

Regulamin Systemu MLS i MLS PLUS

Niniejszy Regulamin realizuje cel stworzenia zasad współpracy między pośrednikami w obrocie nieruchomościami w ramach systemu MLS oraz MLS Plus zgodnie z zasadami kształtowania innych form współpracy systemu Współpracy Agencji Nieruchomości (WAN). Poniższy regulamin uwzględnia współpracę przedsiębiorców związanych umową o dostęp i korzystanie z Systemów MLS i MLS PLUS z Warszawskim Stowarzyszeniem Pośredników w Obrocie Nieruchomościami.

§ 1

Użyte w Regulaminie terminy zaczynające się z wielkiej litery mają następujące znaczenie:

System MLS Plus

jedna z form współpracy ISW w zakresie ofert na wyłączność oraz bez wyłączności. System MLS Plus to system wielokrotnego oferowania ofert oraz współpracy pomiędzy pośrednikami w obrocie nieruchomościami w zakresie realizacji umów pośrednictwa zawartych na wyłączność i bez wyłączności, który może wykorzystywać różne środki techniczne, w tym oprogramowanie.

System WAN

system współpracy pomiędzy Agencjami Nieruchomości, obejmujący środki organizacyjne i techniczne, w tym oprogramowanie, jak również umowy, aneksy, niniejszy Regulamin, cenniki i inne dokumenty regulujące zasady współpracy pomiędzy uczestnikami Systemu WAN, w tym Agencjami Nieruchomości i Stowarzyszeniami, których celem nadrzędnym jest realizacja umów pośrednictwa zawartych przez Agencje Nieruchomości ze Zgłaszającym lub Klientem.

Regulamin Współpracy Agencji Nieruchomości (WAN)

Regulaminu Systemu Współpracy Agencji Nieruchomości (WAN) zgodnie z uchwałą Rady MLS z dnia 12 stycznia 2016 r.

Umowa o dostęp i korzystanie z Systemu WAN

umowa zawierana przez Agencję Nieruchomości ze Stowarzyszeniem na mocy której Agencja Nieruchomości uzyskuje dostęp do Systemu WAN oraz możliwość korzystania z wybranych przez Agencję Nieruchomości Form współpracy Systemu WAN, w tym Systemu MLS i MLS Plus, jak również dotychczas zawarte z Agencjami Nieruchomości umowy o dostęp i korzystanie z Systemu MLS, które z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu powinny zostać zmodyfikowane zgodnie z § 2 ust. 4 Regulaminu WAN.

Dane MLS Plus

informacje wprowadzane do Systemu WAN, w tym Systemu MLS Plus, przez Agencje Nieruchomości, przetwarzane przez nie, a w szczególności Zgłoszenia i informacje o Transakcjach.

Narzędzia informatyczne (NI):

system określający zasady współpracy pomiędzy Agencjami

Nieruchomości, wykorzystujący różne środki techniczne, w tym Oprogramowanie, których celem nadrzędnym jest realizacja Umów pośrednictwa zawartych przez Agencje Nieruchomości ze Zgłaszającym lub Klientem.

Zgłoszenie

zgłoszenie dotyczące Nieruchomości, a w szczególności jej sprzedaży lub wynajmu, wprowadzane do obrotu w ramach Form współpracy Systemu WAN przez Agencję Nieruchomości, w tym do Systemu MLS Plus; Zgłoszenie w rozumieniu niniejszego Regulaminu stanowi zaproszenie do rokowań zgodnie z art. 71 k.c. i nie stanowi oferty określonej w art. 66 i następnym k.c.

Umowa pośrednictwa

umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawierana w formie pisemnej przez Agencję Nieruchomości ze Zgłaszającym, w ramach której Agencja Nieruchomości za wynagrodzeniem zobowiązuje się do wykonania czynności pośrednictwa zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów: nabycia lub zbycia praw do nieruchomości; nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej; najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części; innych niż powyżej określone, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Transakcja

umowa przenosząca tytuł prawny do Nieruchomości bądź też mająca za przedmiot korzystanie z Nieruchomości na jakiegokolwiek podstawie prawnej, w tym również nieodpłatnie zawarta między Zgłaszającym a Klientem.

Zgłaszający

osoba, której przysługuje tytuł prawny do Nieruchomości, przedstawiająca Zgłoszenie jej dotyczące, wprowadzane następnie do obrotu w ramach Form współpracy Systemu WAN przez Agencję Nieruchomości, w tym do Systemu MLS.

Klient

osoba zainteresowana Zgłoszeniem.

Nieruchomość

nieruchomość gruntowa, budynkowa, lokalowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, inne prawa do nieruchomości lub ich części.

Agencja Nieruchomości lub Agencja

przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, który przystąpił do Systemu WAN w drodze zawarcia z danym Stowarzyszeniem umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN.

Oferta bezpośrednia

oferta wprowadzona do Systemu MLS PLUS z zastrzeżonym jednostronnym wynagrodzeniem pokrywanym przez Sprzedającego, w oparciu o umowę na wyłączność z obowiązkowym podziałem wynagrodzenia pomiędzy współpracującymi ze sobą

Agencjami Nieruchomości.

Rażące naruszenie

kolejne, świadome działanie skutkujące naruszeniem Regulaminu, popełnione w ciągu 14 dni od dnia ostatniego wezwania do jego niezwłocznego zaniechania lub usunięcia jego skutków.

Definicje powyższych terminów zostały ustalone na potrzeby niniejszego Regulaminu i nie mają do nich zastosowania inne definicje występujące w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, z wyjątkiem Regulaminu Systemu Współpracy Agencji Nieruchomości (WAN) zgodnie z uchwałą Rady MLS z dnia 12 stycznia 2016 r.

**ROZDZIAŁ I
OGÓLNE ZASADY WSPÓŁPRACY**

§ 2

Ogólne obowiązki i zasady współpracy między Agencjami Nieruchomości

Ogólne obowiązki i zasady współpracy między Agencjami Nieruchomości określa Rozdział II Regulaminu Współpracy Agencji Nieruchomości (WAN).

§ 3

Obowiązek zgłaszania osób do systemu MLS PLUS

1. Agencja Nieruchomości obowiązana jest zgłosić do Systemu MLS PLUS wszystkie osoby wykonujące czynności pośrednictwa związane z obsługą Zgłoszeń, zarówno po stronie Klienta, jak i Zgłaszającego. Za działania i zaniechania tych osób Agencja Nieruchomości ponosi odpowiedzialność jak za działania lubi zaniechania własne.
2. Każda osoba wykonująca czynność pośrednictwa w imieniu Agencji Nieruchomości obowiązana jest posiadać własny login w Systemie MLS PLUS. Za działania lub zaniechania tych osób odpowiada każdy przedsiębiorca zgodnie z katalogiem kar Regulaminu WAN.
3. Agencja Nieruchomości, która udostępniła login osobie trzeciej, obowiązana jest zarejestrować tę osobę w Systemie MLS PLUS w terminie 24 godzin. Niezastosowanie się do niniejszego zapisu, skutkuje zawieszeniem dostępu do Systemu MLS PLUS dla całej Agencji Nieruchomości.

§ 4

Wprowadzanie i korzystanie ze Zgłoszeń w Systemie MLS Plus

1. Do Systemu MLS Plus można wprowadzać tylko Zgłoszenia wynikające z zawartych Umów pośrednictwa. Wprowadzenie Zgłoszenia bez pisemnej Umowy pośrednictwa będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu.
2. Wprowadzanie Zgłoszenia do Systemu MLS Plus w zakresie Umów pośrednictwa bez wyłączności jest dobrowolne.
3. Wprowadzanie Zgłoszenia do Systemu MLS Plus w zakresie Umów pośrednictwa na wyłączność jest obowiązkowe. Zasady wprowadzania takich Zgłoszeń określa Rozdział 7 Regulaminu WAN.
4. Zgłoszenia pozyskane z Systemu MLS PLUS nie mogą być modyfikowane.

5. Agencja Nieruchomości, która pobrała adres Zgłoszenia, nie może pozyskiwać i ponownie wprowadzać tego samego Zgłoszenia do Systemu MLS Plus, w tym pobierać adres Zgłoszenia od innej Agencji Nieruchomości, ani wykorzystywać w inny sposób w celu zawarcia Transakcji z pominięciem biura, które ten adres udostępniło. W kwestiach spornych należy kierować się zasadą pierwszeństwa pobrania adresu Zgłoszenia.
6. Zasada określona w punkcie 5 nie dotyczy sytuacji, gdy Agencji Nieruchomości udostępniającej adres Zgłoszenia wygaśnie Umowa pośrednictwa.
7. Agencja Nieruchomości wprowadzająca Zgłoszenie do MLS PLUS zobowiązana jest określić typ Umowy pośrednictwa zawartej ze Zgłaszającym.
8. Agencja Nieruchomości, która zawarła Umowę pośrednictwa na wyłączność zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić o pozyskaniu wyłączności inne Agencje Nieruchomości, które wcześniej wprowadziły to samo Zgłoszenie do Systemu w ramach zawartych ze Zgłaszającym Umów pośrednictwa bez wyłączności. Z chwilą powyższego powiadomienia inne Agencje Nieruchomości zobowiązane są niezwłocznie wycofać z Systemu MLS PLUS wprowadzone przez siebie Zgłoszenie.
9. Agencja Nieruchomości, która pobrała adres Zgłoszenia w celu realizacji Transakcji z własnym Klientem nie może od chwili pobrania adresu nakłaniać Zgłaszającego do rozwiązania lub odstąpienia od Umowy pośrednictwa z Agencją Nieruchomości, która udostępniła Zgłoszenie w Systemie MLS PLUS.

§ 5

Obowiązki Agencji Nieruchomości wskazującej Klienta

1. Obowiązki Agencji Nieruchomości wskazującej Klienta określa § 13 Regulaminu WAN.
2. Dodatkowo na żądanie Agencji Nieruchomości, która wprowadziła Zgłoszenie do systemu WAN, Agencja Nieruchomości wskazująca Klienta, obowiązana jest udostępnić tej Agencji dane identyfikujące Klienta, przy czym dane te stanowią imię i nazwisko lub nazwę firmy w przypadku przedsiębiorców.

§ 6

Zasady wskazywania Klientów i potwierdzania wskazania przez Agencje współpracujące

1. Agencje Nieruchomości wskazują i potwierdzają Klientów w formie pisemnej papierowej lub elektronicznej.
2. W potwierdzeniu należy podać następujące dane:
 - Imię i nazwisko / nazwa firmy,
 - PESEL / NIP

§ 7

Przekazanie adresu nieruchomości

1. Agencja Nieruchomości wskazująca Klienta, zobowiązana jest przesłać dane identyfikujące Klienta za pomocą Narzędzi Informatycznych lub w wersji elektronicznej (mail, sms), do Agencji Nieruchomości wprowadzającej Zgłoszenie do systemu MLS Plus.
2. Po przesłaniu przez Agencję Nieruchomości wskazującą Klienta, jego danych identyfikujących, Agencja Nieruchomości wprowadzająca Zgłoszenie ma obowiązek natychmiastowego przekazania pełnego adresu Nieruchomości.
3. Zaleca się aby Agencje Nieruchomości uczestniczące w prezentacji Zgłoszenia zadbały o jej pisemne potwierdzenie.

ROZDZIAŁ II.
OFERTA BEZPOŚREDNIA W SYSTEMIE MLS PLUS

§ 8

1. Agencja Nieruchomości może wprowadzić ofertę bezpośrednią do systemu MLS PLUS, tylko w przypadku zagwarantowania Agencji współpracującej wynagrodzenia w wysokości minimum 40 % wynagrodzenia otrzymanego od Sprzedającego.
2. Agencja nieruchomości wprowadzająca ofertę bezpośrednią do systemu MLS zobowiązana jest przekazać do biura WSPON oświadczenie podpisane przez właściciela nieruchomości, które zawiera:
 - datę, do kiedy obowiązuje umowa,
 - wysokość wynagrodzenia oferowanego Agencji Nieruchomości,
 - imię, nazwisko, nr PESEL właściciela nieruchomości,
 - adres nieruchomości.
3. Wzór oświadczenia udostępnia biuro WSPON.
4. W przypadku nie przekazania kompletnego oświadczenia do biura WSPON oferta bezpośrednia zostaje zablokowana w systemie MLS PLUS.
5. Agencja nieruchomości może wprowadzić do systemu MLS ofertę bezpośrednią, tylko w przypadku, gdy okres umowy ze Zgłaszającym wynosi min. 6 miesięcy
6. Oferty bezpośrednie wprowadzone do systemu MLS PLUS, na poziomie wynagrodzenia przy sprzedaży min. 3 % od ceny netto oraz przy wynajmie w przypadku:
 - 1) najmu powierzchni mieszkaniowych na poziomie 100% jednomiesięcznego czynszu brutto;
 - 2) najmu powierzchni komercyjnych na poziomie 100% jednomiesięcznego czynszu nettodla Agencji Nieruchomości wprowadzającej zgłoszenie, będą dodatkowo promowane przez biuro WSPON poprzez m.in. reklamę w Newsletterze WSPON.

ROZDZIAŁ III.

§ 9

OGÓLNE ZASADY KORZYSTANIA Z NARZĘDZI INFORMATYCZNYCH

Ogólne zasady korzystania z narzędzi informatycznych określa Rozdział III Regulaminu Współpracy Agencji Nieruchomości (WAN).

ROZDZIAŁ IV.

§ 10

ZASADY WPROWADZANIA DANYCH DO SYSTEMU MLS Plus

Ogólne zasady wprowadzania danych do systemu MLS Plus określa Rozdział IV Regulaminu Współpracy Agencji Nieruchomości (WAN).

ROZDZIAŁ V.

§ 11

ZASADY KONTROLI WYKONYWANIA OBOWIĄZKÓW OKREŚLONYCH REGULAMINEM.

PROCEDURY KONTROLI

1. Ogólne zasady kontroli wykonywania obowiązków oraz procedury kontroli ujęte Regulaminem określa Rozdział V Regulaminu Współpracy Agencji Nieruchomości (WAN).
2. Wnioski o wszczęcie kontroli Zgłoszenia wprowadzonego do Systemu MLS PLUS wymagają zgłoszenia w formie elektronicznej przesłanej na adres mls@wspn.org.pl .

ROZDZIAŁ VI.

§ 12

KATALOG KAR PIENIĘŻNYCH

1. Zebrane środki, uzyskane z pobranych kar przeznaczone będą na działalność statutową Stowarzyszeń, a w szczególności na rozwój Systemu MLS PLUS.
2. W przypadku nie podania informacji w sposób prawidłowy, zgodnie z Rozdziałem IV Regulaminu WAN obowiązującego uczestników Systemu MLS PLUS, Agencja Nieruchomości zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Stowarzyszenia z którym/poprzez które zawarła umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN kary pieniężnej w wysokości 50 zł. za każde nieprawidłowo wypełnione Zgłoszenie.
3. Agencja Nieruchomości zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Stowarzyszenia z którym/poprzez które zawarła umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN kary pieniężnej w wysokości 100 zł. za każde nieprawidłowo wypełnione Zgłoszenie, w przypadku umieszczenia w którymkolwiek z pól formularza informacji nie odpowiadających przeznaczeniu danego pola, w szczególności:
 - w polu opis – informacji innych niż dotyczące nieruchomości i jej położenia,
 - w polu przeznaczonym na zdjęcie nieruchomości – danych takich jak nazwa lub logo firmy, numery telefonów, adres strony internetowej i innych elementów o charakterze reklamowym nawet w sposób pośredni jako elementy zdjęć nieruchomości,
 - we wszystkich polach obowiązkowych – jakichkolwiek dopisków wykraczających poza ścisłe granice ich przeznaczenia; w szczególności zabronione jest dodawanie słowa „ulica” lub skrótu „ul.”, komentarzy takich jak „brak numeru” bądź znaków graficznych takich jak cudzysłów.
4. Agencja Nieruchomości naruszająca w inny sposób obowiązek poprawnego wprowadzenia informacji o Nieruchomości zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Stowarzyszenia z którym/poprzez które zawarła umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN kary pieniężnej w wysokości 50 zł za każde nieprawidłowo wypełnione Zgłoszenie.
5. Agencja Nieruchomości naruszająca obowiązek przekazywania wszelkich niezbędnych informacji o Nieruchomości oraz dokonywania niezwłocznej jej prezentacji innej Agencji Nieruchomości zgłaszającej Klienta, także w sytuacji, kiedy sama posiada Klienta zainteresowanego Nieruchomością, zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Stowarzyszenia z którym/ poprzez które zawarła umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN kary pieniężnej w wysokości 200 zł.
6. Agencja nieruchomości naruszająca obowiązek udostępniania dokumentacji technicznej i/lub prawnej Nieruchomości zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Stowarzyszenia z którym/ poprzez które zawarła umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN kary pieniężnej w wysokości od 50 do 1000 zł. O wysokości nałożonej kary decyduje Zarząd WSPON zgodnie z wnioskiem Komisji MLS.
7. W przypadku nieprawidłowego zablokowania Zgłoszenia bez podpisania umowy przedwstępnej lub zobowiązującej Agencja Nieruchomości zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Stowarzyszenia z którym/poprzez które zawarła umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN kary pieniężnej w wysokości 500 zł.
8. W przypadku udostępnienia osobistego hasła dostępu do Systemu MLS PLUS (loginu) nieuprawnionym osobom, Agencja Nieruchomości zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Stowarzyszenia z którym/poprzez które zawarła umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN kary pieniężnej w wysokości 1000 zł.
9. W przypadku udostępnienia osobistego hasła dostępu do Systemu MLS PLUS (loginu) nieuprawnionym osobom, osoba, będąca właścicielem loginu zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Stowarzyszenia z którym/poprzez które zawarła umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN kary

pieniężnej w wysokości 1000 zł.

10. W przypadku udostępnienia danych z Systemu MLS PLUS osobom nieuprawnionym Agencja Nieruchomości zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Stowarzyszenia z którym/poprzez które zawarła umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN kary pieniężnej w wysokości 1000 zł.

11. W przypadku nie wprowadzenia Zgłoszenia lub nie dokonania aktualizacji danych wprowadzanych do Systemu MLS PLUS oraz nie umieszczenia danych o dokonanych transakcjach, w terminie 72 godzin od chwili zmiany danych lub zawarcia transakcji, Agencja Nieruchomości zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Stowarzyszenia z którym/ poprzez które zawarła umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN kary pieniężnej w wysokości 100 zł.

12. Zapłata powyższych kar pieniężnych nie wyklucza dochodzenia przez Stowarzyszenie z którym/poprzez które Agencja Nieruchomości zawarła umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN odszkodowania za poniesioną szkodę przenoszącą wysokość zastrzeżonej kary pieniężnej.

ROZDZIAŁ VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mogą być zmieniane przez Zarząd WSPON w drodze uchwał.
2. Zmiany niniejszego Regulaminu są doręczane Agencjom Nieruchomości w formie elektronicznej na wskazany przez Agencje w Umowie o dostęp i korzystanie z Systemu WAN adres e-mail.
3. Zmiany niniejszego Regulaminu wchodzi w życie, jeżeli pod doręczeniem zmienionego Regulaminu, Agencja Nieruchomości nie wypowiedziała Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN zawartej ze WSPON niezwłocznie, w najbliższym terminie wypowiedzenia.

§ 14

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2016 r.