

# LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO AGENTŪRŲ ASOCIACIJOS

## ETIKOS KODEKSAS

Ši Etikos kodeksą (toliau – **Kodeksas**) parengė Lietuvos Nekilnojamojo Turto Agentūrų Asociacijos (toliau – **LNTAA**) etikos komisija ir patvirtino LNTAA visuotinis narių susirinkimas. Kodeksas nustato LNTAA taikomus moralinius ir etinius profesinės veiklos principus bei reglamentuoja visų LNTAA narių vadovų ir įmonėje dirbančių ar LNTAA narius atstovaujančių brokerių (toliau tekste bendrai – **LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai**) profesinio elgesio etikos normas, taikomas jiems teikiant paslaugas nekilnojamojo turto savininkams – LNTAA narių klientams, vykdant sandorius, taip pat bendradarbiaujant su kolegomis LNTAA Nekilnojamojo turto specialistais bei kitais nekilnojamojo turto brokeriais, agentais ar pardavimų agentais, įskaitant ir nesančius LNTAA nariais, LNTAA narių darbuotojais ir/ar neteikiančiais paslaugų LNTAA nariams (toliau tekste – **Kiti nekilnojamojo turto specialistai**).

Šio Etikos kodekso nuostatos sudarytos vadovaujantis LNTAA įstatais, LNTAA ir jos nariams taikomais teisės aktais, gerąja LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų veiklos praktika. Esant prieštaravimams tarp Kodekso normų ir Lietuvos Respublikos įstatymų normų, pirmenybė teikiama įstatymų normoms.

Kodekso tikslas – skatinti etišką ir profesionalią LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų veiklą.

LNTAA tikisi, kad Kodekse nustatyti aukšti etikos standartai padės LNTAA formuoti gerąją praktiką, kurios dėka visuomenės ir kolegų tarpe LNTAA įgytų etiškiausios, profesionaliausios, didžiausią patirtį turinčios nekilnojamojo turto tarpininkų organizacijas vienijančios asociacijos reputaciją.

LNTAA Nekilnojamojo turto specialistais savo profesinėje veikloje privalo laikytis šio Kodekso normų. Kiekvienas LNTAA narys įsipareigoja supažindinti su LNTAA Etikos kodeksu savo organizacijoje dirbančius ar jai paslaugas teikiančius LNTAA Nekilnojamojo turto specialistus.

Kodekso pažeidimai taip pat gali būti laikomi LNTAA nario pareigų pažeidimais, dėl kurių LNTAA nariams gali būti taikoma LNTAA įstatuose ir LNTAA etikos komisijos darbo reglamente nustatytos priemonės. Kodekso nuostatų pažeidimus svarsto LNTAA Etikos komisija, siekdama įvertinti pažeidimo pobūdį, aplinkybes, rezultatus, ginčo šalis vertinti lygiateisiškai bei priimti nešališką sprendimą. Išvadas dėl galimo pažeidimo LNTAA Etikos komisija teikia LNTAA valdybai, kuri jas svarsto ir priima sprendimus LNTAA pagal įstatus ir LNTAA valdybos darbo reglamentą.

Šio Kodekso nuostatų pakeitimus gali inicijuoti LNTAA etikos komisija, siūlomų pakeitimų projektus pateikdama LNTAA valdybai. Sprendimus dėl Kodekso pakeitimo priima LNTAA valdyba LNTAA visuotinio narių susirinkimo pritarimu.

### Etikos kodekso nuostatos:

- 1. straipsnis:** Visi LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai privalo susipažinti su visais teisės aktais – įstatymais, potvarkiais, taisyklėmis, nuostatais, pan., - taip pat veiklos gairėmis, papročiais, standartais ir praktika, reguliuojančiais su nekilnojamoju turtu susijusius aspektus jų įmonėje, mieste ar valstybėje.
- 2. straipsnis:** Visi LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai turi reguliariai dalyvauti mokymuose ir siekti įgyti naujausias mokomojo ir/ar informacinio pobūdžio žinias, įgūdžius, priemones, susijusius su jų, kaip nekilnojamojo turto profesionalų, veikla, siekiant kelti savo profesinę kvalifikaciją.
- 3. straipsnis:** Visi LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai įsipareigoja pranešti LNTAA etikos komisijai apie jiems tapusią žinoma Nekilnojamojo turto specialistų veiklą/neveikimą, kurie kenkia ar, LNTAA Nekilnojamojo turto specialisto nuomone, galėtų pakenkti LNTAA ar jos nariams, LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams, arba LNTAA ar jos narių, ar LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų reputacijai.
- 4. straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams draudžiama siekti nesąžiningo pranašumo kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų atžvilgiu. Neleistina skleisti informacijos, atskleidžiančios konfidencialius duomenis, neatitinkančios tikrovės, apimančios nepatikrintus faktus, turinčios klaidinančios ar lyginamosios reklamos elementų, taip pat informacijos, kuri galėtų pakenkti kitų

LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų dalykinei reputacijai.

5. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams taikomas Tiesioginio bendravimo negalimumo principas – kiekvienas LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas bendrauja su savo klientu ir vengia tiesioginio bendravimo su kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų klientais. LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas gali tiesiogiai bendrauti su klientu, sudariusiu išimtinės tarpininkavimo nekilnojamojo turto sandoriui teises suteikiančią sutartį (toliau – **Išimtinė sutartis**) su kitu LNTAA Nekilnojamojo turto specialistu tik pastarąjį informavęs. Vykdamas Tiesioginio bendravimo negalimumo principą, be kita ko:
- 5.1. **straipsnis:** Prieš pasirašydami atstovavimo sutartį su (potencialiais) klientais, LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai privalo imtis reikiamų priemonių, kad nustatytų, ar tokio nekilnojamojo turto objekto (toliau – **NT objektas**) atžvilgiu su konkrečiu (potencialiu) klientu nėra sudaryta ir galiojanti Išimtinė sutartis;
  - 5.2. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai gali susisiekti su kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų klientais, siūlydami suteikti tokias su nekilnojamoju turto susijusias paslaugas, kurios nėra susijusios su tos rūšies paslaugomis, kurias tuo metu teikia kitas LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas, apie tai neinformuodami kito LNTAA Nekilnojamojo turto specialisto;
  - 5.3. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams neinformavus kitų pagal Išimtinės sutartis veikiančių LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų draudžiama tiesiogiai ar telefonu, kitais aktyviais veiksmais, nukreiptais į konkretaus NT objekto savininką, siūlyti tapti jų klientais tiems NT objektų savininkams, kurie turi pasirašę tokias Išimtinės sutartis su tokiais kitais LNTAA Nekilnojamojo turto specialistais;
  - 5.4. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams neinformavus kitų pagal Išimtinės sutartis veikiančių LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų draudžiama platinti reklaminius lankstinukus ar kitą medžiagą su rašytiniais pasiūlymais dėl tarpininkavimo nekilnojamojo turto sandoriams paslaugų teikimo NT objektų savininkams, kurie turi pasirašę tokias Išimtinės sutartis su tokiais kitais LNTAA Nekilnojamojo turto specialistais, išskyrus kai tokie pasiūlymai yra teisėtai masiškai platinama ir konkrečiam adresatui neskirta informacija;
  - 5.5. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams nėra draudžiama neatlikus informavimo veiksmų aktyviais veiksmais siekti atstovauti konkretaus NT objekto savininką po to, kai pasibaigia jo ir kito LNTAA Nekilnojamojo turto specialisto, turėjusio išimtinės tarpininkavimo nekilnojamojo turto sandoriui teises, Išimtinės sutarties galiojimo terminas (arba tokia sutartis yra nutraukta prieš terminą), kai pasibaigia viešai publikuojamo pasiūlymo dėl nekilnojamojo turto sandorio (susijusio su konkrečiu NT objektu) sudarymo galiojimo laikas, taip pat nėra draudžiama neatlikus informavimo veiksmų su NT objekto savininku sudaryti sutartį, kuri įsigaliojotų pasibaigus ankstesnei Išimtinėi sutarčiai su kitu LNTAA Nekilnojamojo turto specialistu;
  - 5.6. **straipsnis:** jei su LNTAA Nekilnojamojo turto specialistu susisieks pats NT objekto savininkas siekdamas gauti tarpininkavimo paslaugas tokio NT objekto atžvilgiu, dėl kurio toks savininkas jau yra sudaręs Išimtinę sutartį su kitu LNTAA Nekilnojamojo turto specialistu, ir toks kitas LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas nei tiesiogiai, nei netiesiogiai nėra inicijavęs tokios komunikacijos, LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas, į kurį buvo kreiptasi, neatlikdamas informavimo veiksmų gali aptarti sąlygas, kurių pagrindu jis/ji galėtų sudaryti būsimą tarpininkavimo sutartį arba imtis priemonių, kad tokia sutartis taptų galiojančia po to, kai pasibaigs sutarties su kitu LNTAA Nekilnojamojo turto specialistu galiojimas arba jos suteikiamos teisės nebebus išimtinės.

6. **straipsnis:** Kilus nesutarimams tarp LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų, tokie LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai privalo dėti visas pastangas, kad nesutarimai būtų išspręsti geranoriškų derybų būdu, į nesutarimų sureguliuavimo procesą neįtraukiant klientų ir vengiant bet kokių pareiškimų ir/ar veiksmų, kurie neigiamai paveiktų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų reputaciją ir/ar visos Nekilnojamojo turto specialistų bendruomenės reputaciją.
7. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams draudžiama viešai, asmeniškai bendraujant su klientu ar kitais asmenimis ir/ar kitais būdais menkinti kito LNTAA Nekilnojamojo turto specialisto veiklą ar pasisakyti apie kito LNTAA Nekilnojamojo turto specialisto sandorio(-ių) detales. Tuo atveju, jei oficialiai ar privačiai prašoma LNTAA Nekilnojamojo turto specialisto nuomonės apie kito LNTAA Nekilnojamojo turto specialisto veiklą ir jei LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas, į kurį buvo kreiptasi, mano, jog tikslinga tokią nuomonę pateikti, tokia nuomonė turi atitikti tikrovę, nebūti klaidinanti, būti dalykiška, profesionali, pagarbi ir objektyvi.
8. **straipsnis.** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai privalo bet kuriuo metu ginti ir atstovauti savo klientų interesus, tačiau tuo pat metu privalo sąžiningai elgtis ir su kitomis sandorio šalimis.
9. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams draudžiama klaidinti nekilnojamojo turto vystytojus, pirkėjus, pardavėjus, nuomotojus, nuomininkus, LNTAA ir/ar kitus Nekilnojamojo turto specialistus, ir/ar kitus nekilnojamojo turto sandorių dalyvius, įskaitant, bet neapsiribojant, savo veikloje naudoti klaidinančią, tikrovės neatitinkančią informaciją ar nepatikrintus duomenis.
  - 9.1. **straipsnis:** be kita ko, vengdami klaidinimo, aptardami NT objekto pobūdį, būklę ir/ar statusą, LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai privalo vengti bet kokių su NT objektu ar sandoriu susijusių faktų (dalinio) nuslėpimo, klaidingo pateikimo ir privalo atskleisti visus LNTAA Nekilnojamojo turto specialistui žinomus NT objekto atžvilgiu nustatytus trūkumus, kurie gali turėti esminės reikšmės tokio NT objekto vertei arba gali įtakoti tokio NT objekto naudojimą pagal jo numatytą paskirtį; tačiau LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai nėra įpareigoti nustatyti paslėptus NT objekto trūkumus arba konsultuoti dėl specializuotų, į nekilnojamojo turto sandorių tarpininko kompetenciją nepatenkančių klausimų;
  - 9.2. **straipsnis:** taip pat, vengdami klaidinimo, LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai viešai skelbiamoje informacijoje (pavyzdžiui, savo reklaminiuose skelbimuose ir/arba visuomenei skirtuose pareiškimuose) privalo pateikti teisingą ir tikslią informaciją.
10. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams draudžiama atsisakyti teikti profesinio pobūdžio paslaugas asmenims dėl jų rasės, tautybės, kilmės, odos spalvos, religijos, lyties, invalidumo, šeimyninės padėties, arba aukščiau nurodytais pagrindais taikyti skirtingiems asmenims skirtingas paslaugų teikimo sąlygas.
11. **straipsnis:** kai, LNTAA Nekilnojamojo turto specialisto nuomone, tai reikalinga tinkamam ir visapusiškam kliento interesų atstovavimui, LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas privalo rekomenduoti savo klientui pasinaudoti teisininkų, finansinių konsultantų ar kitų specialistų paslaugomis.
12. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas privalo užtikrinti, kad jo/jos teikiamų paslaugų lygis atitiktų tą kompetencijos lygį, kurio įprastai tikimasi tvarkant reikalus su Nekilnojamojo turto specialisto pagalba. LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams draudžiama teikti konsultacijas klausimais, kurie nepatenka į jų profesinės kompetencijos sferą.
13. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas, tarpininkaudamas ir/ar disponuodamas NT objektu, kurio atžvilgiu jis tiesiogiai ar netiesiogiai turi interesų (įskaitant, kai tokių interesų turi LNTAA Nekilnojamojo turto specialisto šeimos nariai, susiję juridiniai asmenys ar jų valdymo organai, kiti tokių juridinių asmenų dalyviai), privalo tokio pobūdžio informaciją atskleisti kitiems sandorio

dalyviams.

14. **straipsnis:** Jei LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas veikia vienos sandorio šalies vardu, apie tokius atstovavimo santykius jis/ji nedelsiant privalo pranešti LNTAA Nekilnojamojo turto specialistui, veikiančiam kitos sandorio šalies vardu.
15. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai privalo užtikrinti, kad visi tarp jų, kitų interesais veikiančių Nekilnojamojo turto specialistų ir jų klientų esantys finansiniai ir kiti esminiai įsipareigojimai dėl tarpininkavimo ir nekilnojamojo turto sandorių būtų įforminti raštu, išreikštų tikrąją šalių valią, tiksliai perteiktų šalių susitarimą ir atitiktų taikomų įstatymų reikalavimus.
16. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai privalo bet kuriam bendradarbiavimo siekiančiam LNTAA Nekilnojamojo turto specialistui laiku pranešti apie pateikiamą arba priimtą pasiūlymą dėl nekilnojamojo turto sandorio sudarymo ir komisinių dydžio, ir tokį pasiūlymą fiksuoti pranešime, pateikiamame raštu arba telekomunikacijų galiniais įrenginiais. Elektroninis laiškas, SMS žinutė, įvairių programų elektroninis pasikalbėjimo įrašas (angl. *chat*) su pasiūlymo tekstu ar elektroninio žurnalo įrašas iš IT sistemų, patvirtinantis informacijos apie pasiūlymą ir/ar sutikimą su pasiūlymu perdavimą kitam LNTAA Nekilnojamojo turto specialistui yra tinkamos priemonės susitarimui fiksuoti.
17. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams draudžiama sudaryti sutartis dėl atlyginimo gavimo su daugiau nei viena sandorio šalimi, apie tai neinformavus kitų sandorio šalių.
18. **straipsnis:** Neturint sutarties su NT objekto savininku ar tokio savininko atskiro raštiško leidimo, LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams draudžiama platinti bet kokius pranešimus apie tai, jog NT objektas parduodamas, išnuomojamas ar mainomas.
19. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas gali nurodyti, jog „pardavė“ NT objektą tik jei jis yra/buvo oficialiai įgaliotas tarpininkauti sandorio sudarymui. Įvykdžius sandorį bendradarbiaujant su kitu LNTAA Nekilnojamojo turto specialistu, LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas gali nurodyti apie savo, „bendradarbiavimą“, „dalyvavimą“ ar „pagalbą“ vykdant sandorį, jei su kitu sandoryje dalyvavusiu LNTAA Nekilnojamojo turto specialistu nesutarta kitaip.
20. **straipsnis:** Bet kuris LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas, asmeniškai gavęs informaciją apie parduodamą/išnuomojamą NT objektą iš kito LNTAA Nekilnojamojo turto specialisto, negali perduoti šios informacijos ar siūlyti bendradarbiauti sandoryje dėl šio NT objekto jokiai trečiajai šaliai – LNTAA ar kitam Nekilnojamojo turto specialistui, negavęs pirmojo informaciją pateikusio Nekilnojamojo turto specialisto sutikimo.
21. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai įsipareigoja veikti sąžiningai kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų atžvilgiu – nesąžiningai savanaudiškais tikslais nesikišti į kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų ir jų klientų sutartinius santykius, neteikti konsultacijų dėl sutartinių įsipareigojimų nevykdymo, neskatinti sutarčių nutraukimo siekiant patiems pasirašyti atstovavimo sutartis, radę viešai paskelbtą informaciją apie kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų parduodamą/nuomojamą NT objektą, savanaudiškais tikslais ir/ar apgaulės būdu nesiekti pašalinti jų iš galimo sandorio.
22. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai privalo sąžiningai vykdyti prisiimtus įsipareigojimus ir dėti maksimalias pastangas atstovaudami klientų interesus pagal išimtinių/neišimtinių teisių atstovavimo sutartis. Šiam darbui privalu nedelsiant pasitelkti visas reikalingas ir efektyvias priemones, tarp jų, esant poreikiui, bendradarbiavimą su kitais LNTAA Nekilnojamojo turto specialistais. LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai privalo išimtinių/neišimtinių teisių atstovavimo sutartyje numatyti klientui galimybę nutraukti sutartį be atlygio ir/ar netesybų mokėjimo (tokiu atveju klientui kompensuojant tik faktines dokumentais

pagrįstas sutarties vykdymui patirtas išlaidas) galimybę, jeigu pats LNTAA Nekilnojamojo turto specialistas tinkamai nevykdo prisiimtų įsipareigojimų ir/ar tinkamai neatstovauja kliento interesams ir nėra teisinio pagrindo reikalauti atlygio ir/ar netesybų mokėjimo.

23. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai įsipareigoja veikti sąžiningai visų sandorio šalių atžvilgiu, nenaudoti psichologinio spaudimo, apgaulės ar kitų neleistinių psichologinio poveikio priemonių, siekdami neapgalvotų ir šalims nepalankių sprendimų priėmimo.
24. **straipsnis.** Neetišku elgesiu laikytinas ir toks LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų elgesys, kada jie siekia pervilioti kitų LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų darbuotojus ar jiems paslaugas teikiančius LNTAA Nekilnojamojo turto specialistus, įskaitant kai skelbiamu įmonės internetinėje svetainėje elektroniniu paštu LNTAA Nekilnojamojo turto specialistams platinami pasiūlymai dėl bendradarbiavimo franšizės forma, įdarbinimo ir pan.
25. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai turi rodyti iniciatyvą dalyvauti Etikos komisijos tyrimuose, privalo atsakyti į komisijos raštu ar žodžiu pateiktus klausimus.
26. **straipsnis:** LNTAA Nekilnojamojo turto specialistai turi dėti maksimalias pastangas, siekdami užtikrinti, kad visi Kodekse numatyti kolegiško bendradarbiavimo principai, nesąžiningo konkuravimo ir susijusio piktnaudžiavimo draudimai ir kiti etiško elgesio su nekilnojamojo turto srities profesionalais reikalavimai būtų taikomi ne tik santykiuose tarp kelių LNTAA Nekilnojamojo turto specialistų, saistomų šio Etikos kodekso, bet ir santykiuose tarp LNTAA narių ir kitų Nekilnojamojo turto specialistų, kurių šis Etikos kodeksas nesaisto.

Kiekvienas LNTAA narys sutinka laikytis LNTAA Etikos kodekso normų bei jo dvasios.

LNTAA visuotinio susirinkimo pirmininkas:

LNTAA visuotinio susirinkimo sekretorius: