα Δεοντολογίας είναι προφανής: πρέπει όλοι να έχουμε γνώση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεών μας τόσο σε σχέση με τους πελάτες μας όσο και μεταξύ των συναδέλφων μας, των οργάνων της Πολιτείας και της Κοινωνίας.

Χειριζόμαστε τη διαμεσολάβηση σε αστικές συμβάσεις δηλαδή χειριζόμαστε το από αρχαιότητα θεμέλιο λίθο της οργανωμένης οικονομίας, την Ιδιοκτησία.

1. Ο Σύλλογος υποχρεούται να παραχωρεί προς τους εγγεγραμμένους μεσίτες πληροφορίες που αφορούν ακίνητα και αγοραστές.
2. Ο Σύλλογος υποχρεούται να διαφημίζει μέσω έντυπου και ηλεκτρονικού τύπου τα μέλη του και πληροφορίες για τους τομείς δραστηριότητάς των.
3. Ο Σύλλογος υποχρεούται να ενημερώνει με πληροφορίες για θέματα που αφορούν επαγγελματικά, πολεοδομικά, νομικά και κάθε είδους πληροφορίες που αφορούν τα μέλη του.
4. Επίσης επιφορτίζεται με την υποχρέωση να παρεμβαίνει στις Αρχές σε θέματα που αφορούν το περιβάλλον, τον καθορισμό χρήσεων γης το πολεοδομικό σχεδιασμό.
5. Οφείλει να επιδιώκει και να διασφαλίζει τη μη επιβάρυνση του περιβάλλοντος σε κάθε περίπτωση. Η υποχρέωση αυτή, εκτός από ηθική είναι και επωφελής αφού πέραν της κοινωνικής αποδοχής κάθε σχεδιασμός τυγχάνει και μακροπρόθεσμης απόδοσης.

6. Όταν πρόκειται για αναδιαμόρφωση αντικειμενικών αξιών, ο Σύλλογος εργάζεται στην κατεύθυνση του δημοσίου συμφέροντος.
7. Ο Σύλλογος υποχρεούται να εκδίδει ενιαίου τύπου εντολή Ιδιοκτήτου – Αγοραστή και Ενοικιαστού.
8. Ο Σύλλογος εκδίδει ταυτότητες και σήματα για την πιστοποίηση κάθε μέλους του.
9. Ο Σύλλογος επιφορτίζεται της ευθύνης συνεχούς εκπαίδευσης των συναδέλφων.

- *Ο Μεσίτης έχει την υποχρέωση να παρευρίσκεται στις Γενικές Συνελεύσεις του Συλλόγου του και να συμμορφώνεται με τις αποφάσεις που παίρνουν οι Γενικές Συνελεύσεις και το Δ.Σ. του Συλλόγου του. Να μετέχει σε συγκεντρώσεις και κινητοποιήσεις για την επίτευξη επαγγελματικών επιδιώξεων για την βελτίωση των συνθηκών του Επαγγέλματος.*
- *Ο Μεσίτης έχει υποχρέωση να μετέχει σε επιτροπές, ή κινητοποιήσεις όταν καλείται από το Δ.Σ. σε θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, μαρτυρίες σε Δικαστήρια, υποστήριξης επαγγελματικών προβλημάτων.*

Ε. ΠΕΙΘΑΡΧΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Το ΔΣ αποφασίζει για την παραπομπή ή μη σε αυτό, όποιου εναγομένου μέλους

Το ΔΣ ορίζει τα μέλη του Πειθαρχικού Συμβουλίου.

Ο Μεσίτης έχει την υποχρέωση να προσέρχεται σε πρόσκληση του Δ.Σ. του Συλλόγου του να παρέχει εξηγήσεις και μαρτυρίες που εκάστοτε του ζητούνται για την διευκρίνιση όποιου προβλήματος.

Είναι δυνατή η έγκληση του ΠΣ :

1. Για κάθε παράβαση της Νομοθεσίας περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων.
2. Για κάθε πράξη δολίως παραβλάπτουσα επαγγελματικά συμφέροντα Μεσιτών.
3. Για αντισυναδελφική συμπεριφορά, προς συναδέλφους ή υφισταμένους.
4. Για παράβαση ή παρακώλυση της εκτέλεσης των αποφάσεων του ΔΣ.
5. Για δράση αντιτιθέμενη των σκοπών και στόχων του ΔΣ.

6. Για ανάρμοστη συμπεριφορά έναντι πελατών.

Το ΔΣ κατόπιν ακροάσεως του εγκαλουμένου συναδέλφου δύναται να επιβάλει κυρώσεις ως κάτωθι αναφερομένων:

- i. Επίπληξη
- ii. Χρηματικό πρόστιμο
- iii. Προσωρινή διαγραφή
- iv. Οριστική διαγραφή

- Σημειώνεται πως το ΔΣ μπορεί να επιβάλει κυρώσεις και ερήμην του εγκαλουμένου συναδέλφου εφόσον κριθεί αυτό αναγκαίο και επαρκώς αποδεδειγμένο
- Το ΔΣ θα συμπληρώσει με απόφασή του το εύρος των κυρώσεων (χρονικό και χρηματικό αντίστοιχα).
- Οι πειθαρχικές κυρώσεις κοινοποιούνται περιληπτικά στο αντίστοιχο κλαδικό έντυπο, με ταυτόχρονη κοινοποίηση στα μέλη και τους εμπλεκόμενους φορείς.

Τέλος, ο παρών Κώδικας δύναται να τροποποιηθεί μόνο κατόπιν απόφασεως της ΓΣ της ΟΜΑΣΕ.