

REGULAMIN SYSTEMU WSPÓLPRACY AGENCJI NIERUCHOMOŚCI

(ZAŁĄCZNIK NR 1)

Do uchwały Rady MLS z dnia 12 stycznia 2016 r.

PREAMBUŁA

Niniejszy Regulamin realizuje cel stworzenia zasad ogólnych współpracy między pośrednikami w obrocie nieruchomościami w ramach systemów tworzonych przez Stowarzyszenia z jednoczesnym przyznaniem Stowarzyszeniom możliwości tworzenia nowych systemów (form) współpracy uszczegóławiających zasady ogólne.

Niniejszy Regulamin zakłada objęcie regulacją, zgodnie z podziałem na następujące rozdziały:

| | |
|----------------|---|
| Rozdział I. | Wstęp. |
| Rozdział II. | Ogólne zasady współpracy. |
| Rozdział III. | Ogólne zasady korzystania z narzędzi informatycznych. |
| Rozdział IV. | Zasady wprowadzania danych. |
| Rozdział V. | Zasady kontroli wykonywania obowiązków określonych Regulaminem. Procedury Kontroli. |
| Rozdział VI. | Katalog kar. |
| Rozdział VII. | Zapisy dodatkowe dotyczące tylko Systemu MLS. |
| Rozdział VIII. | Zasady kształtowania innych form współpracy. |
| Rozdział IX. | Postanowienia końcowe. |

Powyższa systematyka pozwala na objęcie niniejszym Regulaminem wszystkich form współpracy między pośrednikami, w tym informatycznych i nieinformatycznych oraz pozwala stworzyć podstawy funkcjonowania nowych systemów przy zachowaniu dotychczasowych zasad funkcjonowania Systemu MLS.

ROZDZIAŁ I

WSTĘP

§ 1

1. Na podstawie uchwały Rady MLS z dnia 12 stycznia 2016 r. Stowarzyszenia będące stroną umowy o utworzeniu PONADREGIONALNEGO SYSTEMU MLS „MLS NIERUCHOMOŚCI” (dalej w skrócie: Umowa ponadregionalnego MLS) oraz Stowarzyszenia, które do tej umowy następnie przystąpiły, niniejszym przyjmują Regulamin SYSTEMU WSPÓLPRACY AGENCJI NIERUCHOMOŚCI” (dalej w skrócie: System WAN).
2. System WAN obejmuje formy współpracy pomiędzy Agencjami Nieruchomości, obejmujące środki organizacyjne i techniczne, w tym oprogramowanie, jak również umowy, aneksy, regulaminy, 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.
3. Niniejszy Regulamin określa ogólne zasady współpracy i korzystania z Systemu WAN, mające zastosowanie zarówno do Systemu MLS jak, i dodatkowych systemów, oraz form współpracy (jeżeli takie zostały przez dane Stowarzyszenie wdrożone).
4. W zakresie dodatkowych systemów lub form współpracy, w tym informatycznych, które zostały uregulowane w niniejszym Regulaminie, Stowarzyszenie, które takie dodatkowe systemy lub formy wdraża lub wdrożyło może opracowywać dla nich dodatkowe regulacje z zachowaniem postanowień

określonych w niniejszym Regulaminie.

5. Określone w niniejszym Regulaminie zasady korzystania z Systemu WAN obowiązują każdą Agencję Nieruchomości, która przystąpiła do Systemu WAN na mocy Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN oraz wszystkie osoby działające w Systemie WAN, biorące udział przy realizacji Zgłoszenia, zarówno po stronie Zgłaszającego, jak i Klienta. Stowarzyszenie, które przystąpiło do Systemu WAN ma obowiązek poinformowania o tym fakcie wszystkie Agencje Nieruchomości, które poprzez to Stowarzyszenie przystąpiły do Systemu WAN i zobowiązać je do stosowania zapisów niniejszego Regulaminu. Postanowienia zdań poprzedzających mają zastosowanie również do tych Agencji Nieruchomości, po ich zawiadomieniu, zgodnie z § 2 ust. 4, które wcześniej przystąpiły do Systemu MLS na podstawie umowy o dostęp i korzystanie z Systemu MLS.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mogą być zmieniane przez Radę MLS w drodze uchwał, które wchodzi w życie i obowiązują strony Umowy ponadregionalnego MLS z pierwszym dniem miesiąca kalendarzowego następującego po upływie pełnego miesiąca kalendarzowego po dacie ich uchwalenia i ogłoszenia.
2. Stowarzyszenia zobowiązują się niezwłocznie dokonać, wynikających z powyższych zmian Regulaminu, modyfikacji w wiążących ich umowach z Agencjami Nieruchomości stanowiących podstawę ich przystąpienia i funkcjonowania w ramach Systemu WAN z uwzględnieniem odpowiednich zapisów z zakresu zmiany umów funkcjonujących w obowiązujących przepisach prawa.
3. Zasady zmian regulacji dotyczących dodatkowych systemów lub form współpracy określają Stowarzyszenia, które takie regulacje przyjęły z uwzględnieniem zapisów niniejszego Regulaminu oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
4. O wejściu w życie niniejszego Regulaminu oraz o wynikających stąd zmianach w dotychczasowych umowach dostęp i korzystanie z Systemu MLS Stowarzyszenia informują Agencje Nieruchomości, które wcześniej przystąpiły do Systemu MLS, dokonując w tych umowach odpowiednich modyfikacji dostosowujących ich brzmienie do treści niniejszego Regulaminu.

ROZDZIAŁ II. OGÓLNE ZASADY WSPÓŁPRACY

§ 3

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

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.

Stowarzyszenie

Stowarzyszenie pośredników w obrocie nieruchomościami – strona Umowy ponadregionalnego MLS lub stowarzyszenie, które przystąpiło do Umowy ponadregionalnego MLS.

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.

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, 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.

Formy współpracy Systemu WAN

systemy lub formy współpracy między Agencjami Nieruchomości, realizowane w ramach Systemu WAN, a w tym: Narzędzia Informatyczne (NI) oraz inne dodatkowe systemy lub formy współpracy, przygotowane i wdrożone przez Stowarzyszenie.

Umowa pośrednictwa

umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawierana 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; wynajmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części; innych niż powyżej określone, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

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.

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

Klient

osoba zainteresowana Zgłoszeniem.

Zgłoszenie

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

określonej w art. 66 i następane k.c.

| | |
|------------------------|---|
| Dane WAN | informacje, dane, materiały i inne elementy wprowadzane do Systemu WAN przez Agencje Nieruchomości, przetwarzane przez nie, a w szczególności Zgłoszenia i informacje o Transakcjach. |
| Baza Danych WAN | zbiór Danych, wprowadzanych przez Agencje Nieruchomości i inne uprawnione osoby do Systemu WAN, zgromadzonych według określonej systematyki i struktury. |
| Cennik | cennik określający wynagrodzenie za dostęp i korzystanie przez Agencję Nieruchomości z Form współpracy Systemu WAN dostępnych w ramach tego Systemu, ustalany przez Stowarzyszenie, z którym Agencja Nieruchomości zawarła w tym zakresie Umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN. |
| Login | hasło dostępu do Systemu WAN przyznawane Agencji Nieruchomości, która zawarła z danym Stowarzyszeniem Umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN. |

Definicje powyższych terminów zostały ustalone wyłącznie na potrzeby niniejszego Regulaminu i nie mają do nich zastosowania inne definicje występujące w ogólnie obowiązujących przepisach prawa.

§ 4

Obowiązki ogólne Agencji Nieruchomości

1. Agencja Nieruchomości obowiązana jest bezwzględnie przestrzegać wiążących ją postanowień Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN.
2. Agencja Nieruchomości obowiązana jest do rzetelności, staranności i lojalności w stosunkach z innymi Agencjami Nieruchomości, a także ze Zgłaszającymi i Klientami zarówno własnymi, jak i korzystającymi z usług Systemu WAN poprzez inne Agencje Nieruchomości.
3. Agencja Nieruchomości obowiązana jest stosować w Umowach pośrednictwa zapisy chroniące interesy innych Agencji uczestniczących w Systemie WAN.
4. Agencja Nieruchomości ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania wszystkich osób wykonujących w jej imieniu jakiegokolwiek czynności związane z obsługą zgłoszeń zarówno po stroni Klienta jak i Zgłaszającego.
5. Agencja Nieruchomości zobowiązana jest do niezwłocznej aktualizacji danych własnych oraz osób wykonujących w jej imieniu czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zarejestrowanych w Systemie WAN; w szczególności Agencja Nieruchomości zobowiązana jest wyrejestrować z Systemu WAN osoby, którymi nie posługuje się już przy wykonywaniu czynności pośrednictwa.
6. W Systemie WAN Agencja Pośrednictwa nie może działać bez wskazania i zgłoszenia osoby działającej w imieniu i na rzecz tej Agencji.
7. W odniesieniu do Zgłoszeń - czynności pośrednictwa mogą być wykonywane tylko przez osoby działające w imieniu Agencji Nieruchomości i zarejestrowane w Systemie WAN.
8. Agencja Nieruchomości ma obowiązek stałego podnoszenia poziomu obsługi Zgłaszających i Klientów, a także dbałości o doskonalenie wiedzy zawodowej osób wykonujących w jej imieniu czynności pośrednictwa.

§ 5

Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN

1. Agencja Nieruchomości przystępuje do Systemu WAN, w tym poszczególnych Form współpracy

Systemu WAN, poprzez zawarcie z danym Stowarzyszeniem Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN. Stowarzyszenie może oferować Agencji zawarcie Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN w zakresie wszystkich lub poszczególnych Form współpracy Systemu WAN.

2. Warunki dostępu do Systemu WAN, w tym poszczególnych Form współpracy Systemu WAN, każde ze Stowarzyszeń określa samodzielnie w odniesieniu do Agencji Nieruchomości przystępujących do Systemu WAN poprzez to Stowarzyszenie, z odpowiednim zastosowaniem zasad i postanowień niniejszego Regulaminu.

§ 6

Ogólne warunki współpracy

1. Przystąpienie Agencji Nieruchomości do Systemu WAN rodzi takie skutki, jakie byłyby wynikiem zawarcia umowy o współpracy w zakresie pośrednictwa w sprzedaży/wynajmie Nieruchomości (innego rodzaju mającego za przedmiot Nieruchomość) wprowadzonych do Systemu WAN z każdą z Agencji Nieruchomości działającą w tym Systemie na warunkach określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Agencje Nieruchomości przekazujące między sobą dane osobowe lub handlowe Klientów lub dane osób działających w ich imieniu zobowiązane są zapewnić ich ochronę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności wg zasad wymaganych przez ustawę z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych.

§ 7

Wymogi związane z umowami pośrednictwa

1. Agencje Nieruchomości zawierają Umowy pośrednictwa ze Zgłaszającymi i z Klientami zgodnie z zasadą swobody zawierania umów; wysokość wynagrodzenia (provizji) za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami ustalonej pomiędzy Agencją Nieruchomości a Zgłaszającym jest dowolna i zależy od uzgodnień pomiędzy nimi.
2. Przy zawieraniu Umów pośrednictwa Agencje Nieruchomości zobowiązane są do dołożenia szczególnej staranności i rzetelności, w celu zabezpieczenia zapłaty wynagrodzenia za pośrednictwo.
3. Agencje Nieruchomości mogą przy zawieraniu Umów pośrednictwa korzystać z przykładowych materiałów lub wzorców umów opracowywanych przez Stowarzyszenia; korzystanie z tych materiałów lub wzorców umów nie może być podstawą jakichkolwiek roszczeń Agencji Nieruchomości wobec Stowarzyszeń z wyłączeniem roszczeń z tytułu szkód wyrządzonych umyślnie.
4. Obowiązkiem Agencji Nieruchomości jest zawieranie ze Zgłaszającymi Umów pośrednictwa w takim brzmieniu, by były one prawnie ważne, a w szczególności – by nie zawierały niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu kodeksu cywilnego.
5. Umowa pośrednictwa określa zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami; umowa ta wymaga dla jej zawarcia formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Agencja Nieruchomości ma obowiązek poinformowania Zgłaszającego o tym, że jego Zgłoszenie zostanie wprowadzone do Systemu WAN.

§ 8

Blokada Zgłoszenia

W Systemie WAN Zgłoszenie może być zablokowane przez Agencję Nieruchomości, która je wprowadziła w następujących sytuacjach dotyczących realizacji transakcji:

- zawarcia umowy przedwstępnej,
- zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności (art. 155 k.c.),
- przyjęciu przez Zgłaszającego oferty,

Każde stowarzyszenie może wprowadzić własny dodatkowy katalog sytuacji umożliwiający blokadę Zgłoszenia.

§ 9

Wprowadzanie danych do Systemu WAN

1. Zasady wprowadzania Danych do Systemu WAN określają postanowienia Rozdziału IV niniejszego Regulaminu.
2. Agencja Nieruchomości zobowiązana jest wprowadzić i zapisać w Systemie WAN przy użyciu dostępnych funkcji Oprogramowania informacje o cenach (czynszach) ofertowych, i ich zmianach, jak również o ostatecznej cenie (czynszu) Transakcyjnej.

§ 10

Obowiązek aktualizacji Danych WAN

Agencja Nieruchomości ma obowiązek aktualizowania wprowadzonych przez siebie Danych WAN oraz do umieszczania innych informacji o dokonanych Transakcjach, w terminie 72 godzin od chwili zmiany danych lub zawarcia Transakcji.

§ 11

Obowiązki Agencji Nieruchomości wprowadzającej Zgłoszenie

1. Agencja Nieruchomości może wprowadzić Zgłoszenie do Systemu WAN tylko wobec tego Klienta, z którym ma zawartą Umowę pośrednictwa. Wygaśnięcie Umowy pośrednictwa zobowiązuje Agencję Nieruchomości, która na jej podstawie wprowadziła Zgłoszenie do Systemu WAN do jego niezwłocznego wycofania.
2. Agencja Nieruchomości zobowiązana jest do zebrania i zweryfikowania informacji dotyczących Nieruchomości oraz dokumentów, na podstawie których Zgłaszający dokonuje zgłoszenia Nieruchomości, do dokładnego ustalenia jej stanu prawnego, a także do dokonania oględzin Nieruchomości, i sporządzenia w Systemie WAN jej szczegółowego opisu.
3. Agencja Nieruchomości ma obowiązek dokonywania stałej aktualizacji wszystkich danych, o których mowa w ust. 1 i niezwłocznego wprowadzenia wszelkich zachodzących zmian w stanie prawnym bądź faktycznym nieruchomości do Systemu WAN z uwzględnieniem zapisów § 10 niniejszego Regulaminu.
4. Agencja Nieruchomości ma obowiązek przechowywania w swoim biurze przez okres minimum 5 lat danych, w tym kserokopii dokumentów, niezbędnych do kontroli prawidłowości i prawdziwości Zgłoszeń wprowadzonych przez nią do Systemu WAN.
5. Na Agencji Nieruchomości wprowadzającej Zgłoszenie do Systemu WAN ciąży obowiązek zebrania i przygotowania wszelkich dokumentów ze strony Zgłaszającego niezbędnych do zawarcia Transakcji, a także uczestniczenia w prezentacji Nieruchomości, chyba że współpracujące Agencje Nieruchomości umówią się inaczej, a także wykonywania ze współpracującą Agencją Nieruchomości innych ustalonych dwustronnie czynności prowadzących do zawarcia Transakcji.
6. Agencja Nieruchomości ma obowiązek udostępniać do wglądu wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Nieruchomości na każde żądanie Agencji Nieruchomości wskazującej Klienta w ramach Systemu WAN.
7. Każda z Agencji Nieruchomości jest uprawniona i zobowiązana do zgłaszania zastrzeżeń dotyczących prawdziwości lub rzetelności lub innych błędów związanych z wprowadzaniem lub edycją danych w Systemie WAN przez siebie lub inne Agencje Nieruchomości. Zgłoszenie zastrzeżeń powinno nastąpić do Stowarzyszenia, z którym Agencja Nieruchomości ma zawartą umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN.

§ 12

Zasady kontaktu Agencji wprowadzającej Zgłoszenie z Klientem Agencji współpracującej

1. Przez okres 3 miesięcy od daty wskazania Klienta Agencja Nieruchomości, która wprowadziła Zgłoszenie do Systemu WAN, może kontaktować się z Klientem wskazanym przez współpracującą Agencję Nieruchomości tylko za jej zgodą.
2. Zakaz kontaktu i oferowania Nieruchomości Klientowi innej Agencji Nieruchomości nie dotyczy Nieruchomości o innym przeznaczeniu lub funkcji niż zgłaszana przez Klienta wskazanego przez inną Agencję Nieruchomości. O zamiarze skontaktowania się z Klientem w tym celu Agencja Nieruchomości powinna uprzednio poinformować Agencję Nieruchomości, która wskazała Klienta.

3. Zakaz, o którym mowa w ustępie 1 powyżej nie obowiązuje również po upływie 6 miesięcy od wygaśnięcia Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN z Agencją Nieruchomości. Fakt wygaśnięcia Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN Agencja Nieruchomości powinna potwierdzić w sposób przyjęty u właściwego Stowarzyszenia.

§ 13

Obowiązki Agencji Nieruchomości wskazującej Klienta

1. Agencja Nieruchomości ma obowiązek uzyskania od Klienta będącego osobą fizyczną zgody na przetwarzanie jego danych osobowych w zakresie niezbędnym do wywiązania się zarówno z obowiązków Umowy pośrednictwa, jak i z obowiązków wynikających z uczestnictwa w Systemie WAN.
2. Agencja Nieruchomości wskazująca Klienta zobowiązana jest do uzgadniania sposobu i terminu każdej prezentacji Nieruchomości z tą Agencją Nieruchomości, która wprowadziła Zgłoszenie do Systemu WAN.
3. Agencja Nieruchomości, która wskazała Klienta może kontaktować się ze Zgłaszającym tylko za zgodą Agencji Nieruchomości, która wprowadziła Zgłoszenie do Systemu WAN; obowiązek ten ustaje, jeżeli Umowa pośrednictwa, na podstawie której Agencja Nieruchomości wprowadziła Zgłoszenie do Systemu WAN wygasła.

§ 14

Zasady wskazywania Klientów i potwierdzania wskazania przez Agencje współpracujące

1. Zaleca się wskazywanie i potwierdzanie Klientów przed prezentacją Nieruchomości.
2. Agencja Nieruchomości, która wprowadziła Zgłoszenie do Systemu WAN oraz współpracująca Agencja Nieruchomości ustalają zasady potwierdzania wskazań Klientów we własnym zakresie o ile Stowarzyszenie nie wprowadziło własnych regulacji w tym zakresie.

§ 15

1. Agencja Nieruchomości, która wprowadziła Zgłoszenie do Systemu WAN zobowiązana jest do udzielenia wszelkich niezbędnych informacji o Nieruchomości Agencji Nieruchomości, która wskazała Klienta, niezwłocznie po otrzymaniu zapytania. Obowiązana jest także przedstawić wszelkie posiadane dokumenty dotyczące Nieruchomości objętej Zgłoszeniem, a ponadto dokonać na życzenie Agencji współpracującej niezwłocznej prezentacji Nieruchomości również w sytuacji, kiedy sama posiada Klienta zainteresowanego Nieruchomością.
2. W przypadku zainteresowania kilku Klientów tą samą Nieruchomością nie wolno odmówić jej prezentacji innym Klientom, aż do czasu zablokowania Zgłoszenia zgodnie z § 8 niniejszego Regulaminu.

§ 16

Deklarowanie i wypłata wynagrodzenia dla agencji współpracujących

1. Agencja Nieruchomości wprowadzająca Zgłoszenie do Systemu WAN deklaruje wynagrodzenie dla Agencji Nieruchomości współpracującej, która będzie reprezentować Klienta, z tytułu dokonania przez tego Klienta transakcji ze Zgłaszającym.
2. Z chwilą wprowadzenia Zgłoszenia do Systemu WAN wynagrodzenie jest określane kwotowo lub procentowo w stosunku do wartości transakcji bądź też według mieszanego kryterium kwotowo-procentowego; podatek VAT jest doliczany do wynagrodzenia o ile Agencja Nieruchomości wystawiająca fakturę jest podatnikiem podatku VAT. Jeśli wynagrodzenie określone jest w innej walucie niż PLN wówczas rozliczenie zadeklarowanego wynagrodzenia następuje w PLN przeliczonego wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu zawarcia Transakcji.
3. Wynagrodzenie może ulegać zmianie. W wypadku zawarcia Transakcji dotyczącej tylko części Zgłoszenia, zadeklarowane dla całego Zgłoszenia wynagrodzenie należne jest jedynie w części wyliczonej jako stosunek powierzchni Nieruchomości, która stała się przedmiotem Transakcji do oferowanej powierzchni Nieruchomości wprowadzonej do systemu WAN przez Agencję Nieruchomości zgłaszającą w chwili zgłoszenia Klienta przez Agencję Nieruchomości współpracującą.
4. Wysokość wynagrodzenia należnego Agencji Nieruchomości współpracującej za wskazanie Klienta,

który następnie dokonał Transakcji ze Zgłaszającym, wynika z zadeklarowanej propozycji złożonej przez Agencję Nieruchomości wprowadzającej Zgłoszenie do Systemu WAN na dzień dokonania Transakcji, ale nie niższej niż zadeklarowanej w chwili zgłoszenia Klienta przez Agencję Nieruchomości współpracującą.

5. Z zastrzeżeniem ust. 3, Agencja Nieruchomości jest związana deklaracją wynagrodzenia wobec Agencji Nieruchomości współpracującej, przy udziale której zostanie zrealizowana Transakcja; jakiegokolwiek warunki bądź zastrzeżenia mogące ograniczać zobowiązanie przyjęte wskutek złożenia deklaracji są uważane za nie istniejące niezależnie od tego, kiedy zostałyby dodane.
6. Do obowiązku zapłaty wynagrodzenia należnego Agencji Nieruchomości wskazującej Klienta stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o ofercie i jej przyjęciu; w szczególności, wskazanie Klienta przez Agencję Nieruchomości jest uważane za przyjęcie przez nią oferty wynagrodzenia deklarowanego przez Agencję wprowadzającą Zgłoszenie do Systemu WAN.
7. Agencja Nieruchomości wprowadzająca Zgłoszenie do Systemu WAN nie ma obowiązku ujawniania swojego wynagrodzenia, jakie ma uzyskać od Zgłaszającego.

§ 17

Prawo do zadeklarowanego wynagrodzenia w przypadku kilku Zgłoszeń dotyczących tej samej Nieruchomości

W przypadku kilku Zgłoszeń dotyczących tej samej Nieruchomości, Agencja Nieruchomości wskazująca Klienta zachowuje prawo do zadeklarowanego wynagrodzenia od wszystkich Agencji Nieruchomości, które wprowadziły Zgłoszenie do Systemu WAN, zachowując do czasu prezentacji Nieruchomości prawo swobodnego wyboru spośród nich tej, przy udziale której zostanie zrealizowana Transakcja.

§ 18

Termin zapłaty zadeklarowanego wynagrodzenia

Agencja Nieruchomości wprowadzająca Zgłoszenie do Systemu WAN zobowiązana jest do zapłaty części wynagrodzenia otrzymanego od Zgłaszającego innej Agencji Nieruchomości z tytułu Transakcji dokonanych ze wskazanym przez nią Klientem w terminie 7 dni od dnia otrzymania wynagrodzenia od Zgłaszającego.

§ 19

Procedury windykacyjne.

Uchylenie się od obowiązku zapłaty zadeklarowanego wynagrodzenia

1. W wypadku zawarcia transakcji dotyczącej Nieruchomości, co do której Zgłoszenie było wprowadzone do Systemu WAN, Agencja Nieruchomości, która wprowadziła Zgłoszenie, zobowiązana jest przedsięwziąć wszystkie niezbędne działania w celu otrzymania od Zgłaszającego należnego jej wynagrodzenia za pośrednictwo. W szczególności, Agencja Nieruchomości wprowadzająca Zgłoszenie do Systemu WAN powinna podjąć czynności zmierzające do wyegzekwowania należnego wynagrodzenia od Zgłaszającego na drodze ugodowej oraz na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego, a w szczególności powinna wysyłać Zgłaszającemu wezwanie do zapłaty wynagrodzenia.

§ 20

Zapłata zadeklarowanego wynagrodzenia w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy o dostęp do Systemu WAN Agencja Nieruchomości, która wprowadziła Zgłoszenie, jak i Agencja Nieruchomości, która wskazała Klienta są odpowiednio zobowiązane do zapłaty zadeklarowanego wynagrodzenia lub zachowują prawo do jego otrzymania, co do Transakcji dokonanych z udziałem wskazanego Klienta, w okresie sześciu miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN, jeżeli Agencja Nieruchomości wprowadzająca Zgłoszenie otrzymała wynagrodzenie z tytułu wykonania umowy pośrednictwa. W takiej sytuacji Agencja Nieruchomości, której umowa o dostęp i korzystanie z Systemu WAN została rozwiązana lub wygasła jest też zobowiązana do

zapłaty za dostęp i korzystanie z Systemu WAN za okres od dnia rozwiązania Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN do dnia zawarcia umowy z Klientem.

§ 21 **Szkolenia**

1. Obowiązkiem wszystkich użytkowników Systemu WAN jest przejście szkolenia wstępnego z zakresu działania Systemu WAN.
2. Rada MLS Nieruchomości w razie potrzeby uchwała obowiązek odbywania przez wskazanych użytkowników Systemu WAN innych szkoleń z zakresu działania Systemu WAN.

§ 22 **Kontrola przestrzegania zasad Regulaminu**

Zasady kontroli wykonywania obowiązków określonych Regulaminem określają postanowienia Rozdziału V niniejszego Regulaminu.

§ 23 **Kary**

1. W przypadku naruszenia postanowień niniejszego Regulaminu lub innych regulacji dotyczących dodatkowych Form współpracy Systemu WAN wdrożonych przez dane Stowarzyszenie, Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN przez Agencję Nieruchomości Stowarzyszenie może nałożyć na nią kary, w tym kary pieniężne wyszczególnione w Katalogu Kar.
2. Katalog Kar opisują postanowienia Rozdziału VI niniejszego Regulaminu.
3. Kary pieniężne będą płatne na rzecz Stowarzyszeń poprzez które Agencja Nieruchomości uzyskała dostęp do Systemu WAN (z którym zawarła Umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN). Kary pieniężne będą płatne na podstawie noty księgowej wystosowanej przez Stowarzyszenie do Agencji Nieruchomości z zastrzeżeniem 7 dniowego terminu płatności.
4. Środki, uzyskane z pobranych kar pieniężnych przeznaczone będą na działalność statutową Stowarzyszeń, na rzecz których zostały uiszczone, a w szczególności na rozwój Systemu WAN.
5. Zapłata kar pieniężnych przez Agencję Nieruchomości 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.

Kary pieniężne określone w postanowieniach Rozdziału VI niniejszego Regulaminu mogą sumować się .

§ 24 **Zachowania zagrożone karą**

W ramach korzystania z Systemu WAN zakazuje się Agencjom Nieruchomości, pod rygorem nałożenia kar określonych w postanowieniach Rozdziału VI niniejszego Regulaminu:

- 1) udostępnienia osobistego hasła dostępu do Systemu WAN (loginu) nieuprawnionym osobom,
- 2) udostępnienia danych z Systemu WAN osobom nieuprawnionym;
- 3) nieprawidłowego blokowania Zgłoszenia bez podpisania umowy przedwstępnej lub zobowiązującej;
- 4) naruszania obowiązku przekazywania wszelkich niezbędnych informacji o Nieruchomości oraz dokonywania niezwłocznej jej prezentacji Agencji Nieruchomości zgłaszającej Klienta, także w sytuacji, kiedy sama posiada Klienta zainteresowanego Nieruchomością;
- 5) nie dokonywania aktualizacji danych wprowadzanych do Systemu WAN oraz nie umieszczenia danych o dokonanych Transakcjach, w terminie 72 godzin od chwili zmiany danych lub zawarcia Transakcji;
- 6) nieprawidłowego wypełniania Zgłoszeń, a w szczególności w przypadku umieszczenia w którymkolwiek z pól formularza informacji nie odpowiadających przeznaczeniu danego pola:
 - a) w polu opis – informacji innych niż dotyczące Nieruchomości i jej położenia,
 - b) 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,

- c) 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.
- d) nie podawania informacji w sposób prawidłowy, zgodnie z § 28 ustęp 10 Rozdziału IV niniejszego Regulaminu.

§ 25

Standardy graficzne

1. Każda Agencja Nieruchomości uczestnicząca w Systemie WAN, w tym poszczególnych Formach współpracy, ma prawo i obowiązek używania i promowania ich logo, oraz stosowania elementów tożsamości wizualnej przez okres związania Umową o dostęp i korzystanie z Systemu WAN i na zasadach w tej umowie określonych.
2. Każde ze Stowarzyszeń samodzielnie określa powyższe standardy graficzne, a w szczególności kształt loga, znaków graficznych, itp.

ROZDZIAŁ III.

OGÓLNE ZASADY KORZYSTANIA Z NARZĘDZI INFORMATYCZNYCH

§ 26

Definicje

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.

Formy współpracy

systemy współpracy wykorzystujące Narzędzia informatyczne, w tym np. Narzędzia informatyczne w zakresie Zgłoszeń dotyczących umów z klauzulą wyłączności (System MLS), w zakresie Zgłoszeń bez względu na klauzulę wyłączności, w zakresie ofert bezpośrednich oraz inne Narzędzia informatyczne opracowane i wdrożone przez dane Stowarzyszenie; każda z form współpracy może wykorzystywać własne Oprogramowanie, Portale, Domeny, Loga, Dane, Bazy Danych.

Oprogramowanie

oprogramowanie komputerowe wraz z interfejsem w postaci Portalu internetowego, służące do wprowadzania i przetwarzania Danych przez Narzędzia informatyczne, elektronicznej wymiany informacji oraz zawierania transakcji poprzez Narzędzia informatyczne.

Portal

interfejs do obsługi Oprogramowania znajdujący się w sieci Internetowej i dostępny z jej poziomu, a zlokalizowany w obrębie Domeny właściwej dla Narzędzi informatycznych danego Stowarzyszenia.

Domena

domena / strona internetowa wykorzystywana dla potrzeb Narzędzi informatycznych danego Stowarzyszenia lub poszczególnych Form współpracy (np.: www.mls.com.pl).

| | |
|-----------------------------------|---|
| LOGO | znak graficzny wykorzystywany dla potrzeb danego Stowarzyszenia lub poszczególnych form współpracy (np. logo Systemu MLS,). |
| Dane | dane, informacje, materiały i inne elementy będące częścią Danych WAN wprowadzane do Oprogramowania, przetwarzane przez Oprogramowanie i pobierane z niego, w szczególności Zgłoszenia i informacje o Transakcjach. |
| Baza Danych | zbiór Danych, wprowadzanych przez Agencje Nieruchomości i inne uprawnione osoby do Narzędzi Informatycznych, zgromadzonych według określonej systematyki i struktury. |
| Część Publiczna Zgłoszenia | część Zgłoszenia, która może podlegać publikacji i być ogólnie dostępna. |
| Login | hasło dostępu do Narzędzi Informatycznych przyznawane Agencji Nieruchomości, która zawarła z danym Stowarzyszeniem Umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN. |

§ 27

Kształtowanie form współpracy

1. O kształcie Narzędzi informatycznych, w tym Formach współpracy opracowywanych i wykorzystywanych przez każde ze Stowarzyszeń w swej działalności, każde ze Stowarzyszeń decyduje samodzielnie wedle swych celów i możliwości działania.
2. W szczególności w zakresie Form współpracy, każde ze Stowarzyszeń może samodzielnie zdecydować o utworzeniu dodatkowych Form współpracy
3. W zakresie dodatkowych Form współpracy Stowarzyszenie, które takie systemy wdraża lub wdrożyło może opracowywać dla nich odrębne regulacje z zachowaniem zasad określonych w niniejszym Regulaminie.

ROZDZIAŁ IV.

ZASADY WPROWADZANIA DANYCH DO SYSTEMU WAN

§ 28

1. Agencja Nieruchomości wprowadza Dane WAN do Systemu WAN wykorzystując do tego sieć Internet, przy użyciu przeglądarki internetowej, z możliwością łączenia się z Portalem WAN znajdującym się w obrębie Domeny WAN, przy pomocy oprogramowania zapewniającego poprawne umieszczenie Zgłoszenia lub w inny właściwy sposób określony przez Stowarzyszenie.
2. Agencja Nieruchomości i osoby przez nią zgłoszone mogą otrzymać hasła (loginy) dostępu umożliwiające korzystanie z Systemu WAN. Agencja Nieruchomości i osoby przez nią zgłoszone zobowiązane są chronić powyższe hasła przed dostępem do nich osób nieupoważnionych.
3. Dane wprowadzane do Systemu WAN powinny być zgodne z technicznymi wymaganiami Oprogramowania WAN, przewidującymi m.in. rodzaj oraz minimalną ilość Danych WAN, jaką Agencja Nieruchomości ma obowiązek podać. Sposób ich wprowadzania powinien odpowiadać przeznaczeniu poszczególnych pól; niedopuszczalne jest wprowadzanie w jakimkolwiek polu danych, które nie odpowiadają przeznaczeniu tego pola.
4. Agencja Nieruchomości może wprowadzać do Systemu WAN tylko takie dane, co do których posiada prawo ich wprowadzania. W szczególności w zakresie danych osobowych Agencja Nieruchomości zobowiązana jest uzyskać niezbędną zgodę na ich przetwarzanie w Systemie WAN, od osób których one dotyczą.
5. Wprowadzenie Danych WAN do Systemu WAN jest równoznaczne z oświadczeniem, że Agencja Nieruchomości zawarła ze Zgłaszającym zgodną z prawem umowę pośrednictwa w obrocie

- nieruchomościami spełniającą wymagania niniejszego Regulaminu oraz zabezpieczającą wypłatę wynagrodzenia niezależnie od tego, czy umowa pośrednictwa została zawarta z klauzulą wyłączności.
6. W celu promocji Systemu WAN, Agencji Nieruchomości oraz Zgłoszeń wśród uczestników rynku nieruchomości Część Publiczna Zgłoszenia może podlegać publikacji przez strony ponadregionalnego Systemu WAN, jak również przez Agencje Nieruchomości, które zawarły umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN, na ich stronach WWW. Zakazana jest publikacja Części Publicznej Zgłoszenia na innych niż wskazane w zdaniu poprzedzającym stronach WWW.
 7. Agencja Nieruchomości ma prawo prezentowania na swoich firmowych stronach internetowych również części publicznej tych zgłoszeń (Danych WAN), które zostały doń wprowadzone przez inne Agencje, o ile w każdym poszczególnym wypadku inna Agencja Nieruchomości wyraziła na to zgodę w imieniu Zgłaszającego. Nie wymaga zgody utworzenie linku do Systemu WAN lub wykorzystanie przeglądarki WAN dystrybuowanej przez Stowarzyszenie.
 8. Agencja Nieruchomości nie ma prawa prezentowania na innych portalach aniżeli portal obsługujący Domenę WAN ani też w innych publicznych środkach przekazu Danych z Systemu WAN, które zostały doń wprowadzone przez inne Agencje Nieruchomości, chyba, że w każdym poszczególnym wypadku inna Agencja Nieruchomości wyraziła na to zgodę w imieniu Zgłaszającego.
 9. Agencja Nieruchomości podczas wprowadzania Zgłoszenia do systemu WAN ma bezwzględny obowiązek wypełniania pól w Oprogramowaniu Systemu WAN i podawania w odpowiednich jego polach:
 - imienia i nazwiska osoby wprowadzającej Zgłoszenie,
 - imienia i nazwiska osoby obsługującej dane Zgłoszenie – jako danych do kontaktu,
 - pełnej nazwy Agencji, której zarejestrowany w WAN pracownik wprowadza Zgłoszenie – jako danych Oferenta,
 - adresu Nieruchomości w polu Adres:
 - dla działki: województwo, nazwa miejscowości,
 - dla domu: województwo, nazwa miejscowości,
 - dla obiektu: województwo, nazwa miejscowości,
 - dla mieszkania: województwo, nazwa miejscowości,
 - ceny nieruchomości za 1 m²
 - powierzchni nieruchomości (dla mieszkania, domu, działki, lokalu,)
 - powierzchni działki (dla domu, obiektu komercyjnego)
 - numeru piętra (dla mieszkania, lokalu)
 - liczby pokoi (dla mieszkania)
 - zdjęć nieruchomości
 - daty, do kiedy obowiązuje wyłączność (dotyczy tylko Systemu MLS)
 - wynagrodzenia netto dla Agencji współpracującej
 - rodzaj umowy
 10. Agencja Nieruchomości podczas wprowadzania Zgłoszenia do Systemu WAN ma bezwzględny obowiązek wypełniania pól zgodnie z postanowieniami niniejszego **Rozdziału**, wyłącznie w sposób odpowiadający przeznaczeniu poszczególnych pól. Niedopuszczalne jest zamieszczanie jakichkolwiek informacji nie odpowiadających przeznaczeniu danego pola, a w szczególności zabronione jest zamieszczanie:
 - 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 ściśle granice ich przeznaczenia; w szczególności zabronione jest dodawanie słowa „ulica” lub skrótu „ul.”, komentarzy takich jak „brak numeru” bądź znaków graficznych takich jak cudzysłów,
 - Opis nie może zawierać treści sugerujących sprzedaży lub wynajmu nieruchomości bezpośrednią przez właściciela.

ROZDZIAŁ V.

ZASADY KONTROLI WYKONYWANIA OBOWIĄZKÓW OKREŚLONYCH REGULAMINEM.

PROCEDURY KONTROLI

§ 29

1. Przestrzeganie przez Agencje Nieruchomości postanowień niniejszego Regulaminu lub innych regulacji dotyczących dodatkowych Form współpracy Systemu WAN wdrożonych przez dane Stowarzyszenie, podlegają kontroli przez to Stowarzyszenie.
2. Kontrola wszczynana jest z inicjatywy własnej Stowarzyszenia, z którym/poprzez które Agencja Nieruchomości zawarła Umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN lub na wniosek osób trzecich o zauważonych nieprawidłowościach (dalej: „Wniosek”).
3. Wniosek może złożyć każda osoba,. Wnioski w trybie określonym przez właściwe Stowarzyszenie składa się do Stowarzyszenia, z którym/poprzez które Agencja Nieruchomości, której Wniosek dotyczy, zawarła Umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN. Wnioski dotyczące Agencji Nieruchomości lub Pośredników, złożone do niewłaściwego Stowarzyszenia, Stowarzyszenie to przesyła niezwłocznie do Stowarzyszenia właściwego, zgodnie z postanowieniem zdania poprzedzającego.
4. Wnioski składa się wg wzorów opracowywanych przez Stowarzyszenie, do którego Wniosek się składa. Wniosek winien zawierać co najmniej dane: kto składa wniosek, kogo dotyczy, jakich nieprawidłowości dotyczy, uzasadnienie Wniosku.
5. Procedury przyjmowania, uzupełniania i odrzucania Wniosku zatwierdza w Stowarzyszeniu pełnomocnik Zarządu Stowarzyszenia d.s. MLS lub Komisja MLS w porozumieniu z Zarządem albo inny organ lub osoba upoważniona do tego w ramach Stowarzyszenia. Procedury te są następnie przedstawiane Radzie MLS Nieruchomości.

§ 30.

1. Kontrolę przeprowadza osoba upoważniona przez Stowarzyszenie. (dalej: „Osoba kontrolująca”).
2. Celem kontroli jest zebranie informacji o ewentualnym naruszeniu. Kontrola polega na zebraniu informacji z Bazy Danych WAN oraz jeśli Osoba kontrolująca uzna to za konieczne od dowolnej osoby przekazującej dobrowolnie informacje o naruszeniu lub z innych dostępnych kontrolującemu źródeł.
3. Kontrolowana Agencja Nieruchomości jest zobowiązana na żądanie Osoby kontrolującej dostarczyć do siedziby Stowarzyszenia, Umowy pośrednictwa i dokumenty dotyczące Zgłoszeń lub udzielić innych niezbędnych wyjaśnień dotyczących przedmiotu kontroli.
4. Osoba kontrolująca powinna zabezpieczyć dla celów dowodowych zebrane informacje, a w szczególności dokumenty przed ich zniszczeniem, zagubieniem, zniekształceniem lub utratą.

§ 31.

1. Dokumentację lub inne informacje zebrane w czasie kontroli Agencji Nieruchomości Osoba kontrolująca przekazuje na ręce i do rozpatrzenia przez właściwy do rozpoznawania spraw tego rodzaju organ Stowarzyszenia, z którym/poprzez które Agencja Nieruchomości zawarła Umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN („Organ kontroli”).
2. Organ kontroli umieszcza wyniki kontroli w protokole pokontrolnym.
3. W przypadku stwierdzenia naruszenia Regulaminu lub innych regulacji, o których mowa w § 29 ust. 1 Regulaminu, w protokole kontroli wskazuje się to naruszenie oraz proponuje się zastosowanie względem Agencji, która dokonała naruszenia odpowiednich narzędzi korygujących.
4. Narzędziami korygującymi są: zawiadomienie o konieczności korekty, pouczenia, upomnienia, nagany, wpis do rejestru naruszeń, obowiązkowe szkolenia, kary z Katalogu kar.
5. O rodzaju narzędzi korygujących, które mają być zastosowane względem Agencji decyduje Organ kontroli, z zastrzeżeniem § 32.
6. Zastosowanie względem Agencji Nieruchomości wybranego narzędzia korygującego Organ kontroli przekazuje do wykonania organowi statutowemu Stowarzyszenia uprawnionemu do jego reprezentacji lub osobie przez ten organ statutowy upoważnionej.
7. Od zastosowanej kary z Katalogu kar przysługuje Agencji Nieruchomości wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy przez Organ kontrolujący. We wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy należy minimalnie podać wszystkie zarzuty i twierdzenia przeciwko stwierdzonym naruszeniom oraz dowody na ich poparcie, jak

również sformułować żądanie rozstrzygnięcia (np. uchylenie kary w całości, zmiana kary na inne narzędzie korygujące, itp.).

8. Wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy należy złożyć bezpośrednio lub listem poleconym pod adresem siedziby właściwego Stowarzyszenia w terminie 14 dni od dnia złożenia Agencji oświadczenia o zastosowanym względem niej narzędziu korygującym.
9. Niezłożenie wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy lub odmowa jego uwzględnienia w całości lub w części nie wyłącza, ani nie ogranicza prawa do sądu żadnej ze stron Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN.

§ 32.

1. Jeśli naruszenie dotyczy umieszczenia w którymkolwiek z pól formularza obowiązującego uczestników Systemu WAN wpisów nie odpowiadających przeznaczeniu danego pola, w szczególności – tekstu reklamowego bądź numerów telefonów kontaktowych lub innych oczywistych naruszeń Osoba kontrolująca wysyła e-mailem upomnienie do Agencji odpowiedzialnej za Zgłoszenie wyznaczając jej termin 72 godzin na usunięcie wadliwych wpisów lub zawiadamia ją o konieczności korekty postępowania.
2. W przypadku nie zastosowania się Agencji Nieruchomości w wyznaczonym terminie do powyższego upomnienia lub zawiadomienia Osoba kontrolująca usuwa wadliwe wpisy i wnioskuje do Organu kontrolującego o nałożenie na Agencję Nieruchomości kary zgodnie z Katalogiem Kar.
3. Jeśli Wniosek dotyczy innych spraw niż określone w ustępie 1 Osoba kontrolująca wysyła e-mailem do Agencji Nieruchomości, której dotyczy Wniosek, informacje o złożonym Wniosku i może ją zawiadomić o konieczności korekty działań niezgodnych z Regulaminem lub regulacjami dotyczącymi dodatkowych Form współpracy Systemu WAN w terminie 72 godzin od chwili zawiadomienia. W braku korekty lub zanegowania dokonania naruszeń przez Agencję Nieruchomości Osoba kontrolująca podejmuje kontrolę zgodnie z Wnioskiem; postanowienia § 31 Regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 33.

Dokumentacja kontroli. Nadzór nad czynnościami kontroli.

1. Dokumentacja w postaci Wniosku i protokołu pokontrolnego jest numerowana i przechowywana w siedzibie Stowarzyszenia z którym/poprzez które Agencja Nieruchomości zawarła Umowę o dostęp i korzystanie z Systemu WAN przez okres 5 lat.
2. Nadzór nad przestrzeganiem zasad kontroli przez Stowarzyszenia przeprowadza Rada MLS Nieruchomości lub zespół przez nią wskazany.

§ 34.

Rejestr naruszeń. Obowiązkowe szkolenia

1. Każde naruszenie Regulaminu lub innych regulacji dotyczących dodatkowych Form współpracy Systemu WAN wdrożonych przez dane Stowarzyszenie skutkuje wpisem do rejestru naruszeń. Rejestr prowadzony jest przez pracownika biura WSPON oraz dostępny jest do wglądu dla pozostałych Agencji Nieruchomości na ich wniosek.
2. W przypadku każdorazowego naruszenia Regulaminu lub innych regulacji dotyczących dodatkowych Form współpracy Systemu WAN wdrożonych przez dane Stowarzyszenie Agencja Nieruchomości może zostać zobowiązana do odbycia obowiązkowego szkolenia z zasad korzystania z Systemu WAN na koszt własny. Obowiązek szkolenia dotyczy osoby, która dopuściła się naruszenia lub w ich braku albo niemożliwości ustalenia właścicieli lub osób zarządzających Agencją.

ROZDZIAŁ VI. KATALOG KAR

§ 35

Katalog kar niepieniężnych

1. W razie stwierdzenia zawinionego, rażącego naruszenia przez Agencję Nieruchomości Regulaminu lub innych regulacji dotyczących dodatkowych Form współpracy wdrożonych przez Stowarzyszenie zostanie ona ostrzeżona o stwierdzonym rażącym naruszeniu i w zależności od rodzaju naruszenia wezwana do jego niezwłocznego zaniechania lub usunięcia jego skutków albo do powstrzymania się od tego typu naruszeń w przyszłości pod rygorem zastosowania kar, o których mowa w ustęp 2 i 5 poniżej.
2. Stowarzyszenie przez które Agencja przystąpiła do Systemu WAN może zablokować jej Zgłoszenia w Systemie WAN:
 - 1) na okres od 1 do 3 miesięcy w razie zignorowania przez Agencję Nieruchomości pierwszego wezwania do zaniechania naruszeń lub dokonania, mimo takiego wezwania, kolejnego rażącego naruszenia Regulaminu lub innych regulacji dotyczących dodatkowych Form współpracy wdrożonych przez Stowarzyszenie,
 - 2) na okres od 3 do 6 miesięcy w razie dokonania w ciągu roku kalendarzowego trzech rażących naruszeń Regulaminu lub innych regulacji dotyczących dodatkowych Form współpracy wdrożonych przez Stowarzyszenie,
 - 3) na okres od 6 do 12 miesięcy w razie dokonania w ciągu roku kalendarzowego więcej niż trzech rażących naruszeń Regulaminu lub innych regulacji dotyczących dodatkowych Form współpracy wdrożonych przez Stowarzyszenie.
3. W razie braku terminowej płatności przez Agencję Nieruchomości opłat za dostęp i korzystanie z Systemu WAN Stowarzyszenie przez, które Agencja przystąpiła do Systemu WAN może zablokować jej Zgłoszenia w Systemie WAN do czasu pełnego uregulowania zaległych opłat.
4. Zablokowanie Zgłoszeń Agencji w Systemie WAN nie upoważnia Agencji do wypowiedzenia Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN, jak również nie zwalnia Agencji z obowiązku uiszczania opłat za dostęp i korzystanie z Systemu WAN.
5. W razie szczególnie rażących naruszeń Regulaminu lub innych regulacji dotyczących dodatkowych Form współpracy wdrożonych przez Stowarzyszenie, ocenianych jako takie w szczególności, ze względu na głęboki stopień naruszenia lub mnogość naruszeń, czy też ich uporczywą powtarzalność, Stowarzyszenie przez, które Agencja przystąpiła do Systemu WAN może wykluczyć Agencję z uczestnictwa w Systemie WAN. Wykluczenie Agencji Nieruchomości z uczestnictwa w Systemie WAN jest równoznaczne z wypowiedzeniem Agencji Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN ze skutkiem natychmiastowym.

§ 36

Katalog kar pieniężnych

1. W razie stwierdzenia naruszenia przez Agencję Nieruchomości Regulaminu lub innych regulacji dotyczących dodatkowych Form współpracy wdrożonych przez Stowarzyszenie, mogą być nakładane kary pieniężne
2. Katalogi kar pieniężnych i ich wysokość określają Stowarzyszenia w stosunku do Agencji Nieruchomości z którymi mają zawarte umowy o dostęp do Systemu WAN. Agencja Nieruchomości zobowiązana będzie do zapłaty nałożonej kary pieniężnej.

ROZDZIAŁ VII ZAPISY DODATKOWE DOTYCZĄCE TYLKO SYSTEMU MLS

§ 37

Definicja Systemu MLS

System MLS to system wielokrotnego oferowania ofert oraz współpracy pomiędzy pośrednikami w obrocie

nieruchomościami w zakresie realizacji umów pośrednictwa zawartych na wyłączność i czas określony, który może wykorzystywać różne środki techniczne, w tym oprogramowanie.

§ 38.

Wprowadzanie danych do Systemu MLS

Wprowadzane do Systemu MLS mogą być tylko Zgłoszenia wynikające z umów pośrednictwa zawartych na zasadach wyłączności i na czas określony.

§ 39

Dane obowiązujące przy wprowadzaniu Zgłoszeń do Systemu MLS

Agencja Nieruchomości podczas wprowadzania Zgłoszenia do Systemu MLS ma obowiązek wypełniania pól w Oprogramowaniu zgodnie z § 28 ust. 9 niniejszego Regulaminu, a ponadto podawania w odpowiednich polach:

- adresu Nieruchomości w polu Adres,

dla działki: nazwa ulicy, nr działki (administracyjny lub w jego braku ewidencyjny),

dla domu: nazwa ulicy, nr działki (administracyjny lub w jego braku ewidencyjny),

dla obiektu: nazwa ulicy, nr działki (administracyjny lub w jego braku ewidencyjny) i obręb,

dla mieszkania: nazwa ulicy, nr domu, nr mieszkania,

- liczby pięter w budynku.

§ 40

Czas wprowadzenia Zgłoszenia do Systemu MLS

1. Agencja Nieruchomości ma obowiązek przekazania każdego Zgłoszenia do Systemu MLS w terminie 72 godzin od chwili zawarcia ze Zgłaszającym umowy pośrednictwa spełniającej wymogi § 7 chyba, że Zgłaszający pisemnie nie wyraził na to zgody.
2. W przypadku Umów pośrednictwa zawieranych z konsumentami obowiązek wprowadzenia Zgłoszenia do Systemu MLS upływa najpóźniej w terminie 16 (szesnastu) dni od dnia zawarcia Umowy pośrednictwa; w razie odstąpienia konsumenta przed tym terminem od zawartej z Agencją Umowy pośrednictwa obowiązek wprowadzenia Zgłoszenia odpada.

§ 41

Uznanie Zgłoszenia za nieaktywne

Uznanie Zgłoszenia za nieaktywne w Systemie MLS możliwe jest jedynie wskutek wycofania Zgłoszenia przez Zgłaszającego, wygaśnięcia Umowy pośrednictwa lub zawarcia Transakcji albo też rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN z Agencją Nieruchomości. W przypadku zawarcia Transakcji dot. części oferty, należy opracować i zgłosić nową ofertę.

ROZDZIAŁ VIII.

ZASADY KSZTAŁTOWANIA INNYCH FORM WSPÓLPRACY

§ 42

1. Systemy WAN wykorzystywane i opracowywane przez każdą ze stron Umowy Ponadregionalnego MLS mogą być rozbudowywane indywidualnie przez każdą ze stron Umowy Ponadregionalnego MLS o dodatkowe Formy współpracy Systemu WAN.
2. W zakresie dodatkowych Form współpracy Systemu WAN Stowarzyszenie, które takie systemy wdraża lub wdrożyło może opracowywać dla nich odrębne regulacje z zachowaniem zasad określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Kryteria dostępu do dodatkowych Form współpracy Systemu WAN, opłaty za dostęp do nich i korzystanie z nich każde ze Stowarzyszeń określa samodzielnie w odniesieniu do Agencji

Nieruchomości przystępujących do tych systemów poprzez to Stowarzyszenie.

4. Agencja Nieruchomości przystępuje do dodatkowych Form współpracy Systemu WAN poprzez zawarcie z danym Stowarzyszeniem Umowy o dostęp i korzystanie z Systemu WAN. Agencja Nieruchomości zobowiązana jest do terminowego wnoszenia opłat wynikających ze zobowiązań jakie przyjęła na siebie przystępując do dodatkowych systemów współpracy.