

**REGULAMIN SYSTEMU WYMIANY OFERT
KRAJOWEJ IZBY GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
obowiązuje od dnia 1 lipca 2015 r.**



Krajowa Izba Gospodarki
Nieruchomościami

§ 1 Słownik

Użyte w Regulaminie określenia i terminy są ze sobą powiązane i mają następujące znaczenie:

System Wymiany Ofert KIGN dalej zwany **System SWO KIGN** - zbiór zasad współpracy pomiędzy podmiotami zrzeszonymi w ramach działalności KIGN w celu wymiany informacji o wyłącznych jak i niewyłącznych ofertach nieruchomości, przygotowany przez KIGN, wykorzystujący różne środki techniczne, w tym oprogramowanie, jak również umowy, aneksy, regulaminy, cenniki i inne dokumenty regulujące zasady współpracy;

KIGN / Izba – Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami z siedzibą w Katowicach lub jej delegatura właściwa dla danego obszaru.

Zarząd – Zarząd Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami Delegatury w Warszawie.

Agencja – przedsiębiorca, który zaakceptował Regulamin asariWEB i dokonał prawidłowej Rejestracji w asariWEB, i zawarł stosowną umowę z KIGN w ramach, której otrzymał dostęp do Platformy asariSWO. Agencja może tworzyć konta dla swoich pracowników lub współpracowników zwanych dalej Agentami nią powiązanych, za których to działania lub zaniechania ponosi pełną odpowiedzialność;

Kupujący – każda osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej lub podmiot, któremu odrębne przepisy przyznają zdolność prawną, poszukująca Nieruchomości w celu jej nabycia/najmu/zamiany.

Sprzedający – każda osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej lub podmiot, któremu odrębne przepisy przyznają zdolność prawną, dysponująca Nieruchomością w celu jej sprzedaży/wynajmu/zamiany.

Nieruchomość – nieruchomość gruntowana zabudowana, 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 będące przedmiotem Oferty .

asariWEB - system informatyczny pozwalający świadczyć usługi dla podmiotów działających na rynku nieruchomości, którego częścią jest Platforma asariSWO KIGN. AsariWEB jest dostępny w jednej z wybranych przez Agencje Nieruchomości płatnych wersji;

Platforma asariSWO - to część systemu informatycznego asariWEB, przeznaczona do świadczenia usług dla Systemu SWO KIGN ZAMAWIAJĄCEGO;

Lokalizacja – ogólne dane lokalizacyjne Nieruchomości;

Adres – adres administracyjny Nieruchomości tzn.:

- dla lokali mieszkalnych i niemieskalnych: województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica, ulica, numer budynku, numer lokalu. Numery budynków oraz lokali, które posiadają dodatkowo oznaczenie literowe powinny być wpisywane ciągiem bez użycia znaków specjalnych lub spacji np.: 24a lub 24A. Wielkość liter nie ma znaczenia.
- dla nieruchomości gruntowych zabudowanych: województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica ulica numer budynku, numer działki, obręb ewidencyjny.
- dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej: województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica, ulica (jeśli została nadana), numer działki, obręb ewidencyjny.

Oferta – propozycja Sprzedającego dotycząca Nieruchomości wprowadzona do Systemu SWO KIGN przez Agencję.

Oferta 0% – Oferta opatrzona dodatkowo informacją „wynagrodzenie Agencji pokrywa Sprzedający”.

Oferta wiodąca – pierwsza Oferta Systemu SWO KIGN dotycząca danej Nieruchomości.

Transakcja – zawarta za pośrednictwem Agencji, pomiędzy Kupującym a Sprzedającym mająca za przedmiot Nieruchomość..

Umowa bez wyłączności – umowa pośrednictwa, która daje Sprzedającemu lub Kupującemu prawo do zawarcia umów dotyczącej tej samej Nieruchomości z wieloma Agencjami. Wynagrodzenie na rzecz Agencji jest pobierane na zasadzie, „każdy od swojego Klienta”, o ile strony nie ustalą inaczej.

Umowa na wyłączność – umowa pośrednictwa z klauzulą wyłączności, która zobowiązuje Sprzedającego lub Kupującego do zapłaty wynagrodzenia na rzecz jednej Agencji z którą zawarł umowę.

Kodeks Etyki – Kodeks Etyki Zawodowej Pośredników w obrocie nieruchomościami Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami dostępny na stronie internetowej www.kign.pl

§ 2 Przyjmowanie Uczestników do Systemu SWO KIGN

1. Uczestnikiem Systemu SWO KIGN może być Agencja będąca członkiem Izby, która spełnia łącznie następujące warunki:
 - a. prowadzi nieprzerwanie i aktywnie działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez okres nie krótszy niż ostatnie 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o przyjęcie do Systemu SWO KIGN lub otrzymała rekomendację od innej Agencji.
 - b. nie otrzymała zastrzeżeń lub negatywnej opinii rzeczownika dyscyplinarnego KIGN, który ma prawo zasięgnięcia opinii u innych Agencji.
2. Uczestnictwo w Systemie SWO KIGN rozpoczyna się od dnia podpisania umowy o dostęp do Systemu SWO KIGN pomiędzy Izbą a Agencją i uregulowaniu przez Agencję wpisanego ustalonego uchwałą Zarządu.
3. Udostępnianie Systemu SWO KIGN przez Agencje innym podmiotom jest niedopuszczalne.

§ 3 Zobowiązania uczestników Systemu SWO KIGN

Uczestnicy Systemu SWO KIGN są zobowiązani do:

- a) przestrzegania postanowień umowy o dostęp do Systemu SWO KIGN,
- b) terminowego regulowania należności z tytułu dostępu do Systemu SWO KIGN,
- c) posiadania aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej zgodnie z art. 181 ust.3 Ustawy o Gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 z późn zm.)
- d) stosowania się do Zasad Dobrych Praktyk rozumianych jako zbiór niespisanych zasad tworzonych przez społeczność pośredników obrotu nieruchomościami a zmierzających do płynnego i bezkonfliktowego współdziałania.

§ 4 Wprowadzanie i aktualizacja Ofert

1. Do Systemu SWO KIGN można wprowadzać tylko Oferty wynikające z umów zawartych przez Agencję ze Sprzedającym w formie pisemnej.
2. Agencja ma obowiązek wprowadzenia każdej posiadanej Oferty wraz z Adresem do Systemu SWO KIGN w terminie 2 dni roboczych od dnia zawarcia umowy ze Sprzedającym. Z obowiązku tego są wyłączone Oferty, przy których Sprzedający oświadczył, że nie wyraża zgody na zamieszczenie Oferty w Systemie SWO KIGN, zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr II.
3. Agencja wprowadzająca Ofertę do Systemu SWO KIGN zobowiązany jest do rzetelnego zweryfikowania stanu formalno – prawnego, stanu faktycznego, informacji dotyczących Nieruchomości będącej przedmiotem Oferty na podstawie dokumentów dostarczonych przez Sprzedającego oraz informacji zawartych w oficjalnych rejestrach, a także na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej.
4. Dokumenty (w tym kserokopie), na podstawie których Agencja umieszcza dane dotyczące Nieruchomości w Systemie SWO KIGN, muszą być przechowywane przez Agencję przez okres minimum 3 lat, w celu umożliwienia przeprowadzenia ewentualnej kontroli.
5. Agencja wprowadzając Ofertę do Systemu SWO KIGN zobowiązana jest zaznaczyć odpowiedni typ Umowy zawartej ze Sprzedającym.
6. Agencja wprowadzając do Systemu SWO KIGN oznaczenie graficzne lub tekstowe „Oferta 0%” zobowiązana jest zamieścić w opisie informację, że „wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający”.
7. Zapis „0% prowizji” jako formy promocji Oferty 0% w Internecie jest dopuszczalny jedynie w postaci „Oferta 0% prowizji - wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający”. Zaleca się umieszczenie znaku graficznego „0%” z tekstem zamieszczonym w opisie „Wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający” Niedopuszczalne jest używanie w reklamie sformułowania „Kupujący nie płaci prowizji” lub innych sugerujących, że usługa Pośrednika jest wolna od opłat.
8. Agencja ma obowiązek rzetelnego podawania Adresu we wprowadzanych Ofertach, a w przypadku mieszkań, domów, lokali i obiektów. Oferty muszą zawierać zdjęcie Nieruchomości.
9. Agencja wprowadzając Ofertę do Systemu SWO KIGN nie może kopiować zdjęć ani opisu z Oferty wprowadzonej wcześniej przez inną Agencję bez zgody tej Agencji. Zdjęcia nie mogą zawierać żadnych danych identyfikujących Agencję lub Agentą. W przypadku wykorzystania zdjęć uzyskanych od Sprzedającego, Agencja winna posiadać dokument potwierdzający, iż Agencja może z nich korzystać.
10. Agencja ma obowiązek niezwłocznego aktualizowania wszelkich danych Oferty, a w szczególności informacji: o aktualności Oferty, o jej cenie oraz innych informacji mających znaczenie dla przebiegu Transakcji. Oferty należy aktualizować w Systemie SWO KIGN nie rzadziej niż raz na 30 dni.
11. Uczestnik ma obowiązek aktualizacji Oferty poprzez funkcję „Uaktualnij ofertę”. Dotyczy to również zakończenia Transakcji poprzez funkcję „Utwórz transakcję” bezzwłocznie po zrealizowaniu Transakcji z obowiązkiem uzupełniania pozostałych istotnych danych (cena

transakcji, data transakcji, itp.), za wyjątkiem złożenia przez Sprzedającego w formie pisemnej żądania o nieujawnianiu danych transakcyjnych.

12. Niedopuszczalnym jest różnicowanie warunków Oferty w różnych kanałach dystrybucji. Cena zawarta w Ofercie musi być identyczna we wszystkich miejscach publikacji Oferty.
13. Oferty wprowadzone do Systemu SWO KIGN, niespełniające wymogów określonych w niniejszym Regulaminie, Agencja powinna niezwłocznie poprawić lub usunąć z Systemu SWO KIGN.

§ 5 Grupowanie powtarzających się Ofert

1. Mechanizm porównujący Oferty, na podstawie zakodowanego Adresu, będzie dokonywał grupowania tzw. "paczkowania" powtarzających się Ofert w Systemie SWO KIGN.
2. Grupowanie Ofert będzie odbywać się na następujących zasadach:
 - a. w przypadku, gdy Agencja posiada wprowadzoną do Systemu SWO KIGN Ofertę wiodącą, wówczas Oferty innych Agencji dotyczące tej samej Nieruchomości będą prezentowane w skróconej formie (sygnatura biura, status, cena) w zakładce „Paczka”. W widoku kolumnowym pokazana będzie tylko Oferta wiodąca oraz ilość ofert w „Paczce”.
 - b. w przypadku, gdy Agencja nie będzie posiadała umowy pośrednictwa dotyczącej danej Oferty, wówczas w widoku kolumnowym widoczna będzie Oferta wiodąca. Oferty innych Agencji prezentowane będą w skróconej formie (sygnatura biura, status, cena) w zakładce „Paczka SWO”.
3. W przypadku, gdy Agencja nie posiada danej Oferty, która jest już w Systemie SWO KIGN i podpisze ze Sprzedającym umowę pośrednictwa, wtedy stanie się ona dla niej Ofertą wiodącą.
4. Agencja nie ma obowiązku pobierania Adresu z Oferty wiodącej. Może pobrać Adres z Oferty Wiodącej lub znajdującej się w Paczce.
5. Agencja ma możliwość ręcznej zmiany Oferty wiodącej na każdą inną pochodzącą z „Paczki”.
6. Jeśli którakolwiek Agencja posiadająca daną Ofertę podpisze ze Sprzedającym umowę z klauzulą wyłączności wtedy ta Oferta staje się wiodącą i oznaczona jako wyłączna. Informacja, w których Agencjach była wcześniej znajduje się w „Paczce SWO”. Od tego momentu Agencje są zobowiązane pobierać Adres jedynie z Oferty wiodącej.
7. Przyjęcie Oferty na wyłączność jest automatycznie akceptowalną przez pozostałych posiadaczy danej Oferty formą wypowiedzenia. Agencja powinna posiadać aktualne pisemne pełnomocnictwo Sprzedającego do wypowiedzenia Umów bez wyłączności.
8. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości strony uczestniczące w sporze mają obowiązek wyjaśnienia spornej kwestii pomiędzy sobą, bez uczestnictwa Sprzedającego. W następnej kolejności powinny skorzystać z rozstrzygnięcia rzecznika dyscyplinarnego KIGN.
9. Za niedopuszczalne uznaje się przyjęcie Oferty na wyłączność, która do dnia przyjęcia, była w Systemie SWO KIGN Ofertą bez wyłączności a przyjęcie jej na wyłączność wiąże się z wyższą ceną niż najniższa cena uwidoczniiona w Paczce.

§ 6 Współpraca, udostępnianie Ofert i rozliczenia

1. Współpraca i udostępnianie Ofert pomiędzy uczestnikami Systemu SWO KIGN odbywać się będzie na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, oraz na podstawie aktualnych Zasad Dobrych Praktyk.
2. Rezerwacja Oferty wprowadzonej do Systemu SWO KIGN może odbywać się tylko na warunkach przewidzianych dla blokady Oferty. Obowiązek blokowania Oferty występuje w trzech sytuacjach:
 - a. bezzwłocznie po podpisaniu umowy przedwstępnej z Kupującym,
 - b. bezzwłocznie po pobraniu od Sprzedającego lub Kupującego wpłaty gwarantującej jego przystąpienie do Transakcji,
 - c. bezzwłocznie na wniosek Sprzedającego.
3. Spotkanie w celu oglądania Nieruchomości powinno być zawsze uzgodnione z Agencją reprezentującą Sprzedającego.
4. Przyjmuje się, że Agencja reprezentująca Sprzedającego ma rolę wiodącą podczas współpracy z inną Agencją. Oznacza to, że:
 - a. agenci innych Agencji nie mogą z własnej inicjatywy przekazywać wizytówek i proponować usług Sprzedającym lub Kupującym ile strony nie umówią się inaczej,
 - b. na Agencji reprezentującej Sprzedającego spoczywa przygotowanie wszelkich dokumentów związanych z Nieruchomością. Agencja współpracująca przygotowuje dokumenty związane z nabyciem Nieruchomości np. związane z kredytem. Agencja reprezentująca Sprzedającego nie może odmówić wydania dokumentów niezbędnych do uzyskania kredytu.
 - c. O ile strony nie umówią się inaczej Agencja nie może na prezentację wysyłać Kupującego bez obecności Agentów.
5. Uczestnik Systemu SWO KIGN nie może odmówić udostępnienia Oferty innej Agencji, dopóki ma ona status w systemie „aktualna”. Odmowa udostępnienia Oferty jest możliwa tylko w przypadku, gdy finalizowane są czynności zmierzające do zawarcia transakcji.
6. Po zgłoszeniu zainteresowania Ofertą przez inną Agencję, Agencja reprezentująca Sprzedającego zobowiązana jest do potwierdzenia aktualności Oferty.
7. Agencja nie ma prawa ograniczać dostępu do prezentacji Nieruchomości.
8. Adres Nieruchomości może być wydany Kupującemu tylko wtedy, gdy została z nim zawarta umowa pośrednictwa potwierdzająca pokwitowanie otrzymania Adresu, a w przypadku Oferty 0% Kupujący potwierdza na piśmie otrzymanie Adresu i szczegółów Oferty.
9. Agencja pobierająca Adres Nieruchomości od innej Agencji:
 - a. ma podać imię i nazwisko Kupującego, któremu ma zaprezentować Nieruchomość - dane Kupującego należy przekazać natychmiast po przekazaniu Adresu przed prezentacją Nieruchomości,
 - b. nie może uzależniać udostępniania Adresu od podania danych Kupującego,
 - c. ma zadbać o pisemne pokwitowanie przez Kupującego przekazanego Adresu, na którym znajdować się będą dokładne dane identyfikacyjne Klienta.
 - d. ma dołożyć należytej staranności przy zabezpieczeniu interesów Uczestnika SWO KIGN udostępniającego.

- e. ma odnotować każdorazowe udostępnienie Adresu Kupującemu, poprzez funkcję „Pobierz adres dla klienta”.
10. Pobranie Adresu uniemożliwia (wyklucza) również w przyszłości podpisanie umowy Pośrednictwa dotyczącej danej Nieruchomości przez Agencję pobierającą Adres, a także pobranie tego Adresu od innej Agencji.
 11. Zasada opisana w pkt 10 nie obowiązuje, jeśli zmienił się właściciel Nieruchomości. Zasada określona w pkt 10 nie dotyczy sytuacji, gdy Agencji, która udostępniła Adres wygaśnie umowa pośrednictwa dotyczącej danej Nieruchomości.
 12. Niedopuszczalne jest nakłanianie Sprzedającego do rozwiązania lub odstąpienia od umowy pośrednictwa z Agencją, która udostępniła Ofertę, aby następnie podpisać z tym Sprzedającym umowę pośrednictwa dotyczącą tej samej Nieruchomości. Uczestnicy Systemu SWO KIGN świadcząc usługę pośrednictwa mają obowiązek wykazywać się równą dbałością o całą bazę Ofert, a w szczególności nie „dyskryminować” Ofert innych Uczestników Systemu SWO KIGN, ani nie dyskredytować innych Uczestników Systemu SWO KIGN w oczach Kupujących.
 13. Agencja powinna pobierać Adresy w pierwszej kolejności od Uczestników Systemu SWO KIGN. Dopuszczalne jest incydentalne pozyskanie Adresu lub prezentacja Oferty od Agencji nie będącej Uczestnikiem Systemu SWO KIGN w sytuacji gdy ta sama Oferta znajdowała się Systemie SWO KIGN. Uczestnicy Systemu SWO KIGN winni wdrożyć w swoich firmach procedury pozwalające na unikanie tego typu zdarzeń.
 14. Prezentacja Nieruchomości powinna odbywać się w obecności przedstawiciela Agencji, chyba że współpracujące Agencje umówią się inaczej. W takim przypadku strony jasno muszą określić czy dochodzi do przekazania Kupującego.
 15. Agencja wprowadzająca Ofertę do Systemu SWO KIGN zobowiązana jest do zebrania i przygotowania wszelkich dokumentów ze strony Sprzedającego niezbędnych do przeprowadzenia i zawarcia Transakcji, a także uczestniczenia w prezentacji Nieruchomości, a także wykonywania z Agencją współpracującą innych działań prowadzących do zawarcia Transakcji.
 16. Uczestnik SWO KIGN reprezentujący Kupującego ma obowiązek współdziałania z Agencją posiadającą Ofertę w zakresie przeprowadzenia Transakcji.
 17. Zabrania się umieszczania w Systemie SWO KIGN w części publicznej Oferty informacji identyfikujących właściciela Nieruchomości oraz informacji i zdjęć umożliwiających zidentyfikowanie Adresu (zdjęć z banerami, adresem, numerem telefonu oraz opisów miejsc czy punktów charakterystycznych). Zabrania się również zamieszczania w części opisowej wszelkich określeń sugerujących bezpośrednią, bez udziału Agencji sprzedaż przez Właściciela.
 18. Dozwolone jest prezentowanie Ofert, co do których zawarto Umowę na wyłączność ze zdjęciami z zewnątrz nieruchomości (z wyłączeniem np. banerów identyfikujących, adresów nieruchomości, numerów telefonów, zdjęć identyfikujących właściciela Nieruchomości, Sprzedającego lub Agencję).

19. Zakazane jest prezentowanie Ofert, co do których zawarto Umowę bez wyłączości ze zdjęciami z zewnątrz nieruchomości, które pozwalają w prosty sposób na identyfikację Nieruchomości.
20. Uczestnicy Systemu SWO KIGN w przypadku zamieszczania fotografii wewnątrz nieruchomości winni zwrócić szczególną uwagę na unikanie fotografowania przedmiotów mających znaczną wartość a w szczególności zabytkowe meble lub obrazy.
21. Niedopuszczalne jest w części publicznej opisu Oferty zamieszczanie jakichkolwiek informacji mających wpływ na wysokość wynagrodzenia Agencji współpracujących, za wyjątkiem Ofert 0%, przy których w opisie publicznym musi znaleźć się informacja, że „wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający” na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
22. Zabrania się kontaktów ze Sprzedającym w sprawie udostępnionej Oferty, ze statusem „aktualna” lub „blokowana”, bez wiedzy i zgody Agencji, która tę Ofertę udostępniła.
23. Przy realizacji wspólnej Transakcji każdy z Uczestników Systemu SWO KIGN pobiera wynagrodzenie wyłącznie od jego Kupującego lub Sprzedającego. Powyższa zasada nie dotyczy Transakcji dotyczącej Oferty 0%, chyba, że strony umówią się inaczej.
24. Uczestnik SWO KIGN wprowadzający do Systemu Ofertę 0% zobowiązany jest do:
 - a. zapłacenia wynagrodzenia na rzecz innego Uczestnika SWO KIGN współpracującego przy realizacji Transakcji dotyczącej Oferty 0% w wysokości 50% kwoty należnego mu od jego Sprzedającego wynagrodzenia prowizyjnego, z prawem do ograniczenia wysokości wynagrodzenia Agencji współpracującej do 3% netto.
 - b. wpisania wysokości proponowanego wynagrodzenia od ceny transakcyjnej – procentowo,
 - c. na każde żądanie Agencji współpracującej wprowadzająca Ofertę Agencja ma obowiązek udostępnienia umowy pośrednictwa do wglądu, po pobraniu Adresu i wskazaniu Kupującego.
25. Wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 24a musi być zapłacone Agencji współpracującej przy realizacji Transakcji przez Agencję wprowadzającą Ofertę 0% w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wynagrodzenia od jego Sprzedającego, na podstawie faktury VAT lub rachunku.
26. W przypadku, gdyby Sprzedający opóźniał się z płatnością wynagrodzenia na rzecz Agencji Oferty 0%, Uczestnik SWO KIGN ma obowiązek podjęcia działań windykacyjnych oraz innych działań w celu wyegzekwowania należnego mu wynagrodzenia w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od daty wymagalności płatności wynagrodzenia wskazanego na fakturze. W przypadku bezskuteczności działań polubownych jest zobowiązany skierować sprawę na drogę sądową w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty wymagalności płatności.
27. Zwłoka w podjęciu działań windykacyjnych lub zaniechanie w/w działań ze strony zobowiązanego Uczestnika SWO KIGN skutkuje obowiązkiem zapłaty na rzecz innego Uczestnika SWO KIGN współpracującego przy realizacji Transakcji należnego mu wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 24a. Uczestnik SWO KIGN współpracujący przy Transakcji musi być na bieżąco informowany o działaniach Agencji reprezentującej Sprzedającego, podjętych w celu wyegzekwowania wynagrodzenia, 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 SWO KIGN współpracującego przy realizacji Transakcji na zasadach określonych w niniejszym punkcie.

28. W przypadku, gdy należne wynagrodzenie na rzecz Uczestnika SWO KIGN uiszczane będzie przez Sprzedającego w ratach, wynagrodzenie dla innego Uczestnika SWO KIGN współpracującego przy realizacji Transakcji będzie wypłacane proporcjonalnie do zapłaconych rat.

§ 7 Standardy graficzne i reklama

1. Uczestnik Systemu SWO KIGN ma obowiązek informowania Sprzedających lub Kupujących o uczestnictwie w Systemie SWO KIGN.
2. Uczestnik SWO KIGN ma prawo stosowania znaków graficznych Systemu SWO KIGN w swoich materiałach
3. Uczestnik SWO KIGN ma prawo zamieszczania na swoich stronach internetowych wszystkich ofert z bazy Systemu SWO KIGN lub ich części zgodnie ze swoją wolą.
4. Uczestnik SWO KIGN nie może zamieszczać ofert innych Agencji na portalach i stronach internetowych innych niż własne chyba, że współpracujące Agencje umówią się inaczej.
5. W przypadku konieczności zamieszczenia zdjęć zawierających plakat, baner, tablicę informacyjną to dane zawarte na nich nie mogą być identyfikowalne w powiększeniu graficznym.

§ 8 Wymagania techniczne

1. Uczestnik SWO KIGN ma obowiązek dbania o właściwy stan swojej infrastruktury informatycznej (komputery, łącza internetowe i inne urządzenia niezbędne do prawidłowego działania wymiany danych).
2. Zalecaną przeglądarką dla prawidłowego funkcjonowania Systemu SWO KIGN jest Google Chrome.
3. Zalecana rozdzielczość zdjęć wynosi 1024 x 768.

§ 9 Rada i rzecznik dyscyplinarny

1. Izba ma prawo nadzoru i kontroli prawidłowości wprowadzanych danych do Systemu SWO KIGN w celu jego właściwego funkcjonowania. Funkcje nadzorczą Izba realizuje poprzez rzecznika dyscyplinarnego. Nadzór nad pracami rzecznika dyscyplinarnego sprawuje co najmniej 3 osobowa Rada wybierana przez Zarząd KIGN spośród Uczestników będących osobami fizycznymi.
2. Rzecznik dyscyplinarny czuwa nad przestrzeganiem Regulaminu przez Uczestników SWO KIGN oraz inicjuje zmiany w Regulaminie. Rzecznikiem może być osoba fizyczna powołana przez Zarząd KIGN.
3. Rzecznik dyscyplinarny rozstrzyga spory pomiędzy Uczestnikami SWO KIGN. W sprawach trudnych do rozstrzygnięcia, Rzecznik dyscyplinarny może powołać komisję spośród Uczestników Systemu SWO KIGN zaakceptowanych przez strony konfliktu i uznanych jako bezstronnych, niezaangażowane w konflikt i niekaranych.

4. Od decyzji Rzecznika dyscyplinarnego przysługuje odwołanie do Rady SWO KIGN, a w dalszej kolejności do Sądu Arbitrażowego przy KIGN, którego decyzje są ostateczne.
5. Rzecznik dyscyplinarny ma prawo, przed rozstrzygnięciem sporu, po zapoznaniu się z jego istotą, określić wysokość kaucji, którą musi wnieść strona. Suma kaucji przysługuje stronie na rzecz której spór został rozstrzygnięty. W przypadku zawarcia ugody, strony otrzymują zwrot wniesionej kaucji. Wysokość kaucji nie może przekraczać 1000 zł dla każdej ze stron.
6. W przypadku gdy jedna ze stron złoży pisemne i wiarygodne uzasadnienie o niemożności wpłacenia kaucji Rzecznik dyscyplinarny może poprosić o wystawienie właściwego weksla lub złożenia oświadczenia na piśmie o dokonaniu obciążenia notą obciążeniową.
7. Rzecznik dyscyplinarny posługuje się katalogiem kar i niniejszym Regulaminem. Może on w uzasadnionych przypadkach wynikających z niewiedzy skierować Uczestnika SWO KIGN na właściwe szkolenie uzależniając umorzenie wykonania kary od odbycia danego szkolenia. Rodzaj właściwego szkolenia wskazuje Rzecznik dyscyplinarny.

§ 10 Kontrola prawidłowości wprowadzonych danych do Systemu SWO KIGN

1. W przypadku zaistnienia podejrzenia o błędnym wprowadzeniu danych do Systemu SWO KIGN przez Uczestnika lub braku umowy pośrednictwa na jej oferowanie rzecznik dyscyplinarny ma prawo:
 - a. zażądać przedłożenia przez Agencję umowy pośrednictwa dotyczącej danej Oferty, oraz innych dokumentów związanych z Nieruchomością.
 - b. zażądać udostępnienia Adresu w celu weryfikacji prawidłowości jego wprowadzenia, a jeżeli czynność ta nie pozwoli jednoznacznie określić prawidłowości jego wprowadzenia przez Uczestnika, zażądać dokumentów potwierdzających Adres.
2. Uczestnik ma obowiązek na żądanie Rzecznika udostępnić w/w dokumenty w ciągu 7 dni roboczych. Nieprawidłowe wprowadzanie danych do Systemu SWO KIGN lub niestosowanie się do postanowień Regulaminu upoważnia Rzecznika dyscyplinarnego do nałożenia kar jak również do złożenia wniosku do Zarządu KIGN odnośnie zawieszenia lub wykluczenia Uczestnika z Systemu SWO KIGN.
3. Środki zebrane z kar przeznaczone będą na działalność związaną z Systemem SWO KIGN.
4. Korespondencja dotycząca kontroli prawidłowości danych, żądania udostępnienia potrzebnych dokumentów, nakładania kar może odbywać się drogą mailową i będzie traktowana na równi z przesyłką poleconą.

§ 11 Wykluczanie i zawieszanie Agencji

1. Wykluczenie z uczestnictwa w Systemie SWO KIGN może nastąpić wskutek:
 - a. rażącego naruszenia Regulaminu,
 - b. wygaśnięcia członkostwa w Izbie,
 - c. zaprzestania działalności Uczestnika SWO KIGN w ramach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
 - d. nieregulowania zobowiązań wynikających z umowy o dostęp do Systemu SWO KIGN,

- e. nieuregulowania zobowiązań mimo otrzymania wezwania lub podpisania porozumienia rozkładającego zadłużenie na raty
 - f. na pisemny wniosek Uczestnika Systemu SWO KIGN.
2. W przypadku praktyk naruszających interesy innych Uczestników Systemu SWO KIGN (m.in. reklama naruszająca interesy środowiska pośredników, akcje promocyjne godzące w interesy innych pośredników) Rzecznik dyscyplinarny, w porozumieniu z Zarządem Izby, ma prawo zawiesić Uczestnika Systemu SWO KIGN na okres od 3 miesięcy do 1 roku, natomiast dwukrotne zawieszenie Uczestnika w Systemie SWO KIGN uprawnia Zarząd, na wniosek Rzecznika dyscyplinarnego, do wykluczenia Uczestnika z Systemu SWO KIGN.
 3. Uchwała Zarządu Izby na wniosek Rzecznika dyscyplinarnego o zawieszeniu lub wykluczeniu Uczestnika SWO KIGN z Systemu obowiązuje z chwilą podjęcia. Przed podjęciem takiej uchwały Zarząd Izby zobowiązany jest do umożliwienia Uczestnikowi Systemu SWO KIGN złożenia wyjaśnień i obrony przez zarzutami w obecności Rzecznika.
 4. Od uchwały Zarządu o zawieszeniu lub wykluczeniu Uczestnika z Systemu SWO KIGN Uczestnikowi Systemu SWO KIGN przysługuje prawo odwołania do Sądu Arbitrażowego przy KIGN w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.
 5. Uchwała Sądu Arbitrażowego przy KIGN jest ostateczna.

§ 12 Zmiany Regulaminu i postanowienia końcowe

1. Uczestnik Systemu SWO KIGN ma prawo i obowiązek uczestnictwa w zebraniach i szkoleniach Uczestników Systemu SWO KIGN. O terminie i miejscu Uczestnik będzie informowany pocztą elektroniczną.
2. Zmiany Regulaminu dokonywane będą uchwałą Zarządu. Zarząd powinien przeprowadzić konsultacje w kwestii wprowadzenia istotnych zmian w Regulaminie z Członkami Rady i Rzecznikiem.
3. Zmiany w Regulaminie zostają wprowadzone po 14 dniach od ogłoszenia ich na stronie internetowej www.kign.pl lub w Systemie SWO KIGN i braku sprzeciwu wyrażonego przez co najmniej 10% Użytkowników dysponujących łącznie ponad 50% wszystkich Agentów (loginów) aktywnych w SWO KIGN. Sprzeciw musi być złożony w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia ogłoszenia zmian w Regulaminie.
4. Na wniosek Agencji dysponujących łącznie ponad 20% wszystkich Agentów (loginów) aktywnych w SWO KIGN Zarząd ma obowiązek rozpatrzyć wniosek o zmiany w Regulaminie. Taki wniosek wymaga formy pisemnej wraz z uzasadnieniem.
5. Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą Zarządu w dniu 1 lipca 2015 r.

Załączniki do Regulaminu:

- 1. Załącznik nr I – Zasady przeprowadzania kontroli**
- 2. Załącznik nr II – Katalog kar**
- 3. Załącznik nr III – Wzór Oświadczenia Klienta**

Załącznik nr I

Zasady przeprowadzania kontroli

Zarząd powołuje Rzecznika Dyscyplinarnego do spraw przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu.

1. Podstawową funkcją kontroli jest zapewnienie przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu, oraz stosowania jak najwyższych standardów współpracy pomiędzy Uczestnikami SWO i zachowaniu jak najwyższej jakości usług.
2. Postępowanie kontrolne przeprowadza Rzecznik dyscyplinarny.
3. Kontrola przeprowadzana jest na wniosek Uczestnika SWO, reprezentowanego przez właściciela Agencji lub osobę przez niego wskazaną. Wniosek powinien zostać złożony w formie pisemnej.
4. Rzecznik dyscyplinarny po otrzymaniu zgłoszenia ma obowiązek niezwłocznego podjęcia działań zmierzających do sprawdzenia zasadności zgłoszenia.
5. Przeprowadzający kontrolę ma obowiązek sporządzić protokół i o wynikach kontroli poinformować wnioskodawcę. Jeśli z protokołu wynika, że został złamany Regulamin, Rzecznik dyscyplinarny rozpatruje zasadność nałożenia kary wynikającej z Katalogu Kar.
6. Rzecznik dyscyplinarny ma prawo odstąpienia od wymierzenia kary jeśli stwierdzi, iż działania Uczestnika były niezamierzone i miały charakter incydentalny.
7. Od nałożonej kary, każdemu Uczestnikowi, przysługuje odwołanie do Zarządu Izby w terminie 7 dni.
8. Wpłata kwoty wynikającej z Noty Obciążeniowej wymagana jest w terminie 14 dni od daty otrzymania Noty.
9. Każdy z Uczestników SWO ma obowiązek na żądanie Rzecznika dyscyplinarnego okazania Umowy Pośrednictwa, oraz innych dokumentów, umożliwienia wglądu do SWO w celu kontroli prawidłowości danych adresowych w Systemie, oraz wykonania kserokopii niezbędnych dokumentów i zrzutów z ekranu.
10. Każdy z uczestników SWO ma obowiązek przekazać Rzecznikowi dyscyplinarnemu listę osób, do których może się zwrócić w razie nieobecności właściciela biura.
11. Rzecznik zobowiązany jest do utrzymywania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z przeprowadzanymi kontrolami.

Załącznik nr II

Katalog kar

1. Celowe udostępnianie dostępu do Systemu SWO KIGN innym podmiotom pod szyldem własnej marki skutkuje automatycznym i bezwarunkowym zerwaniem umowy przez Izbę z Agencją, wykluczeniem Agencji z SWO oraz nałożeniem kary finansowej w wysokości 5.000 zł. Wyjątek stanowi sytuacja kiedy Klienci zawierają Umowy Pośrednictwa z Agencją należącą do SWO KIGN a nie podmiotem działającym pod szyldem tej Agencji).
2. Celowe udostępnianie danych z Systemu SWO KIGN innym podmiotom nie będącym Uczestnikami SWO KIGN skutkuje automatycznym i bezwarunkowym zerwaniem umowy przez Izbę z Agencją, wykluczeniem Agencji z Systemu SWO KIGN oraz nałożeniem kary finansowej w wysokości 10.000 zł i nie wyklucza to prawa do dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych od Uczestnika, który udostępnił te dane.
3. Wprowadzenie Oferty do Systemy SWO KIGN bez podpisanej Umowy Pośrednictwa skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową
 - a) po raz pierwszy - kara pieniężna w wysokości 500 zł
 - b) po raz drugi - kara pieniężna w wysokości 1.000 zł
 - c) po raz trzeci – kara pieniężna 1.500 zł oraz zawieszenie uczestnictwa w Systemie SWO KIGN na okres co najmniej 6 miesięcyObowiązek posiadania podpisanych Umów Pośrednictwa nakłada Regulamin § 4 pkt 1.
4. Nie wprowadzenie Oferty do Systemu SWO KIGN w terminie 2 dni roboczych od daty zawarcia Umowy Pośrednictwa skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą Obciążeniową na kwotę 100 zł za każde rozpoczęte 7 dni opóźnienia.
Obowiązek wprowadzenia Oferty w wymaganym terminie nakłada § 4 pkt 2.
5. Wprowadzenie do Systemu SWO KIGN Oferty na podstawie niepotwierdzonych, niezweryfikowanych danych skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą Obciążeniową na kwotę 300 zł.
Obowiązek rzetelnego weryfikowania stanu formalno – prawnego oraz faktycznego nakłada § 4 pkt 3.
6. Wprowadzenie do Systemu SWO KIGN Oferty zawierającej dane niezgodne z dokumentacją skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą Obciążeniową na kwotę 300 zł.
Obowiązek wprowadzanie danych zgodnych z dokumentacją nakłada § 4 pkt 3.
7. Nie oznaczenie typu Umowy w Systemie SWO KIGN skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową na kwotę 50 zł.
Obowiązek oznaczenia typu Umowy nakłada § 4 pkt 5.
8. Nie zamieszczenie w opisie publicznym Oferty 0% informacji „wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający” skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą Obciążeniową na kwotę 300 zł.
Obowiązek zamieszczenia takiej informacji nakłada § 4 pkt 6.
9. Zamieszczenie formy zapisu „0% prowizji” jako promocji Oferty Bezpośredniej innej niż „Oferta 0% prowizji – wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający”, skutkuje

skierowaniem wniosku do Rzecznika Dyscyplinarnego oraz obciążeniem Uczestnika Notą Obciążeniową na kwotę 500 zł.

Dopuszczalną formę promocji „0% prowizji” reguluje § 4 pkt 7.

10. Nierzetelne wprowadzenie Adresu (niezgodnie z dokumentami lub niepełny Adres) skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą Obciążeniową na kwotę 100 zł za każdy niewłaściwie wprowadzony adres.

Obowiązek rzetelnego podawania Adresu nakłada § 4 pkt 8.

11. Kopiowanie zdjęć lub opisu z Oferty wprowadzonej do Systemu SWO KIGN przez inną Agencję bez zgody tej Agencji oraz zamieszczanie zdjęć z logo portali nieruchomościowych skutkuje obciążeniem Notą Obciążeniową na kwotę 250 zł.

Zakaz takiego postępowania reguluje § 4 pkt. 9

12. Nie zamieszczenie zdjęcia w ofercie mieszkania, domu, lokalu czy obiektu, skutkuje obciążeniem Notą Obciążeniową na kwotę 100 zł.

Obowiązek zamieszczania zdjęć w w/w ofertach nakłada § 4 pkt. 8

13. Nie aktualizowanie Oferty i nie zmienianie statusu Oferty skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą Obciążeniową na kwotę 200 zł.

14. Nie aktualizowanie i nie zmienianie statusu Oferty w okresie ponad 12 miesięcy od daty wprowadzenia jej do Systemu, skutkuje obciążeniem Notą Obciążeniową na kwotę 400 zł za każde rozpoczęte 12 miesięcy.

Obowiązek sprawdzania aktualności i wprowadzania aktualizacji oraz zmian statusu w Ofercie SWO nakłada § 4 pkt 10.

15. Naruszenie zasady jednakowości Ofert skutkuje zawieszeniem uczestnictwa w Systemie.

Obowiązek wprowadzania jednakowych ofert do SWO nakłada § 4 pkt 12.

16. Nie przestrzeganie zapisu o udostępnianiu Adresu dla Klienta poprzez odpowiednią funkcję w programie skutkuje obciążeniem Notą Obciążeniową na kwotę 200 zł.

Obowiązek wprowadzania danych klienta poszukującego do SWO nakłada § 6 pkt 9.

17. 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 oraz obciążeniem Uczestnika Notą Obciążeniową na kwotę 2000 zł.

Zakaz takiego postępowania reguluje § 6 pkt 12.

18. Zamieszczenie w części publicznej Oferty danych identyfikujących Nieruchomość, Adres Nieruchomości, Właściciela Nieruchomości (baner, logo, szyld, nr telefonu itp.), informacji mających wpływ na wysokość wynagrodzenia biur współpracujących skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą Obciążeniową na kwotę 1000 zł.

Zakaz zamieszczenia takich informacji nakłada § 6 pkt 17.

19. Odmowa Uczestnika udostępnienia wymaganych dokumentów Rzecznikowi dyscyplinarnemu skutkować będzie obciążeniem Uczestnika Notą obciążeniową 1500 zł i zawieszeniem uczestnictwa w Systemie SWO KIGN.

Obowiązek udostępniania potrzebnych dokumentów nakłada § 10 oraz Załącznik nr I do Regulaminu pkt. 7.

Załącznik nr III

WZÓR OŚWIADCZENIA KLIENTA

Ja,, oświadczam,

że nie wyrażam zgody na zamieszczenie oferty sprzedaży/najmu nieruchomości położonej w

(adres nieruchomości),

będącej przedmiotem umowy pośrednictwa zawartej z biurem nieruchomości

..... dnia

w Systemie Wymiany Ofert KIGN, co skutkować będzie brakiem możliwości oferowania kontrahentom innych Agencji przedmiotu umowy za wyjątkiem w/w biura nieruchomości.

Miejscowość, data

Podpis Klienta