

Zespół ds. Wypracowania

Warszawa ,dnia 20.11.2025r

Zasad Etyki Zawodowej przy PFSRM

Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych

ul. Nowogrodzka 30

00-695 Warszawa

W imieniu Zespołu w załączeniu przesyłam projekt Kodeksu Etyki w celu dalszego procedowania przez Radę Krajową przy PFSRM.

Projekt KE został opracowany w związku z treścią art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiąc jednocześnie przyczynek, dla Ministerstwa Rozwoju i Technologii, do wprowadzenia zmian w Ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz wprowadzenia Kodeksu Etyki obowiązującego wszystkich rzeczoznawców majątkowych zarejestrowanych w Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Majątkowych.

Przewodnicząca Zespołu ds. Wypracowania Zasad
Kodeksu Etyki Zawodowej
Halina Jaskulska



KODEKS ETYKI RZECZOSNAWCY MAJĄTKOWEGO

Preambuła

W trosce o dobro zawodu rzeczoznawcy majątkowego ściśle związanego z bardzo poważną rolą, jaką odgrywa w gospodarce nieruchomościami w całym systemie gospodarki rynkowej, jakość jego wykonywania, dbałość o dobrą opinię o zawodzie i o środowisku zawodowym należy uznać, że nadrzędnym jest respektowanie przez rzeczoznawcę majątkowego obowiązków etycznych przyczyniających się do uznania go za godnego wykonywania tego zawodu.

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Kodeks Etyki zawiera zasady etyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego wynikające z ogólnych wartości i norm moralnych uwzględniających specyfikę zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
2. Przyjęcie Kodeksu Etyki oznacza uznanie norm i wartości w nim opisanych i zobowiązuje rzeczoznawcę majątkowego do ich przestrzegania. Niniejszy kodeks stanowi przede wszystkim narzędzie umożliwiające rzeczoznawcom majątkowym podejmowanie właściwych decyzji etycznych. Został stworzony w trosce o dbałość o publiczne zaufanie do zawodu jako podstawowe narzędzie promowania postawy godnej wykonywanego zawodu, a w przypadkach naruszenia zasad etyki jako narzędzie do egzekwowania uchybienia postaw etycznych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych oraz naruszenia godności zawodu.
3. Kodeks Etyki stosuje się w stosunku do:
 - 1) rzeczoznawcy majątkowego wykonującego czynności określone w art. 174 Ustawy o gospodarce nieruchomościami lub
 - 2) rzeczoznawcy majątkowego opiniującego operat innego rzeczoznawcy w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.
4. Obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego jest przestrzeganie zasad etyki zawodowej.
5. W sytuacjach nieuregulowanych przepisami prawa lub nieujętych w niniejszym Kodeksie Etyki rzeczoznawca majątkowy powinien kierować się zasadami współżycia społecznego i postępować tak, aby jego działania mogły być przykładem praworządności i prowadziły do pogłębiania społecznego zaufania do zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

§ 2. Działanie bezstronne i z poszanowaniem prawa

1. Rzeczoznawca majątkowy powinien powstrzymać się od wszelkich czynności, które mogą być w sprzeczności z przepisami prawa oraz zaszkodzić dobrej opinii o zawodzie rzeczoznawcy majątkowego.
2. Rzeczoznawca majątkowy powinien zachować niezależność w każdej sytuacji, a zwłaszcza nie ulegać jakimkolwiek sugestiom, żądaniom lub oczekiwaniom stron lub zleceńdawców, co mogłoby wpłynąć na wynik oszacowania.

3. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego winny cechować przede wszystkim: rzetelność, profesjonalizm, poszanowanie prawa, obiektywizm, zachowanie tajemnicy zawodowej, uczciwość, odpowiedzialność.

§ 3. Uczciwe działanie

1. Rzeczoznawca majątkowy musi być uczciwy, działać rzetelnie i przestrzegać swoich obowiązków zawodowych.
2. Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest powstrzymać się od działań stanowiących nieuczciwą konkurencję w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, w tym również w zakresie umniejszania jakości usług oferowanych przez innego rzeczoznawcę.
3. Rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno przyjmować korzyści za skierowanie klienta do innego rzeczoznawcy ani przekazywać komukolwiek korzyści tytułem wynagrodzenia za skierowanie do niego klienta.
4. Rzeczoznawca majątkowy nie wprowadza innych w błąd poprzez swoje działania lub zaniechania, ani poprzez współudział w działaniach lub zaniechaniach innych osób.
5. Rzeczoznawca majątkowy identyfikuje rzeczywiste i potencjalne konflikty interesów rozumiane jako sytuacje, w których przy wykonywaniu czynności ma równocześnie osobisty interes, który może wpłynąć na jego bezstronność i obiektywność w podejmowaniu decyzji lub wykonywaniu czynności zawodowych, a także nie udziela porad ani nie świadczy usług, w przypadku których występuje konflikt interesów lub znaczące ryzyko jego wystąpienia.
6. Rzeczoznawca majątkowy udzielający porad i opinii w kontekście zawodowym robi to w sposób uczciwy i obiektywnie w oparciu o odpowiednie i wiarygodne dowody.
7. Rzeczoznawca majątkowy otwarcie i przejrzysto informuje klientów o zakresie i kosztach świadczonych usług.
8. Rzeczoznawca majątkowy działa w taki sposób, aby zapobiec wprowadzaniu innych w błąd co do jego profesjonalnej działalności.
9. Rzeczoznawca majątkowy nie wykorzystuje innych w nieuczciwy sposób.
10. Rzeczoznawca majątkowy chroni informacje poufne i wykorzystuje te informacje lub ujawnia wyłącznie do celów, dla których zostały przekazane, tylko w przypadku uzyskania niezbędnej zgody lub gdy jest to wymagane lub dozwolone przez prawo.

§ 4. Dostarczanie wysokiej jakości usług

1. Dostarczanie wysokiej jakości usług oznacza świadczenie usług przez osoby, które posiadają niezbędną wiedzę specjalistyczną i utrzymują wymagany dla zawodu poziom kompetencji zawodowych.
2. Rzeczoznawca majątkowy jako profesjonalista podejmuje się wyłącznie prac, do których wykonania posiada wiedzę, umiejętności i zasoby.
3. Rzeczoznawca majątkowy nadzoruje swoich pracowników podejmujących dla niego pracę i zapewnia, że pracownicy ci posiadają niezbędną wiedzę, umiejętności i zasoby do kompetentnego wykonywania swoich zadań.

4. Rzeczoznawca majątkowy sprawdza, czy podwykonawcy posiadają niezbędną wiedzę, umiejętności i zasoby do kompetentnego wykonywania swoich zadań.
5. Rzeczoznawca majątkowy zastanawia się nad podjętą pracą i jej skutkami oraz rozważa, w jaki sposób może zastosować zdobytą wiedzę w swojej pracy.
6. Rzeczoznawca majątkowy utrzymuje i rozwija swoją wiedzę oraz umiejętności przez cały okres pracy zawodowej, identyfikuje potrzeby rozwojowe, planuje i podejmuje działania w zakresie ustawicznego rozwoju zawodowego.
7. Rzeczoznawca majątkowy, opiekując się kandydatem do zawodu, ma obowiązek wspierać jego rozwój, w szczególności przekazując rzetelną wiedzę, kształtując postawy etyczne i odpowiedzialność zawodową. W relacjach z kandydatami zobowiązany jest do uczciwego traktowania, unikania nadużywania swojej pozycji oraz zapewnienia dostępu do merytorycznej nauki i praktyki zawodowej. Promowanie etycznych postaw i wysoka jakość kształcenia kandydatów są kluczowe dla reputacji i rozwoju zawodu.

§ 5. Działanie w sposób promujący zaufanie do zawodu

1. Działanie w sposób promujący zaufanie do zawodu to świadczenie usługi dobrej jakości i ze szczególną starannością.
2. Rzeczoznawca majątkowy promuje zaufanie do zawodu w szczególności, gdy:
 - postępuje wobec klientów w sposób rzetelny,
 - rozumie potrzeby i cele klientów przed przyjęciem jakiegokolwiek pracy zawodowej,
 - uzgadnia z klientem zakres świadczonych usług i ich ograniczenia, a także ramy czasowe pracy,
 - niezwłocznie informuje klientów i stara się uzyskać akceptację, jeżeli proponowana jest zmiana warunków zlecenia, szacowanych opłat lub kosztów,
 - wykonuje czynności zawodowe w sposób przejrzysty, zrozumiały i czytelny według najlepszej woli i wiedzy z należytą starannością i umiejętnościami,
 - wykonuje swoją pracę terminowo,
 - przestrzega tajemnicy zawodowej,
 - przekazuje klientom istotne informacje (poza tymi, które mają charakter tajemnicy zawodowej), na których opiera swoje profesjonalne porady i opinie,
 - komunikuje się z klientami i innymi osobami w sposób jasny i zrozumiały.
 - prowadzi odpowiednią dokumentację swojej pracy w sposób wystarczająco szczegółowy, aby udzielić odpowiedzi na pytania klientów i umożliwić przeprowadzenie ewentualnych czynności kontrolnych wykonywanej pracy.
3. Rzeczoznawca majątkowy dba o odpowiedni poziom wynagrodzenia, zapewniający wysoką jakość usług. Wycena nieruchomości powinna być wynagradzana adekwatnie do skomplikowania zlecenia, kosztów i nakładu pracy.

4. Rzeczoznawca powinien unikać działań prowadzących do zaniżania wartości usług w sposób szkodliwy dla jakości pracy i wizerunku zawodu.
5. Rzeczoznawca majątkowy rozumie ryzyko i korzyści związane z wykorzystaniem odpowiednich technologii, zapewnia legalność ich wykorzystywania, świadomie wykorzystuje technologie mając na względzie bezpieczeństwo ich udostępniania, sprawdza aktualność i bezpieczeństwo przechowywania danych.

§ 6. Traktowanie innych z szacunkiem

1. Traktowanie innych z szacunkiem oznacza akceptację różnorodności i dążenie do integracji.
2. Rzeczoznawca majątkowy szanuje prawa innych i traktuje innych z uprzejmością.
3. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do postępowania niedyskryminującego inne osoby, w tym ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne, orientację seksualną, wyznanie, narodowość, niepełnosprawność, wykształcenie, kwalifikacje lub wiek.
4. Rzeczoznawca majątkowy reaguje na negatywne zjawiska nieprzestrzegania Kodeksu Etyki przez innego rzeczoznawcę majątkowego.
5. Wzajemne stosunki pomiędzy rzeczoznawcami powinny cechować koleżeństwo, lojalność i współpraca. Rzeczoznawcy powinni udzielać sobie pomocy i służyć radą w sprawach zawodowych, jeżeli nie koliduje to z interesem klienta.
6. Rzeczoznawca majątkowy rozwija kulturę sprzyjającą włączeniu społecznemu, wspiera równy dostęp i możliwości dla wszystkich oraz identyfikuje i eliminuje nieświadome uprzedzenia.
7. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego i wyrażanie przez niego opinii, które poniżają jego, innych rzeczoznawców majątkowych lub instytucje i organy w opinii publicznej lub podważają zaufanie do podejmowanych czynności zawodowych stanowią naruszenie norm etycznych.
8. Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do lojalności i koleżeństwa wobec innych osób wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego, a także powstrzymania się od działania naruszającego obowiązek lojalności wobec rzeczoznawcy majątkowego współpracującego z nim również po zakończeniu tej współpracy.
9. Rzeczoznawca majątkowy nie może podejmować czynności zmierzających do pozbawienia innego rzeczoznawcy majątkowego zatrudnienia lub utraty klienta, chyba że wynika to z jego obowiązków przewidzianych prawem albo stanowi zgodną z Kodeksem formę pozyskiwania klienta.

§ 7. Ponoszenie odpowiedzialności

1. Rzeczoznawca majątkowy odpowiada dyscyplinarnie za uchybienie etyce lub naruszenie godności zawodu rozumianej jako dbanie o niewykonywanie działań mogących zdyskredytować rzeczoznawcę majątkowego lub podważyć zaufanie do jego osoby, poniżenie innego rzeczoznawcy majątkowego w opinii publicznej lub podważenie zaufania do zawodu podczas wykonywania działalności zawodowej.

2. Rzeczoznawca majątkowy powinien reagować na negatywne zjawiska nieprzestrzegania Kodeksu Etyki przez innego rzeczoznawcę majątkowego.
3. Rzeczoznawca majątkowy powinien powstrzymać się od wszelkich czynności, które mogą podważyć zaufanie do zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
4. Rzeczoznawca majątkowy dba, aby jego wypowiedzi publiczne, oświadczenia lub wyrażane opinie w kontaktach z innymi osobami, mediami, w tym mediami społecznościowymi nie podważały zaufania publicznego do zawodu, a także nie naruszały godności zawodu.
5. Rzeczoznawca majątkowy nie rozpowszechnia w opinii publicznej informacji mogących wpłynąć negatywnie na dobre imię zawodu lub organizacji zrzeszających rzeczoznawców majątkowych. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego i wyrażanie przez niego opinii, które poniżają jego, innych rzeczoznawców majątkowych lub instytucje i organy w opinii publicznej lub podważają zaufanie do podejmowanych czynności zawodowych stanowią naruszenie norm etycznych.
6. Rzeczoznawca majątkowy reaguje na skargi składane przeciwko niemu szybko, otwarcie i profesjonalnie.
7. W momencie sporu co do wartości nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy powinien skłaniać się ku jego polubownemu rozwiązaniu na gruncie postępowania mediacyjnego, o ile istota przyjętej sprawy na to pozwala. Zainicjowanie postępowania mediacyjnego może nastąpić na wniosek zarówno autora operatu, jak i zlecniodawcy operatu. Właściwym, dla polubownego rozwiązania sporu na gruncie mediacji, jest stowarzyszenie rzeczoznawców majątkowych.