

1. Bevezetés

- 1.1. A **Magyar Ingatlanszövetség 2020/ Esz** számú **Etikai Szabályzata** (a továbbiakban: Szabályzat) meghatározza azokat az egységes magatartási normákat, melyekkel biztosítható az ingatlanszakma megbecsülése, az esélyegyenlőség a szakmai munkában, valamint elérhető a verseny tisztasága.
- 1.2. A Szabályzat a Magyar Ingatlanszövetség (a továbbiakban: MAISz)Tagjai az általános, a tagsági viszonyhoz kapcsolódó és az egymás közötti magatartásának normáit tartalmazza.
- 1.3. A Szabályzat célja az önkéntes szabályzatkövetéssel az ingatlanszakmába vetett közbizalom növelése és az etikus, jogkövető magatartás erősítése.

2. A Szabályzat hatálya

- 2.1. A Szabályzat hatálya a Magyar Ingatlanszövetség természetes személy és jogi személyiséggel rendelkező Tagjaira terjed ki, ideértve a Tag alkalmazottait, továbbá a közreműködő partnereit is. Közreműködő: mindazon természetes személy és jogi személyiséggel rendelkező, akinek/amelynek szolgáltatását a Tag ingatlanszakmai tevékenységének gyakorlásához, vagy ehhez kapcsolódó kötelezettségei teljesítéséhez igénybe vesz.
- 2.2. A Szabályzat területi hatálya Magyar Köztársaság területére, illetőleg a Tag külföldi megbízása esetén a magyarországi megbízások teljesítésére terjed ki.
- 2.3. A MAISz szakmai érdekvédelmi tevékenysége keretében, a Tagjai érdekében, a nem MAISz tagok versenytörvénybe ütköző magatartásának észlelése esetén - az Etikai Bizottság előterjesztésében - a Szabályzat figyelembevételével lép fel.

3. A Szabályzat értelmezése

- 3.1. A Szabályzatban megfogalmazott magatartási normák, elvárások és tilalmak kizárólag a tisztességes, etikus piaci magatartásra vonatkozóan értelmezhetőek és adnak iránymutatást a MAISz Tagjai számára.
- 3.2. A Szabályzatban megfogalmazott elvárások nem jelenítik meg az etikus magatartások tételes, teljes felsorolását, ugyanígy a Szabályzatban szereplő tilalmazott magatartások összessége nem meríti ki az etikátlan magatartás minden formáját.
- 3.3. A Szabályzatban foglalt etikai elvárások - bármely jogszabályra, a MAISz alapdokumentumaira, vagy más szakmai szervezet etikai előírásaira is figyelemmel - alkalmazási célból történő értelmezésére a MAISz Etikai Bizottsága jogosult.

4. Nyilvánosság

A Szabályzat nyilvános.

A MAISz nyilvánosságot biztosít a Szabályzatnak, ezáltal is segítve annak érvényesülését, a benne foglaltak általános elfogadását.

5. A Szabályzat és a jogrend viszonya

A MAISz Tagjaitól a jogkövető és jogtisztelő magatartáson túl az etikus viselkedés, a Szabályzatban foglalt normák betartása is elvárható. Mindazokban a kérdésekben, amelyeket jogszabályok nem rendeznek, a MAISz Tagjainak a Szabályzat normái szerint és szellemében kell eljárni. Ebbe a körbe tartozik a Tag MAISz tagsági etikai viszonya, különös tekintettel a MAISz alapszabályára, a MAISz képviselőre a nyilvánosság előtt, a MAISz képviselőre az ingatlanpiaci szereplők előtt, valamint a Tagok egymás közötti viszonyában.

6. Szakmai etikai elvárások köre

- 6.1. A Tag legyen tájékozott a szakterületét érintő szakmai és a működését érintő más jogszabályokról és az aktuális piaci viszonyokról.
- 6.2. A Tag senkitől sem tagadhatja meg az egyenlő szakmai szolgáltatást faji, felekezeti, nemi vagy nemzetiségi származás okán.
- 6.3. A Tag a szakmáját erkölcsi elvek alapján gyakorolja és tartózkodik minden olyan cselekedettől, amely sérti a saját vagy a szakmája jó hírnevét, vagy valamely jogszabályt.
- 6.4. A Tag olyan üzletpolitikát tartozik folytatni, amely nem sérti a tisztességtelen piaci magatartás és versenykorlátozás tilalmára és az üzleti titokra vonatkozó előírásokat.
- 6.5. A Tag megbízást csak akkor fogadhat el, ha megfelelő szakképesítése van, vagy ilyen közreműködőt foglalkoztat.
- 6.6. A Tag csak olyan feladatot vállalhat el, amelyre felkészült, illetve amelyet előreláthatóan tud és akar teljesíteni.
- 6.7. A tag nem vállalhat el olyan megbízást, amelyben maga, alkalmazottja, vagy közreműködője révén közvetlenül is érdekelt, kivéve, ha arról a megbízót előzetesen tájékoztatta és az ennek ismeretében a megbízást fenntartotta és ezt írásban is megerősítette.
- 6.8. A Tag mindenképp a megbízója érdekeit képviselje, de köteles az ügylet minden résztvevőjével tisztességes módon eljárni úgy, hogy az megfeleljen az általában elvárható magatartásnak és erősítse az ingatlan szakma iránti bizalmat.
- 6.9. A Tag minden esetben köteles a megbízást a ingatlanközvetítői, ingatlanértékelői, ingatlanfejlesztői, ingatlankezelői szakmák gyakorlása során a jogszabályokban előírtan, a specifikus szakmai követelménynek megfelelő tartalommal és rendben, a szakmákra vonatkozó írott és íratlan szabályoknak megfelelően a legmagasabb színvonalon teljesíteni.

- 6.10. A Tag nem törekedhet tisztességtelen haszonra, a szakmában kialakult és alkalmazott mértéket lényegesen és kellő megalapozottság nélkül meghaladó díjazásra.
- 6.11. A Tag a jogai gyakorlása és kötelezettségei teljesítése során jó szándékú és jóhiszemű üzleti magatartást tanúsítson, tevékenységét a megbízóival, megbízottaival a kölcsönös együttműködés szellemében folytassa.
- 6.12. A Tagnak bizalmasan kell kezelnie a feladata végrehajtása során tudomására jutott információkat. Üzleti titkot tisztességtelen módon megszerezni, felhasználni, azt jogtalanul mással közölni, vagy nyilvánosságra hozni nem lehet.
- 6.13. A Tag legyen kész álláspontja felülvizsgálatára, kerülje a vitákat, a problémákat lehetőleg tárgyalásos úton rendezze, melynek során vezérelve a hatékonyság, gyorsaság és méltányosság legyen.
- 6.14. A Tag a Szabályzat előírásai szerint felel a maga, az alkalmazottja, vagy a közreműködője szakmai etikai magatartásáért.
- 6.15. A Tag köteles olyan üzlet és munkaerő-politikát folytatni, amivel versenytársa működőképességét nem veszélyezteti.
- 6.16. A Tag a közszereplése és nyilvánosság előtti megjelenése során köteles a közvélemény korrekt tájékoztatására a vállalkozás, megbízás mindazon ügyében, mely szélesebb nyilvánosságot érint, tárgyánál fogva közérdeklődésre tart számot. Hasonlóak az elvárások abban az esetben is, ha a Tag a MAISz nevében áll a nyilvánosság elé.

7. Alkalmazási és eljárási szabályok

- 7.1. Ezen Szabályzat előírásait minden olyan esetben alkalmazni kell, amikor a MAISz Tagjai ellen etikai bejelentés érkezik a MAISz – hoz.
- 7.2. Az etikai eljárás rendjét a 11. Eljárási Szabályok fejezet tartalmazza.

8. Szankciók

- 8.1. Amennyiben az Etikai Bizottság a MAISz Tagja terhére etikai vétséget állapít meg, a figyelmeztetés, megrovás és a tagság köréből történő kizárás szankciókat alkalmazhatja.
- 8.2. Az Etikai Bizottság a jogerős határozatát a www.maisz.hu honlapon teszi közzé.
- 8.3. Amennyiben az Etikai Bizottság állásfoglalást készít, úgy azt csak az állásfoglalást kérő számára küldi meg. Az állásfoglalás szankciókat nem tartalmaz, tartalma nyilvánosságra nem kerül, meghozatalához jogorvoslati lehetőség nem kapcsolódik.

9. Jogorvoslatok

- 9.1. A MAISz tagja az Etikai Bizottság határozatával szemben a MAISz Közgyűléséhez fordulhat jogorvoslatért. A jogorvoslati kérelmet a MAISz Elnökségének kell címezni és eljuttatni a határozat kézhezvételét követő 15 napon belül.
- 9.2. A jogorvoslat lehetőségét a Közgyűlés határozata zárja le.

10. Jogerősség

- 10.1. A jogorvoslat e elmulasztása esetén a határozat jogerőssé válik. A MAISz elnöksége a kérelmezőt 30 napon belül írásban értesíti a döntéséről, a meghozott határozat a kézhezvétel napján válik jogerőssé.

11. Eljárási szabályok

- 11.1. Az Etikai Bizottság

Az Etikai Bizottság (a továbbiakban Bizottság) a MAISz állandó bizottsága, amely a MAISz Alapszabálya 10.2. pontja alapján működik, munkáját a MAISz Alapszabálya, Etikai Szabályzata és a Bizottság Szervezeti és Működési Szabályzata alapján végzi.

- 11.2. A Bizottság hatásköre, illetékessége

- 11.2.1. A MAISz Tagja (továbbiakban: bepanaszolt) ellen a Szabályzatban foglalt etikai szabályok megsértése miatt kezdeményezett ügyben az etikai eljárás (továbbiakban: eljárás) lefolytatása tartozik a Bizottság hatáskörébe.

- 11.2.2. Nem tartozik a Bizottság hatáskörébe a törvényben biztosított jogok érvényesítésével kapcsolatos eljárás lefolytatása, így a Bizottság nem dönt jogkérdésben, vagyoni követelés tárgyában. A Bizottság nem kötelezhet magatartás tanúsítására, vagy cselekmény tételére, meg nem tételére, illetve eltűrésére. Nincs hatásköre a Bizottságnak azokban az ügyekben sem, amelyekre jogszabály valamely hatóság, illetve szervezet hatáskörét állapítja meg.

- 11.2.3. Ha az etikai ügy érdemi részére vonatkozóan bírósági vagy más hatósági eljárás van folyamatban, a Bizottság az eljárását nem indítja el, illetve megszünteti.

- 11.2.4. A Bizottság eljárása minden szakaszában hivatalból köteles hatáskörét és illetékességét vizsgálni. A Bizottság csak a MAISz tagjaival szemben illetékes eljárást folytatni.

- 11.2.5. Ha a Bizottság azt állapítja meg, hogy nincs hatásköre, vagy nem illetékes, a Bizottság az eljárását megszünteti.

11.3. Az eljárás résztvevői

Az etikai eljárásban résztvevő felek a panaszos és a bepanaszolt. Panaszosként eljárást bárki (magánszemély, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet) kezdeményezhet. Bepanaszolt csak a Szabályzat hatálya alá tartozó MAISz tag lehet.

11.4. Az eljárás megindítása

11.4.1. A Bizottság az eljárást írásbeli kérelemre indítja.

11.4.2. Amennyiben a kérelem a panaszos, illetve állásfoglalást kérő nevét nem tartalmazza, a Bizottság nevében eljáró elnök mérlegeli, hogy kezdeményezi-e eljárás indítását, vagy érdemi vizsgálat nélkül irattárba helyezi a kérelmet.

11.4.3. A kérelem beérkezése után az Elnök tisztázza, hogy a Bizottságnak van-e az ügyben hatásköre és illetékessége. Hatáskörének vagy illetékességének hiánya esetén az ok megjelölésével panaszost tájékoztatja arról, hogy az ügyben eljárás megindítására nincs mód. E bekezdésben felsorolt intézkedések megtételére a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül kerül sor.

11.4.4. Ha a kérelem tartalmában nem megfelelő az eljárás lefolytatására, az elnök az eljárást kezdeményező a hiányok megjelölésével - elutasítás terhe mellett - 15 napi határidővel hiánypótlásra hívja fel. Ha a határidő eredménytelenül eltelik és a panaszos a hiánypótlásnak részben, vagy egészben nem tesz eleget, az elnök az eljárást megszünteti és erről a soron következő ülésen a Bizottságot tájékoztatja.

11.4.5. Az eljárás megindulásától kezdődő határidők számításakor az eljárás megindulásának az minősül, amikor a hiánytalan kérelem a Bizottsághoz beérkezik.

11.4.6. Az eljárást lehetőség szerint a megindulástól számított 60 napon belül be kell fejezni.

11.4.7. Amennyiben a kérelemben megjelölt etikátlan cselekmény, magatartás, tevékenység megtörténte óta egy év eltelt, a Bizottság az eljárás lefolytatását mellőzheti.

11.4.8. Az eljárásban a hiánytalan kérelem beérkezése után az Elnök 15 napon belül az eljárásról és a Bizottság által alkalmazható szankciókról szóló rövid ismertetővel együtt a bepanaszoltnak megküldi a panaszosi beadványt mellékleteivel együtt és 15 nap határidővel felhívja írásbeli nyilatkozatának (válasziratának) megküldésére, azzal, hogy válasziratában nyilatkozzék a panasz jogosságát, az ügy körülményeit illetően, jelölje meg állításait alátámasztó tények bizonyítékait, illetve és másolatban csatolja azokat az okiratokat, amelyekre bizonyítékként hivatkozik. Az Elnök a bepanaszoltat egyidejűleg figyelmezteti arra, hogy egyeztető tárgyalás tartását kérheti, továbbá arra is, hogy az ügy

érdemére vonatkozó nyilatkozattételének elmaradása esetén a Bizottság a rendelkezésére álló adatok alapján dönt.

- 11.4.9. Az Elnök megszüntetheti az eljárást, ha a panaszos a panaszától eláll, az állásfoglalást kérő kérelmét visszavonja, ha a felek az eljárásnak e szakaszában megegyeztek.
- 11.5. Az ülés előkészítése
- 11.5.1. A Bizottság ülését az Elnök készíti elő, melynek során meghatározza az ülés napirendjét. A napirendre fel kell venni az előző ülésről készült emlékeztető jóváhagyását, az Elnök beszámolóját azokról az ügyekről, amelyben az eljárás nem volt megindítható, vagy megszüntetésre került, továbbá a döntésre előkészített ügyeket. Az Elnök az ülés előkészítése során megtesz minden egyéb olyan intézkedést, amely az etikai ügyek egy ülésen való tárgyalását és lezárását elősegíti.
- 11.6. A vizsgálat lefolytatása
- 11.6.1. Az eljárás lefolytatásához szükséges minden dokumentum megléte esetén az Elnök a Bizottság Tagjainak megküldi a vizsgálati anyagot, kitér a Bizottság tárgyalási időpontjára, kéri a Tagok nyilatkozatát az összeférhetetlenségről, érdektelenségről és az elfogulatlanságról.
- 11.6.2. A Bizottság az ülésén (ülésein) tisztázza a tényállást, a feleket, illetve - szükség esetén – érdektelen és elfogulatlan tanúkat, szakértőket hallgat meg, egyezség létrehozására irányuló egyeztető tárgyalást kezdeményez, eljárása eredményét és határozott döntési javaslatot tartalmazó határozati javaslatot készít.
- 11.6.3. A Bizottság határozatképes, ha az ülésén tagjainak több, mint fele jelen van. A tárgyalást az Elnök vagy az általa megbízott tag vezeti. A Bizottság az etikai ügyben határozatképes ülésén nyílt szavazással szótöbbséggel dönt, melynek eredményeként az eljárásban határozatot, illetve állásfoglalást hoz. A Bizottság az írásba foglalt határozatát, illetve állásfoglalását a feleknek, illetve az állásfoglalást kérőnek lehetőleg a határozat meghozatalát követő 15 napon belül kézbesíti.
- 11.6.4. Az Elnök a felek, vagy a tagok bármelyikének kérelmére az ügy tárgyalásának idejére zárt tárgyalást rendelhet el, egyébként az ülés nyilvános.
- 11.6.5. A Bizottság titokvédelmi, adatkezelési és irattári tevékenységét a vonatkozó, érvényben levő jogszabályok határozzák meg.
- 11.7. Határozatok
- 11.7.1. A Bizottság eljárása során megállapított tényállás alapján indokolással ellátott határozatában:
- 11.7.2. megállapítja, hogy nem történt etikai vétség,

- 11.7.3. etikai vétséget állapít meg és a Szabályzat szerinti szankciót (szankciókat) alkalmazza,
- 11.7.4. az eljárást megszüntetheti, ha a panaszos a kérelmét visszavonja, vagy a felek az eljárás során egyezséget kötöttek, illetve az eljárást megszünteti, ha lefolytatása (a tényállás megállapítása) lehetetlen, illetve az eljárás folytatására bármely okból nincsen szükség, vagy nincs hatásköre, illetve illetékessége,
- 11.7.5. külön kérelemre állásfoglalást hoz.
- 11.8. A határozat felülvizsgálata
- 11.8.1. A Bizottság a jogorvoslati (fellebbezés) döntésnek (MAISz Közgyűlésének határozata) megfelelően vagy új eljárásban, vagy a határozatnak megfelelően köteles új határozatot hozni, vagy a határozatát felülvizsgálni és módosítani.
- 11.8.2. Ha a Bizottság észleli, hogy határozata valamely jogszabályba, vagy a Szabályzatba ütközik, döntésének felülvizsgálatát az eljárás szükséges mértékű megismétlésével saját hatáskörében elvégzi.
- 11.8.3. A határozat, vagy állásfoglalás kézhezvételétől számított 30 napon belül bármelyik fél, vagy az állásfoglalást kérő írásban kérheti a Bizottságtól, hogy a határozatban, vagy állásfoglalásban előforduló bármely névcserét, névelírást, szám-, vagy számítási hibát, vagy más hasonló elírást javítson ki. A Bizottság e határidőn belül a kijavítást maga is elvégezheti és a kijavított határozatot a feleknek, illetve az állásfoglalást kérőnek megküldi.
12. Egyéb rendelkezések
- 12.1. A Bizottság munkájában - hatáskör nélkül - részt vehet a MAISz ezzel megbízott bármely tisztségviselője, akire a Bizottság tagjaira vonatkozó titkossági követelmények az érvényesek.
- 12.2. A folyamatban levő etikai eljárásról tájékoztatás nem adható. A bizottság által lezárt eljárásban keletkezett határozat és állásfoglalás – a nyilvánosságra nem hozott, illetve hozható személyes adatok kivételével – a www.maisz.hu honlapon annak jogerőssége után nyilvánossá teendő.
- 12.3. Az etikai ügyben a Bizottság tagjaként, meghatalmazott MAISz tisztségviselőként, a Bizottság által felkért szakértőként nem lehet megfigyelő, nem járhat el az, akinek az ügyhöz személyi vagy vagyoni érdekelttsége fűződik, illetve egyéb ok miatt elfogult, ha az eljárásban félként érdekeltek bármelyikével hozzátartozói, vagy munkaviszonyban, illetve bármilyen szerződéses jogviszonyban állnak, kivéve, ha a feleket erről tájékoztatta és ennek ismeretében személye ellen egyik fél sem tiltakozott.
- 12.4. A Bizottság tagja és a felkért szakértő a személyét érintő összeférhetetlenség fennállását köteles haladéktalanul a Bizottság

Elnökének tudomására hozni. Az Elnök a személyét érintő összeférhetetlenségi ok fennállásáról a Bizottság tagjait értesíti.

13. Záró rendelkezések

- 13.1. Ezen Szabályzat előírásai az Alapszabály alapján készültek.
- 13.2. A korábbi dátumú, többszörösen módosított, minden Etikai Szabályzat 2020.03.02.-én hatályát veszti.
- 13.3. Ezen Etikai Szabályzat a 2020/ESz. számon 2020.03.02. napjától hatályos.

Budapest, 2020.03.02.

Mehrli Péter
Elnök
sk