

REGULAMIN ZACHODNIOPOMORSKIEGO SYSTEMU WYMIANY OFERT
obowiązuje od dnia 13.05.2025r.

§ 1 Słownik

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

1. **Adres** – adres Nieruchomości.
2. **Adres Policyjny** – oznacza adres administracyjny Nieruchomości tj.:
 - dla lokali mieszkalnych i niemieskalnych: województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica lub osiedle (jeśli występują w danej miejscowości), ulica, nr budynku, nr lokalu - numery budynków oraz lokali, które posiadają dodatkowo oznaczenie literowe powinny być wpisywane ciągiem bez użycia znaków specjalnych typu spacja itp. np.: 24A;
 - dla nieruchomości gruntowych zabudowanych: województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica lub osiedle (jeśli występują w danej miejscowości), ulica, nr budynku, nr działki, obręb ewidencyjnych - obręb ewidencyjny podawany powinien być w formie liczbowej czterocyfrowej np.: 0012;
 - dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych: województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica lub osiedle (jeśli występują w danej miejscowości), ulica (jeśli została nadana), nr działki, obręb - obręb ewidencyjny podawany powinien być w formie liczbowej czterocyfrowej np.: 0012.
3. **Agencja** – podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zgodnie z wpisem do właściwego rejestru.
4. **Agent** – każda osoba reprezentująca Agencję.
5. **Deweloper** – osoba fizyczna lub prawna, która inwestuje w budowę nieruchomości budynkowych (domów mieszkalnych, obiektów biurowych, handlowych, przemysłowych) z przeznaczeniem na sprzedaż.
6. **Forma Dokumentowa** – przekazanie informacji pomiędzy Agencjami lub Agencją a klientem w formie pisemnej lub na nośniku innym niż papier, np. obraz, dźwięk, wiadomość e-mail, sms czy też pliki komputerowe, o ile umożliwia on ustalenie nadawcy informacji.
7. **Katalog Kar** – dokument określający wysokość kar za złamanie Regulaminu ZSWO, stanowi on integralną część Regulaminu ZSWO.
8. **Klient (Zamawiający)** – każda osoba fizyczna, osoba prawna, bądź jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której odrębne przepisy przyznają zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, zlecająca Agencji dokonywanie czynności zmierzających do zawarcia Umowy.
9. **Klient oferujący** - każda osoba fizyczna, osoba prawna, bądź jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której odrębne przepisy przyznają zdolność prawną

i zdolność do czynności prawnych, zainteresowana zbyciem lub wynajęciem nieruchomości.

10. **Kodeks Etyki** – przyjęty uchwałą Rady Krajowej PFRN Kodeks Etyki Zawodowej Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Zarządców Nieruchomości opracowany na podstawie Europejskiego Kodeksu Etyki Zawodowej Specjalistów Rynków Nieruchomości CEPI (Council of Real Estate Professions – Europejska Rada Nieruchomości).
11. **Kupujący** – każda osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której odrębne przepisy przyznają zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, poszukująca Nieruchomości celem jej nabycia.
12. **Najemca** – każda osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której odrębne przepisy przyznają zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, poszukująca Nieruchomości celem jej wynajęcia lub wydzierżawienia.
13. **Nieruchomość** – rzecz i prawo będące przedmiotem Oferty zmierzającej do zawarcia Umowy, a w szczególności nieruchomość gruntowa niezabudowana, nieruchomość gruntowa zabudowana, nieruchomość gruntowa z rozpoczętą budową, budynek stanowiący odrębną od gruntu nieruchomość, nieruchomość lokalowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, o których mowa w art. 4 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, w art. 46 i 46¹ kodeksu cywilnego; w art. 2 i art. 17² ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.); w art. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) oraz w innych obowiązujących przepisach, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, niezabudowanej lub z rozpoczętą budową.
14. **Nota Obciążeniowa** – dokument finansowo – księgowy stanowiący obciążenie Uczestnika ZSWO kwotą kary w oparciu o Katalog Kar zawarty w załączniku do Regulaminu w wyniku nieprzestrzegania Regulaminu ZSWO.
15. **Oferta** – propozycja składana przez Właściciela Nieruchomości lub inną uprawnioną osobę zmierzająca do zawarcia Umowy, wprowadzona lub niewprowadzona do ZSWO na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, stanowiąca zaproszenie do zapoznania się z informacjami dotyczącymi Nieruchomości będącej przedmiotem tej Oferty. Ofertą również jest upubliczniona informacja w internecie oraz innych nośnikach reklamowych, zawierająca cenę oraz przybliżoną lokalizację (w przypadku miast max. do poziomu osiedla lub dzielnicy).
16. **Oferta Bezpośrednia** – zmiana nazwy na „Oferta 0%”.
Oferta 0%– Oferta, w przypadku której wynagrodzenie Agencji w całości pokrywa Sprzedający lub Wynajmujący, zaś nie pobiera się wynagrodzenia od Kupującego lub Najemcy.

17. **Oferta Wiodąca** – Oferta Uczestnika, który jako pierwszy udostępnił Ofertę do Systemu.
18. **PFRN** – Polska Federacja Rynku Nieruchomości.
19. **Posiadacz Oferty** – Agencja oferująca w imieniu Właściciela Nieruchomości Ofertę zawarcia Umowy na podstawie i na zasadach określonych w zawartej Umowie Pośrednictwa.
20. **Pośrednik** - osoba fizyczna świadcząca usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
21. **Procedura Windykacyjna** – podjęcie przez Agencję wszelkich czynności zmierzających do wyegzekwowania należnego wynagrodzenia prowizyjnego od Klienta w formie ugodowej oraz na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego, a w szczególności wysyłanie przez Agencję Klientowi wezwania do zapłaty wynagrodzenia.
22. **Program** – oprogramowanie, na którym oparte jest funkcjonowanie ZSWO.
23. **Regulamin** – niniejszy Regulamin ZSWO.
24. **Rezerwacja** - złożona przez Klienta w zamiarze zawarcia Umowy pisemna dyspozycja czasowego zablokowania Oferty przez Agencję w celu uniemożliwienia skorzystania z niej przez osobę trzecią.
25. **Sprzedający** – każda osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której odrębne przepisy przyznają zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, będąca właścicielem nieruchomości lub właściwie umocowany pełnomocnik właściciela oferujący nieruchomość lub zawierającą ją zorganizowaną część przedsiębiorstwa do sprzedaży/zamiany.
26. **Standardy Zawodowe** – Kodeks Etyki Zawodowej Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Zarządców Nieruchomości oraz standardy zawodowe uchwalane przez PFRN.
27. **System** – Zachodniopomorski System Wymiany Ofert, ZSWO.
28. **Transakcja** – czynności zachodzące między stronami zmierzające do zawarcia Umowy sprzedaży lub najmu na podstawie Umowy Pośrednictwa.
29. **Uczestnik** – Agencja będąca użytkownikiem ZSWO na podstawie podpisanej ze ZSPON umowy o dostęp do ZSWO.
30. **Udostępnienie Adresu** – przekazanie Adresu Nieruchomości Agencji współpracującej, według schematu: 1. zgłoszenie, 2. akceptacja, 3. pobranie.
31. **Udostępnienie Oferty** – wprowadzenie oferty do ZSWO.
32. **Umowa** – zawarta dzięki Agencji
 - a/ pomiędzy Kupującym, a Sprzedającym umowa nabycia lub zbycia praw do Nieruchomości / umowa sprzedaży/umowa zamiany praw do Nieruchomości;
 - b/ pomiędzy Najemcą, a Wynajmującym umowa najmu lub dzierżawy Nieruchomości albo ich części;
 - c/ ponadto inne niż określone w pkt a i b, mające za przedmiot prawa do

Nieruchomości lub ich części.

33. **Umowa Pośrednictwa** – każda Umowa zawarta w formie przewidzianej przez przepisy Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami przez Agencję z Klientem, której przedmiotem są czynności pośrednictwa w zakresie sprzedaży (zbycia), wynajmu, najmu, kupna nieruchomości.
34. **Umowa Pośrednictwa otwarta (bez wyłączności)** – Umowa pośrednictwa bez zastrzeżenia wyłączności na rzecz Agencji, która daje Klientowi prawo do zawarcia Umowy Pośrednictwa zmierzającej do zawarcia Umowy odnośnie tej samej nieruchomości z wieloma Agencjami, w której wynagrodzenie na rzecz Agencji z tytułu realizacji takiej Oferty pobierane jest na zasadzie „każdy od swojego Klienta”.
35. **Umowa Pośrednictwa z klauzulą wyłączności** – Umowa pośrednictwa, która zobowiązuje Klienta do zapłaty wynagrodzenia na rzecz Agencji bez względu na sposób kontaktu Klientów będących stronami Umowy zawieranej w wykonaniu Umowy Pośrednictwa.
36. **Umowa Pośrednictwa z klauzulą wyłączności agencyjnej** – Umowa pośrednictwa z daną Agencją na wyłączność w zakresie pośrednictwa dotyczącego Nieruchomości jako jedyną Agencją, z tym że Klientowi przysługuje prawo zawarcia Umowy bez pośrednictwa tej Agencji bez obowiązku ponoszenia kosztów wynagrodzenia na rzecz tej Agencji.
37. **Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami** - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późniejszymi zmianami).
38. **Właściciel Nieruchomości** – osoba fizyczna lub osoba prawna bądź jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność prawną posiadająca tytuł prawny do nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego będącego przedmiotem Umowy Pośrednictwa.
39. **Wykluczenie z ZSWO** – rozwiązanie Umowy o dostęp do ZSWO, skreślenie z listy Uczestników ZSWO, co skutkuje trwałym odłączeniem od Systemu.
40. **Wynajmujący** - każda osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której odrębne przepisy przyznają zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, posiadająca tytuł prawny do Nieruchomości umożliwiający wynajęcie lub wydzierżawienie jej osobie trzeciej lub właściwie umocowany pełnomocnik osoby posiadającej taki tytuł prawny.
41. **Zarząd ZSPON** – Zarząd Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Pośredników Obrotu Nieruchomościami.
42. **Zawieszenie w ZSWO** – czasowe zawieszenie uczestnictwa w ZSWO, co skutkuje czasowym odłączeniem od Systemu.
43. **ZSPON** – Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Pośredników Obrotu Nieruchomościami.
44. **ZSWO** – Zachodniopomorski System Wymiany Ofert.

2. Wszelkie definicje zawarte w Regulaminie zostały ustalone wyłącznie na potrzeby niniejszego Regulaminu i nie mają do nich zastosowania ani nie wywołują skutków zawartych w innych definicjach występujących w ogólnie obowiązujących przepisach prawa.

§ 2 Przyjmowanie Uczestników

1. Uczestnikiem ZSWO może być Agencja, która spełnia łącznie następujące warunki:
 - a/ Pośrednik działający na rzecz Agencji jest członkiem zwyczajnym ZSPON,
 - b/ Agencja prowadzi nieprzerwanie i aktywnie działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie krócej niż przez ostatnie 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku o przyjęcie do ZSWO,
 - c/ Pośrednik działający na rzecz tej Agencji jest członkiem zwyczajnym ZSPON nieprzerwanie przez ostatnie 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku o przyjęcie do ZSWO oraz regularnie i terminowo wywiązuje się ze wszystkich obowiązków względem ZSPON,
 - d/ brak jest uzasadnionych zastrzeżeń lub negatywnej opinii Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego ZSPON oraz pozostałych Uczestników ZSWO,
 - e/ w przypadku jednego sprzeciwu, Kandydatowi (Agencji) przysługuje prawo odwołania się do Zarządu ZSPON. Zarząd wraz z Komisją Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego jednogłośnie w drodze wyjątku mogą przyjąć Kandydata (Agencję) do ZSWO na okres próbny 6 miesięcy. Po upływie okresu próbnego bez skarg, Zarząd ZSPON wraz z Komisją Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego rozważy bezterminowe uczestnictwo w ZSWO,
 - f/ członek ZSPON stając się właścicielem lub współwłaścicielem nowej Spółki, która wnioskuje o przyjęcie do ZSWO powinien mieć co najmniej tyle udziałów co pozostali udziałowcy w Spółce lub innym podmiocie oraz powinien brać czynny udział w zarządzaniu Spółką bądź innym podmiotem.
2. Uczestnictwo rozpoczyna się od dnia podpisania umowy o dostęp do ZSWO pomiędzy ZSPON a Agencją i wpłacie wpisowego ustalonego uchwałą Zarządu ZSPON.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd ZSPON ma prawo odstąpić od zapisów w Regulaminie par. 2 ust. 1 lit. b lub lit. c i uznaniowo przyjąć kandydata do ZSWO.
4. Udostępnianie korzystania z Systemu przez Agencje należące do ZSWO innym podmiotom pod szyldem własnej marki jest niedopuszczalne, chyba że Klienci zawierają Umowy Pośrednictwa z Agencją należącą do ZSWO, a nie podmiotem działającym pod szyldem tej Agencji.
5. W przypadku zbycia Agencji lub udziałów/akcji uprawniających do wykonywania więcej niż 50% głosów na zgromadzeniu wspólników/akcjonariuszy Agencji, która jest stroną umowy o dostęp do ZSWO, ZSPON upoważniony jest do rozwiązania takiej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Osoba lub organ uprawniony do reprezentowania takiej Agencji zobowiązany jest do poinformowania o nabyciu, a także do wskazania osoby upoważnionej do reprezentowania Agencji przed ZSPON oraz do zawarcia ewentualnej nowej umowy o dostęp do ZSWO.

W przeciwnym wypadku postępowanie takie będzie traktowane jako złamanie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 1)

§ 3 Zobowiązania Uczestników:

Uczestnicy Systemu są zobowiązani do:

1. Przestrzegania postanowień Umowy o dostęp do ZSWO,
2. Odbycia bezpłatnego szkolenia z obsługi Systemu przynajmniej raz w roku kalendarzowym,
3. Terminowego regulowania należności z tytułu faktur za dostęp do ZSWO na rzecz ZSPON,
4. Posiadania aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4 Wprowadzanie i aktualizacja ofert

1. Każdy uczestnik ZSWO ma obowiązek zawierania umów pośrednictwa w formie przewidzianej przez przepisy Ustawy o Gospodarcze Nieruchomościach w odniesieniu do każdej Oferty. Do ZSWO można wprowadzać tylko Oferty wynikające z zawartych Umów Pośrednictwa.

Wprowadzenie Oferty bez podpisanej Umowy Pośrednictwa będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 2)

2. Uczestnik ZSWO ma obowiązek wprowadzenia każdej posiadanej Oferty do Systemu w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy Pośrednictwa, niedopuszczalnym jest oferowanie Ofert przez Agencję w internecie oraz innych nośnikach reklamowych bez udostępnienia jej do Systemu. Wyjątkiem są oferty bezpośrednio od Dewelopera, w przypadku, kiedy Uczestnik ZSWO posiada pisemne oświadczenie Klienta (Dewelopera), złożone przed upływem w/w terminu, w którym nie wyraża on zgody na zamieszczenie Oferty w ZSWO – zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr III do Regulaminu.

Nieudostępnienie Oferty w wymaganym terminie do Systemu oraz oferowanie Oferty przez Agencję w internecie oraz innych nośnikach reklamowych bez wprowadzenia jej do ZSWO będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 3)

3. Uczestnik wprowadzający swoją Ofertę do ZSWO zobowiązany jest do rzetelnego zweryfikowania stanu formalno-prawnego i stanu faktycznego głównych parametrów Oferty, wymaganych systemowo do udostępnienia Oferty, na podstawie dokumentów dotyczących Nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego oraz informacji zawartych w oficjalnych rejestrach na podstawie informacji uzyskanych od Klienta i wizji lokalnej.

Wprowadzenie do ZSWO Oferty na podstawie niezweryfikowanych danych traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 4)

4. Uczestnik ma obowiązek wprowadzania danych dotyczących Nieruchomości będącej przedmiotem Oferty zgodnie z posiadanymi dokumentami potwierdzającymi stan prawny Nieruchomości i na podstawie informacji uzyskanej od Klienta. Błędne wskazanie danych w posiadanych dokumentach nie zwalnia Uczestnika z

odpowiedzialności, jeżeli błąd mógł łatwo zauważyć lub o nim wiedział.

Wprowadzenie danych niezgodnych z dokumentacją traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 5)

Dokumenty (w tym kserokopie), na podstawie których Uczestnik umieszcza dane dotyczące Nieruchomości w ZSWO, muszą być przechowywane w biurze przez okres minimum 12 m-cy od wycofania oferty, w celu umożliwienia przeprowadzenia ewentualnej kontroli prawidłowości i prawdziwości danych wprowadzonych przez niego do ZSWO.

5. Do Systemu Uczestnicy ZSWO mogą wprowadzać jedynie Oferty, co do których mają zawarte Umowy Pośrednictwa typu:

- otwartego (bez wyłączności)
- z klauzulą wyłączności, w tym z klauzulą wyłączności agencyjnej.

Uczestnik wprowadzając Ofertę do ZSWO zobowiązany jest zaznaczyć na podstawie jakiego typu Umowy Pośrednictwa zawartej z Klientem jest Posiadaczem Oferty, wybierając opcję wskazaną przez Program.

Nieoznaczenie typu Umowy traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 6)

6. a/ Uczestnik ZSWO wprowadzając do Systemu Ofertę 0% zobowiązany jest zamieścić w opisie publicznym informację, że „wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający” lub „wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Wynajmujący”.

Niezamieszczenie takiej informacji traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 7)

6. b/ Zapis „0% prowizji” jako formy promocji Oferty 0% prowizji jest dopuszczalny jedynie w postaci „Oferta 0% prowizji - wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający” lub „Oferta 0% prowizji - wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Wynajmujący”. Niedopuszczalne jest używanie w reklamie sformułowania „Kupujący nie płaci prowizji” lub „Najemca nie płaci prowizji” lub innych sugerujących, że usługa pośrednictwa jest wolna od opłat.

Zamieszczenie innej formy zapisu niż dopuszczalna traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar. 8)

7. a/ Uczestnik ma obowiązek rzetelnego podawania Adresu Policyjnego Nieruchomości we wprowadzanych Ofertach, włącznie z podaniem dzielnicy (osiedla) – dla aglomeracji, w których one występują.

Nierzetelne (błędne, niedokładne, brak dzielnicy) wprowadzenie Adresu Policyjnego będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 9)

7. b/ W przypadku ofert dotyczących mieszkań Uczestnik ma obowiązek eksportowania do systemu pola „ulica” oraz „dzielnica” lub „osiedle”.

Nieeksportowanie w/w danych adresowych do Systemu będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 10)

8. Oferty muszą posiadać załączone zdjęcia lub rzut nieruchomości, propozycję aranżacji, itp. Na załącznikach może być zamieszczone wyłącznie logo ZSWO. Zabrania się umieszczania innych znaków graficznych.

Nieprzestrzeganie tego wymogu traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog kar – pkt 11)

9. a/ Uczestnik wprowadzający Ofertę Nieruchomości do ZSWO nie może kopiować zdjęć ani opisu z Oferty wprowadzonej przez inną Agencję bez uprzedniej zgody tej Agencji.
9. b/ Za treść publikowanej oferty odpowiada Agencja, która jest właścicielem oferty. Zakazuje się publikacji opisu, zdjęć, filmów i innych materiałów bez zgody na publikację lub w inny sposób naruszający prawa autorskie osób uprawnionych.

Kopiowanie zdjęć lub opisu traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog kar – pkt 12)

10. Zabrania się umieszczania w Systemie w części publicznej Oferty informacji identyfikujących Właściciela czy Posiadacza Oferty (zdjęć z banerami umożliwiającymi identyfikację Uczestnika/Właściciela nieruchomości, adresem nieruchomości.

W przypadku działek niedozwolone jest publikowanie zdjęć i mapek z jakimikolwiek numerami działek. Dopuszczalne jest zaznaczenie oferowanej działki kolorem.

Dozwolone jest prezentowanie Ofert, co do których zawarto Umowę Pośrednictwa z klauzulą wyłączności ze zdjęciami z zewnątrz nieruchomości (z wyłączeniem zdjęć z banerami umożliwiającymi identyfikację Uczestnika/Właściciela nieruchomości, adresem nieruchomości).

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, „0%” na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.

Zamieszczenie tego typu informacji traktowane będzie jako ciężkie naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 13)

11. Uczestnik ma obowiązek niezwłocznego, jednakże nie później niż w terminie 3 dni roboczych od momentu powzięcia informacji, aktualizowania wszelkich danych Oferty, a w szczególności informacji: o aktualności Oferty, o jej cenie oraz innych informacji mających znaczenie dla przebiegu Transakcji.

Aktualność Ofert dotyczących lokali mieszkalnych należy sprawdzać nie rzadziej niż raz w miesiącu, natomiast innych Ofert nie rzadziej niż raz na 3 miesiące.

Za potwierdzenie aktualności Oferty uznaje się zaznaczenie w zakładce „Akcje” parametru „Podbij datę aktualizacji”.

Dotyczy to również zakończenia Transakcji poprzez zaznaczenie w zakładce „Akcje” parametru „Utwórz transakcję” bezzwłocznie po zrealizowaniu Transakcji z obowiązkiem uzupełniania pozostałych istotnych danych (cena transakcji, data transakcji, itp.), za wyjątkiem pisemnego żądania Klienta o nieujawnianiu danych transakcyjnych - dane zbierane dla potrzeb analizy rynku, w związku z prowadzoną współpracą z Narodowym Bankiem Polskim.

Nieprzestrzeganie tego wymogu traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 14)

12. Agencja ma obowiązek niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 3 dni roboczych od zdarzenia wycofania oferty, co do której Umowa Pośrednictwa wygasła, niedopuszczalne jest korzystanie z funkcji „blokuj”.

13. Uczestnik ma obowiązek udostępniać Oferty w Systemie na identycznych warunkach jak prezentuje je publicznie.

Naruszenie tej zasady będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 15)

14. Uczestnicy ZSWO nie mogą publikować na portalach i na swoich stronach internetowych ofert swoich lub innych biur, jeżeli te oferty w systemie ZSWO posiadają inny status niż aktualna.

Nieprzestrzeganie tego zapisu będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 16)

15. Oferty wprowadzone do ZSWO, niespełniające wymogów określonych w pkt: 3,5,7,8,11, muszą być skorygowane lub usunięte przez posiadacza Oferty w trybie natychmiastowym po wezwaniu przez Zarząd, pracownika biura ZSPON lub Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego. Niezastosowanie się do powyższego wezwania będzie skutkowało obciążeniem Posiadacza Oferty karą przewidzianą w katalogu kar.
16. Oferty wprowadzone do ZSWO, niespełniające wymogów określonych w pkt: 1,2,4,6, 9,10,12, muszą być skorygowane lub usunięte przez posiadacza Oferty w trybie natychmiastowym po wezwaniu przez Zarząd, pracownika biura ZSPON lub Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego. Z uwagi na wagę naruszeń, wykonanie korekty lub usunięcie Oferty nie zwalnia Uczestnika z odpowiedzialności przewidzianej w katalogu kar.
17. W przypadku pierwszego ukarania Uczestnika za naruszenie postanowień Regulaminu, nałożona kara może zostać obniżona, jednakże wynosi nie mniej niż 50% wysokości wskazanej w Regulaminie.

§ 5 Eliminacja powtarzających się ofert

1. Do eliminacji powtarzających się Ofert w Systemie ma zastosowanie mechanizm porównujący Oferty na podstawie zakodowanego Adresu Policyjnego Nieruchomości oraz zakładka grupująca informacje o powtórzonych Ofertach w Systemie. Eliminacja powtórzonych Ofert będzie odbywać się na następujących zasadach:
 - a/ w przypadku, gdy Uczestnik A posiadać będzie wprowadzoną do Systemu w oparciu o Umowę Pośrednictwa Ofertę X jako pierwszy, wówczas Oferty innych Uczestników posiadających Umowę Pośrednictwa dotyczącą tej samej Nieruchomości będą prezentowane w skróconej formie (sygnatura biura, status, cena) w zakładce „Paczka SWO”. W widoku kolumnowym pokazana będzie tylko jedna Oferta, wprowadzona przez Uczestnika A, czyli tego, który wprowadził Ofertę jako pierwszy oraz ilość ofert w „Paczce SWO”.
 - b/ w przypadku, gdy Uczestnik nie będzie posiadał Umowy Pośrednictwa dotyczącej Oferty X, wówczas w widoku kolumnowym widoczna będzie Oferta Uczestnika, który zgodnie z obowiązującymi zasadami pierwszy wprowadził Ofertę X do Systemu; Oferty innych Uczestników prezentowane będą w skróconej formie (sygnatura biura, status, cena) w zakładce „Paczka SWO”.

2. Uczestnik nie ma obowiązku pobierania Adresu z Oferty Wiodącej, może pobrać Adres z Oferty Wiodącej lub znajdującej się w zakładce „Paczka SWO”.
3. Uczestnik ma możliwość ręcznej zmiany Oferty Wiodącej na każdą inną pochodzącą z „Paczka SWO”.

§ 6 Współpraca, udostępnianie ofert i rozliczenia

1. Współpraca i udostępnianie Ofert pomiędzy Uczestnikami ZSWO odbywać się będzie na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, oraz na podstawie aktualnych Standardów Zawodowych.
2. Uznaje się za niedopuszczalne ogłaszanie Oferty zamieszczonej w ZSWO w tym samym czasie w różnych ogłoszeniach i mediach z inną klauzulą (wyłącznieść lub 0%) niż aktualnie wprowadzona do Systemu.
3. Oferty muszą być kompletne zgodnie z wymogami Programu.
4. Rezerwacja Oferty wprowadzonej do Systemu może odbywać się tylko na warunkach przewidzianych dla blokady. Obowiązek blokowania Oferty przez Uczestnika Systemu następuje wyłącznie:
 - a/ po podpisaniu Rezerwacji przez kupującego/najemcę oraz akceptacji przez sprzedającego/wynajmującego w formie pisemnej lub dokumentowej. Warunek uzyskania akceptacji ze strony sprzedającego/wynajmującego może być spełniony przez Pośrednika posiadającego pełnomocnictwo w formie pisemnej lub dokumentowej.
 - b/ na wniosek Klienta oferującego.
 - c/ środki pobrane przez Pośrednika w związku z blokowaniem Oferty mogą podlegać wzajemnym rozliczeniom pomiędzy Uczestnikami Systemu na podstawie odrębnych ustaleń.
 - d/ w sytuacji określonej w ust. 10.

Naruszenie zasady prezentacji/promowania oferty pomimo rezerwacji traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu i automatycznie zgłaszane do Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego. (Katalog Kar – pkt 17)

5. Agencja reprezentująca Klienta Sprzedającego lub Wynajmującego ma każdorazowo obowiązek przedstawienia rezerwacji Klientowi oferującemu nieruchomość.
6. Spotkanie w celu oglądania Ofert jest zawsze uzgodnione z Agencją oferującą Ofertę
7. Przyjmuje się, że Agent biura reprezentującego Sprzedającego lub Wynajmującego ma rolę wiodącą podczas współpracy z innym biurem. Agenci nie powinni z własnej inicjatywy przekazywać wizytówek klientom biur współpracujących ani danych osobowych.
8. Uczestnik nie może odmówić udostępnienia Adresu lub prezentacji nieruchomości innemu Uczestnikowi, dopóki ma ona status w systemie „aktualna”.

Naruszenie tej zasady będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 18)

9. Po zgłoszeniu zainteresowania Ofertą przez innego Uczestnika ZSWO, Uczestnik będący Posiadaczem Oferty zobowiązany jest do sprawdzenia aktualności Oferty i potwierdzenia tego faktu.
10. Agencja nie ma prawa ograniczać dostępu do prezentacji Oferty. W przypadku braku kontaktu z klientem przez tydzień od zgłoszenia chęci prezentacji, ofertę należy „zablokować”.

Naruszenie tej zasady będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 19)

11. Adres Nieruchomości może być wydany dla Klienta tylko w Formie Dokumentowej.
12. Uczestnik ZSWO pobierający Adres Nieruchomości od innego Uczestnika ZSWO ma obowiązek:
 - a/ uzyskać potwierdzenie, w Formie Dokumentowej, fakt udostępnienia Adresu Nieruchomości indywidualnie oznaczonemu Klientowi Kupującemu lub Najemcy, najpóźniej w ciągu 2 dni roboczych po przeprowadzonej prezentacji.
 - b/ dołożyć należytej staranności przy zabezpieczeniu interesów Uczestnika ZSWO udostępniającego Adres.
 - c/ każdorazowe udostępnienie Adresu Klientowi, powinno być odnotowane poprzez funkcję „Pobierz adres dla klienta” - w programie Asari, lub odpowiednią funkcję w innym programie. Instrukcja postępowania (dla programu Asari) w załączniku nr IV.
 - d/ w przypadku pobrania adresu bez wskazania danych klienta, dla którego adres był pobrany Agencja, która pobrała adres musi w terminie 2 dni roboczych udostępnić Uczestnikowi oferującemu nieruchomość dane Klienta (imię i nazwisko, nazwę).

Nieprzestrzeganie tych zapisów będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu ZSWO. (Katalog Kar – pkt 20).

13. Kolejne prezentacje pobranej Oferty wymagają przestrzegania procedury określonej powyżej w ust. 12.
14. a/ Pobranie Adresu uniemożliwia (wyklucza) również w przyszłości przez co najmniej 6 miesięcy od dnia ustania umowy pośrednictwa zawartej przez Agencję, która udostępniła Adres podpisanie Umowy Pośrednictwa dotyczącej danej Nieruchomości przez Uczestnika pobierającego Adres. Uniemożliwia także pobranie tego Adresu od innego Uczestnika ZSWO w trakcie trwania umowy z Agencją, od której został pobrany Adres.

W wypadku zbiegu zdarzeń, należy przyjąć zasadę pierwszeństwa pobrania Adresu Nieruchomości.

W momencie rozwiązania Umowy Pośrednictwa przez Klienta oferującego, należy w ofercie zaznaczyć status „wycofana”. Niedopuszczalne jest „blokowanie” takiej oferty.

Powyższy zapis nie obowiązuje, jeśli zmienił się Właściciel Nieruchomości.

Naruszenie zasady pierwszeństwa traktowane będzie jako naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar pkt 21)

14. b/ W przypadku gdy Agent rozwiąże współpracę z Agencją, uniemożliwia to przez co

najmniej 6 miesięcy licząc od dnia ustania współpracy, wprowadzanie przez Agenta w "nowej Agencji" po szyldem której zacznie działać, pozyskanych w trakcie współpracy z poprzednią Agencją ofert.

Wyjątek stanowią oferty, co do których Agent porozumie się /otrzyma zgodę Agencji z którą kończy współpracę.

Agencja pod szyldem, której Agent rozpocznie współpracę po powzięciu informacji, że oferty pochodzą z Agencji z którą poprzednio współpracował Agent, ma obowiązek w terminie 1 (jeden) dnia licząc od dnia uzyskania informacji ofertę /oferty wycofać.

Nieprzestrzeganie tego zapisu będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu ZSWO. (Katalog Kar pkt 22a).

15. Zasada określona w §6 ust.14 nie dotyczy sytuacji, gdy:

- a/ Uczestnikowi, który udostępnił Adres, Umowa Pośrednictwa dotycząca danej Nieruchomości wygaśnie zgodnie z czasem, na jaki została zawarta,
- b/ w przypadku odstąpienia lub wypowiedzenia przez Agencję Umowy Pośrednictwa,
- c/ w przypadku zaprzestania działalności przez Agencję i braku jej następców prawnych.

16. Niedopuszczalne jest nakłanianie Klienta do rozwiązania lub odstąpienia od Umowy Pośrednictwa z Uczestnikiem, który udostępnił Ofertę, aby następnie podpisać z tym Klientem własną Umowę Pośrednictwa dotyczącą tej samej Nieruchomości lub w celu podpisania takiej umowy przez inną osobę.

Uczestnicy Systemu świadcząc usługę pośrednictwa powinni wykazywać się równą dbałością o całą bazę ofert, a w szczególności nie „dyskryminować” Ofert innych Uczestników ani nie dyskredytować innych Uczestników Systemu w oczach klientów.

Naruszenie pkt. 15 a b, 14a, 16 traktowane będzie jako złamanie Regulaminu i automatycznie zgłaszane do Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego. (Katalog Kar – pkt 22)

17. Uczestnik ZSWO odpowiada za działania i zaniechania osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu swojej działalności, w tym pracowników, pełnomocników, wspólników itp.

18. Uczestnik ma obowiązek pobierania Adresów w pierwszej kolejności od Uczestników w ZSWO.

19. Prezentacja Nieruchomości musi odbywać się w obecności przedstawiciela Uczestnika wprowadzającego Ofertę, chyba że współpracujący Uczestnicy umówią się inaczej.

20. Uczestnik wprowadzający Ofertę do Systemu ZSWO zobowiązany jest do zebrania i przygotowania wszelkich dokumentów ze strony Klienta niezbędnych do przeprowadzenia i zawarcia Transakcji, a także uczestniczenia w prezentacji Nieruchomości, chyba, że współpracujący Uczestnicy umówią się inaczej, a także wykonywania z Uczestnikiem współpracującym innych ustalonych dwustronnie czynności prowadzących do zawarcia Transakcji.

21. Uczestnik ZSWO reprezentujący Kupującego lub Najemcę ma obowiązek współdziałania z Uczestnikiem będącym Posiadaczem Oferty w zakresie przeprowadzenia Transakcji.

22. Zabrania się wykorzystywania informacji o Ofertach (np. adresów nieruchomości) w czasie ich funkcjonowania w Systemie ze statusem „aktualna” lub „blokowana” do kontaktów z Klientem (Sprzedającym lub Wynajmującym) w sprawie udostępnionej Oferty bez wiedzy i zgody Użytkownika, który tę Ofertę udostępnił.
23. Przy realizacji wspólnej Transakcji każdy z Uczestników Systemu pobiera wynagrodzenie wyłącznie od swojego Klienta. Powyższa zasada nie dotyczy Transakcji dotyczącej Oferty 0%, chyba że strony umówią się inaczej.
24. Uczestnik ZSWO wprowadzający do Systemu Ofertę 0% zobowiązany jest do:
- a/ zapłacenia wynagrodzenia na rzecz innego Uczestnika ZSWO współpracującego przy realizacji Transakcji dotyczącej Oferty 0% w wysokości 50% netto kwoty należnego mu od swojego Klienta wynagrodzenia, jednakże:
 - w przypadku sprzedaży nie niższym od iloczynu 2% ceny transakcyjnej, powiększonego o podatek od towarów i usług,
 - w przypadku wynajmu nie niższym niż 75% czynszu netto miesięcznego najmu, powiększonego o podatek od towarów i usług,
 - b/ wpisania wysokości proponowanego wynagrodzenia od ceny transakcyjnej – procentowo,
 - c/ na każde żądanie Uczestnika współpracującego Uczestnik wprowadzający Ofertę ma obowiązek udostępnienia Umowy Pośrednictwa do wglądu, po pobraniu Adresu – wskazaniu klienta.
25. Agencja pobierająca Adres dotyczący Oferty 0% ma obowiązek przekazania Kupującemu pobranego Adresu w Formie Dokumentowej.
26. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 6 ust. 24 lit. a musi być zapłacone Uczestnikowi SWO współpracującemu przy realizacji Transakcji przez Posiadacza Oferty 0% w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wynagrodzenia od swojego Klienta, na podstawie faktury lub rachunku wystawionego przez Uczestnika współpracującego.

Nieprzestrzeganie tych zapisów będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu ZSWO. (Katalog Kar – pkt 23).

27. W przypadku, gdyby Klient Uczestnika ZSWO będącego Posiadaczem Oferty 0% opóźniał się z płatnością wynagrodzenia, Uczestnik ZSWO ma obowiązek podjęcia Procedury Windykacyjnej oraz innych działań w celu wyegzekwowania należnego mu wynagrodzenia w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od daty wymagalności płatności wynagrodzenia wyznaczonego na fakturze, a w przypadku jej bezskuteczności skierowania sprawy na drogę sądową w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty wymagalności płatności. Zwłoka w podjęciu Procedury Windykacyjnej lub zaniechanie w/w działań ze strony zobowiązanego Uczestnika ZSWO skutkuje obowiązkiem zapłaty na rzecz innego Uczestnika ZSWO współpracującego przy realizacji Transakcji należnego mu wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust. 23a i na podstawie wystawionej faktury lub rachunku płatnych w terminie 3 dni roboczych po bezskutecznym upływie 3-miesięcznego terminu na podjęcie Procedury Windykacyjnej. Uczestnik ZSWO

współpracujący przy Transakcji musi być na bieżąco informowany o działaniach Uczestnika ZSWO będącego Posiadaczem Oferty podjętych w celu wyegzekwowania wynagrodzenia od Klienta, 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 ZSWO współpracującego przy realizacji Transakcji na zasadach określonych w niniejszym punkcie.

Nieprzestrzeganie tych zapisów będzie traktowane jako naruszenie Regulaminu ZSWO. (Katalog Kar – pkt 24).

28. W przypadku, gdy należne wynagrodzenie na rzecz Uczestnika ZSWO uiszczane będzie przez Klienta w ratach, wynagrodzenie dla innego Uczestnika ZSWO współpracującego przy realizacji Transakcji dotyczącej Oferty 0% będzie wypłacane proporcjonalnie do zapłaconych rat przez Klienta, z zachowaniem powyższych terminów.
29. Uczestnik ZSWO, który jest Posiadaczem Oferty 0% jest uprawnionym i odpowiedzialnym za przeprowadzenie Transakcji.
30. Uczestnicy ZSWO zobowiązani są do solidarnej współpracy w celu unikania sytuacji, w których transakcja dokonywana jest z pominięciem Pośrednika. W tym celu Uczestnik ZSWO reprezentujący Klienta Kupującego uprawniony jest do uzyskania od Uczestnika ZSWO reprezentującego Klienta Sprzedającego lub Wynajmującego informacji o danych osoby, która zawarła transakcję z Klientem tego Uczestnika. Udostępnienie danych następuje w terminie 3 dni od wystąpienia o nie i obejmuje co najmniej imię i nazwisko lub nazwę Klienta, numer identyfikacyjny PESEL lub NIP oraz wskazany adres zamieszkania lub do doręczeń. Uczestnik ZSWO występując o dane składa oświadczenie, że posiada zawartą umowę pośrednictwa oraz że udostępnił swojemu Klientowi dane adresowe.

§ 7 Standardy graficzne i reklama

1. Uczestnik ZSWO ma obowiązek informowania Klientów o swoim uczestnictwie w ZSWO.
2. Uczestnik ZSWO ma obowiązek stosowania znaków graficznych ZSWO w swoich materiałach reklamowych.
3. Uczestnik ZSWO ma prawo zamieszczania na swoich stronach internetowych wszystkich ofert z bazy ZSWO.
4. Uczestnik ZSWO nie może zamieszczać na portalach i stronach internetowych ofert innych Agencji, chyba że współpracujące Agencje umówią się inaczej.

§ 8 Wymagania techniczne

Uczestnik ZSWO ma obowiązek dbania o właściwy stan swojej infrastruktury informatycznej (komputery, łącza internetowe i inne urządzenia niezbędne do prawidłowego działania wymiany danych).

§ 9 Zarząd ZSPON

1. ZSPON jako właściciel Systemu ma prawo nadzoru i kontroli prawidłowości wprowadzanych danych do Systemu w celu jego właściwego funkcjonowania oraz do nakładania Kar Regulaminowych na Uczestników ZSWO. Funkcje nadzorczo - kontrolne będzie sprawować Zarząd ZSPON.
2. Zarząd ZSPON czuwa nad przestrzeganiem Regulaminu przez Uczestników ZSWO oraz inicjuje zmiany w Regulaminie.
3. Uprawnienia wynikające z § 9 ust. 1 i 2 wykonują Zarząd ZSPON, Rzecznik Dyscyplinarny i Zawodowy oraz upoważnieni przez Zarząd pracownicy biura ZSPON.

§ 10 Rzecznik Dyscyplinarny i Zawodowych

Prawo do składania wniosku do Zarządu ZSPON o nałożenie kar regulaminowych za łamanie oraz naruszenie zapisów regulaminu Zachodniopomorskiego Systemu Wymiany Ofert przysługuje również Rzecznikowi Dyscyplinarnemu i Zawodowemu.

§ 11 Kontrola prawidłowości wprowadzonych danych do systemu

1. W przypadku zaistnienia podejrzenia o błędnym wprowadzeniu danych do Systemu przez Uczestnika lub braku Umowy Pośrednictwa na jej oferowanie Zarząd ZSPON, upoważniony przez Zarząd pracownik biura ZSPON lub Rzecznik Dyscyplinarny i Zawodowy ma prawo:
 - a/ zażądać przedłożenia przez Uczestnika Umowy Pośrednictwa dotyczącej danej Oferty,
 - b/ zażądać udostępnienia Adresu Nieruchomości dla ZSPON w celu weryfikacji prawidłowości jego wprowadzenia, a jeżeli czynność ta nie pozwoli jednoznacznie określić prawidłowości jego wprowadzenia przez Uczestnika, zażądać dokumentów potwierdzających Adres Nieruchomości.Uczestnik ma obowiązek na żądanie podmiotów wymienionych w par.11 ust.1 udostępnić w/w dokumenty i informacje bez zbędnej zwłoki, jednakże nie później niż w terminie 3 dni roboczych od wezwania.

Odmowa udostępnienia wymaganych dokumentów traktowana będzie jako ciężkie naruszenie Regulaminu. (Katalog Kar – pkt 25)

2. Nieprawidłowe wprowadzanie danych do ZSWO lub niestosowanie się do Regulaminu upoważnia do naliczenia kar zgodnych z Katalogiem Kar, stanowiącym integralną część niniejszego Regulaminu, jak również do złożenia wniosku do Zarządu odnośnie zawieszenia lub wykluczenia Uczestnika z Systemu.
3. Środki zebrane z kar przeznaczone będą na działalność statutową ZSPON.
4. Korespondencja dotycząca kontroli prawidłowości danych, żądania udostępnienia potrzebnych dokumentów, nakładania kar w postaci Noty Obciążeniowej może odbywać się drogą mailową i będzie traktowane równoznacznie z przesyłką poleconą.

§ 12 Wykluczanie i zawieszanie Uczestników

1. Wykluczenie z uczestnictwa w ZSWO następuje w skutek:
 - a/ naruszania Regulaminu – na zasadach w nim określonych,
 - b/ wygaśnięcia członkostwa w ZSPON,
 - c/ zaprzestania działalności Uczestnika ZSWO zgodnie z prawem,
 - d/ nieregulowania zobowiązań wynikających z umowy o dostęp do ZSWO,
 - e/ nieuregulowania zobowiązań mimo otrzymania wezwania lub podpisania Porozumienia rozkładającego zadłużenie na raty
 - f/ na pisemny wniosek Uczestnika Systemu.
2. W przypadku praktyk naruszających interesy innych Uczestników ZSWO (m.in. reklama naruszająca interesy środowiska pośredników, akcje promocyjne godzące w interesy innych pośredników, istotne naruszenie Regulaminu lub Statutu ZSPON), Zarząd ZSPON ma prawo zawiesić Uczestnika ZSWO w Systemie na okres od 3 miesięcy do 12 miesięcy, natomiast dwukrotne zawieszenie Uczestnika w ZSWO uprawnia Zarząd ZSPON, do wykluczenia Uczestnika ZSWO z Systemu.
3. Uchwała Zarządu ZSPON o zawieszeniu lub wykluczeniu Uczestnika ZSWO z Systemu jest wykonalna z dniem jej doręczenia Uczestnikowi w Formie Dokumentowej. Przed podjęciem takiej uchwały Zarząd ZSPON zobowiązany jest do umożliwienia Uczestnikowi złożenia wyjaśnień i obrony przed zarzutami.
4. Zawieszenie Uczestnika ZSWO w dostępie do ZSWO z przyczyn nieuregulowania zobowiązań wobec ZSPON (opóźnienie z zapłatą należności za dostęp do ZSWO powyżej 14 dni) nie wymaga uchwały Zarządu ZSPON i następuje poprzez fizyczną blokadę dostępu Uczestnika do Systemu.
5. Od uchwały Zarządu ZSPON o zawieszeniu lub wykluczeniu Uczestnika ZSWO z Systemu przysługuje Uczestnikowi prawo odwołania do Walnego Zebrania ZSPON w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, co nie wstrzymuje wykonania uchwały.
6. Od zawieszenia lub wykluczenia Uczestnika ZSWO ze względu na zaległości w opłatach za dostęp do ZSWO odwołanie nie przysługuje.

Wznowienie uczestnictwa Użytkownika zawieszono odbywa się na wniosek Użytkownika i następuje w ciągu 48 godzin, po uregulowaniu przez niego wszelkich zaległości i opłat wobec ZSPON wraz z odsetkami ustawowymi oraz ich zaksięgowaniu na koncie ZSPON. W tym przypadku Użytkownik musi wnieść pełną opłatę za aktualne członkostwo ZSPON i ZSWO.

7. Uchwała Walnego Zebrania ZSPON jest ostateczna.
8. W momencie zawieszenia Uczestnika w Zachodniopomorskim Systemie Wymiany Ofert nie ma on prawa do publikacji na Swoich stronach internetowych ofert innych Uczestników ZSWO bez ich pisemnej zgody.
9. W okresie zawieszenia Uczestnik ZSWO nie ma prawa do posługiwania się znakiem graficznym logo ZSWO oraz informowania klientów o swoim Uczestnictwie w ZSWO.
10. W przypadku zawieszenia Uczestnika w ZSWO, okres zawieszenia Uczestnika wydłuża się o czas, w którym stwierdzono naruszenie ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu.
11. Termin zawieszenia na skutek zdarzeń określonych w ust. 8 może być wstrzymywany wielokrotnie.

§ 13 Zmiany regulaminu i postanowienia końcowe

1. Uczestnik ZSWO lub przedstawiciel Uczestnika ZSWO posiadający uprawnienie udzielone w Formie Dokumentowej ma obowiązek uczestnictwa w zebraniach i szkoleniach uczestników ZSWO. O terminie i miejscu Uczestnik będzie informowany pocztą elektroniczną.
2. Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą zarządu ZSPON w dniu 25.08.2022r.
3. Aktualny tekst Regulaminu znajduje się w formie drukowanej w siedzibie ZSPON i może być przesłany drogą elektroniczną do Użytkownika ZSWO.
4. Zmiany Regulaminu dokonywane będą uchwałą zarządu ZSPON.

Stan prawny na dzień 13.05.2025r.

Załączniki do Regulaminu ZSWO:

1. Załącznik nr I – Zasady przeprowadzania kontroli
2. Załącznik nr II – Katalog kar
3. Załącznik nr III – Wzór Oświadczenia
4. Załącznik nr IV – Instrukcje dot. przekazywania adresu dla klienta i pobierania adresu przez agenta.

Załącznik nr I do Regulaminu ZSWO

Zasady przeprowadzania kontroli

1. Podstawową funkcją kontroli jest zapewnienie przestrzegania Regulaminu ZSWO oraz stosowania jak najwyższych standardów współpracy pomiędzy Uczestnikami ZSWO i zachowaniu jak najwyższej jakości usług.
2. Kontrolę może przeprowadzić każdy z członków Zarządu ZSPON, upoważnieni przez Zarząd pracownicy biura ZSPON lub Rzecznik Dyscyplinarny i Zawodowy. Kontrola przeprowadzana jest z urzędu lub na wniosek Uczestnika ZSWO, reprezentowanego przez właściciela Agencji lub osobę przez niego wskazaną. Wniosek powinien zostać złożony w formie pisemnej /pocztą elektroniczną/ na adres **zspon@zspon.pl**.
3. Podmiot wskazany w ust. 2 po otrzymaniu zgłoszenia ma obowiązek niezwłocznego podjęcia działań zmierzających do sprawdzenia zasadności zgłoszenia.
4. Przeprowadzający kontrolę ma obowiązek sporządzić protokół i o wynikach kontroli poinformować wnioskodawcę. Jeśli z protokołu wynika, że został złamany Regulamin, Zarząd ZSPON nakłada wynikającą z Katalogu karę.
5. Od nałożonej kary Uczestnikowi w terminie 7 dni przysługuje wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy przez Zarząd ZSPON, z udziałem Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego. Ponowne rozpoznanie sprawy powinno nastąpić w terminie 30 dni od złożenia wniosku przez Uczestnika.
6. Wpłata kwoty wynikającej z Noty Obciążeniowej wymagana jest w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
7. Każdy z Uczestników ZSWO ma obowiązek na żądanie któregośkolwiek podmiotu wskazanego w ust.2 do niezwłocznego okazania Umowy Pośrednictwa, oraz innych dokumentów, umożliwienia wglądu do ZSWO w celu kontroli prawidłowości danych adresowych w Systemie, oraz wykonania kserokopii niezbędnych dokumentów i zrzutów z ekranu.

***Niewykonanie obowiązku określonego w pkt 7 traktowane będzie jako ciężkie naruszenie Regulaminu.
(Katalog Kar – pkt 25)***

8. Każdy z uczestników ZSWO ma obowiązek przekazać do biura ZSPON listę osób, do których może zwrócić się podmiot wskazany w ust. 2 w razie nieobecności właściciela biura.
9. Podmiot wskazany w ust. 2 zobowiązany jest do utrzymywania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z przeprowadzanymi kontrolami.

Załącznik nr II do Regulaminu ZSWO

KATALOG KAR:

1. Udostępnianie korzystania z Systemu innym podmiotom pod szyldem własnej marki (chyba że Klienci zawierają Umowy Pośrednictwa z Agencją należącą do ZSWO a nie podmiotem działającym pod szyldem tej Agencji) skutkuje wykluczeniem Agencji z ZSWO oraz nałożeniem kary finansowej w wysokości 5.000 zł.

Konieczność spełnienia odpowiednich warunków celem przystąpienia do ZSWO nakłada Regulamin § 2 ust. 4

2. Wprowadzenie Oferty do ZSWO bez obowiązującej Umowy Pośrednictwa skutkuje obciążeniem Uczestnika Notą Obciążeniową
 - w przypadku pierwszej kontroli - kara pieniężna w wysokości 500zł za każdą ofertę, przy czym nie więcej niż 5.000zł,
 - w przypadku drugiej kontroli - kara pieniężna w wysokości 1.000zł za każdą ofertę, przy czym nie więcej niż 10.000 zł,
 - w przypadku trzeciej kontroli - kara pieniężna w wysokości 1.500zł za każdą ofertę, przy czym nie więcej niż 15.000zł oraz zawieszenie uczestnictwa w ZSWO na okres co najmniej 6 miesięcy.

Obowiązek posiadania podpisanych Umów Pośrednictwa nakłada Regulamin § 4 ust. 1.

3. Nieudostępnienie Oferty do ZSWO w terminie 3 dni roboczych od daty zawarcia Umowy Pośrednictwa oraz oferowanie Oferty przez Agencję w internecie oraz innych nośnikach reklamowych bez wprowadzenia jej do ZSWO skutkuje obciążeniem Uczestnika karą
 - w przypadku pierwszej kontroli - kara pieniężna w wysokości 500zł za każdą ofertę, przy czym nie więcej niż 5.000zł,
 - w przypadku drugiej kontroli - kara pieniężna w wysokości 1.000zł za każdą ofertę, przy czym nie więcej niż 10.000 zł,
 - w przypadku trzeciej kontroli - kara pieniężna w wysokości 1.500zł za każdą ofertę, przy czym nie więcej niż 15.000zł oraz zawieszenie uczestnictwa w ZSWO na okres co najmniej 6 miesięcy.

Obowiązek wprowadzenia Oferty w wymaganym terminie nakłada § 4 ust. 2.

4. Wprowadzenie do ZSWO Oferty na podstawie niepotwierdzonych, niezweryfikowanych danych skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 300zł.

Obowiązek rzetelnego weryfikowania stanu formalno – prawnego oraz faktycznego nakłada § 4 ust. 3

5. Wprowadzenie do Oferty ZSWO danych niezgodnych z dokumentacją skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 300 zł.

Obowiązek wprowadzanie danych zgodnych z dokumentacją nakłada § 4 ust. 4.

6. Nieoznaczenie lub błędne oznaczenie typu Umowy w Ofercie ZSWO skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 500zł.

Obowiązek oznaczenia typu Umowy nakłada § 4 ust. 5.

7. Niezamieszczenie w opisie publicznym Oferty 0% informacji „wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający” lub „wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Wynajmujący” skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 300 zł.

Obowiązek zamieszczenia takiej informacji nakłada § 4 pkt 6a.

8. Zamieszczenie formy zapisu „0% prowizji”, jako promocji Oferty Bezpośredniej innej niż „Oferta 0% prowizji – wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Sprzedający” lub „Oferta 0% prowizji – wynagrodzenie Pośrednika pokrywa Wynajmujący” skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 500 zł.

Dopuszczalną formę promocji „0% prowizji” reguluje § 4 ust. 6b.

9. Nierzetelne wprowadzenie Adresu Policyjnego (niezgodnie z dokumentami lub niepełny Adres Policyjny) skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 300zł za każdy niewłaściwie wprowadzony adres.

(Nie jest uważane za nierzetelne wprowadzenie adresu nietypowego np. Wyzwolenia 13-15).

Obowiązek rzetelnego podawania Adresu Policyjnego nakłada § 4 ust. 7a.

10. Nieeksportowanie do Systemu „ulicy” czy „dzielnicy” czy „osiedla” w przypadku ofert dotyczących mieszkań skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 200 zł za każdą błędnie eksportowaną ofertę.

Obowiązek eksportowania w/w danych adresowych nakłada § 4 ust. 7b.

11. Niezamieszczenie zdjęć, rzutu nieruchomości, propozycji aranżacji, itp. w ofercie lub zamieszczeniem znaków graficznych innych niż ZSWO skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 300zł.

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

12. Kopiowanie zdjęć lub opisu z Oferty wprowadzonej do ZSWO przez inną Agencję bez zgody tej Agencji skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 500zł.

Zakaz takiego postępowania reguluje § 4 ust. 9

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

Zakaz zamieszczenia takich informacji nakłada § 4 ust. 10.

14. Nieaktualizowanie Oferty i niezmiennianie statusu Oferty skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 200 zł.

Nieaktualizowanie i niezmiennianie statusu Oferty w okresie ponad 12 miesięcy od daty wprowadzenia jej do Systemu, skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 600zł za każde rozpoczęte 12 miesięcy bez aktualizacji.

Obowiązek sprawdzania aktualności i wprowadzania aktualizacji oraz zmian statusu w Ofercie ZSWO nakłada § 4 ust. 11.

15. Zamieszczenie w Systemie Oferty na warunkach odmiennych niż określone w informacji zawartej w innym miejscu skutkuje karą w kwocie 1000zł.

Obowiązek wprowadzania jednakowych ofert do ZSWO nakłada § 4 ust. 13

16. Publikacja na swoich stronach internetowych ofert, które mają status w ZSWO inny niż „aktualna” skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 1.000zł za każdą publikowaną ofertę.

Zakaz publikacji nieaktualnych ofert nakłada § 4 ust. 14

17. Oferowanie/prezentacja Oferty zablokowanej pomimo rezerwacji skutkuje skierowaniem wniosku do Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego w celu wszczęcia postępowania dyscyplinarnego, o którym mowa w Statucie ZSPON.

Zakaz oferowania/publikacji zarezerwowanych/zablokowanych ofert nakłada § 4 ust. 4

18. Odmowa udostępnienia Adresu lub prezentacji nieruchomości innemu Uczestnikowi, dopóki ma ona status w systemie „aktualna” skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 1.000zł.

Obowiązek udostępnienia Adresu nakłada § 6 ust. 8.

19. Niezablokowanie oferty w wymaganym terminie, ograniczenie dostępu do prezentacji skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 1000zł.

Obowiązek udostępnienia Adresu nakłada § 6 ust. 10.

20. Nieprzestrzeganie zapisu o udostępnianiu Adresu dla Klienta skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 200 zł.

Obowiązek wprowadzania danych klienta poszukującego do ZSWO nakłada § 6 ust. 12.

21. Naruszenie zasady pierwszeństwa w przypadku pobierania Adresu Nieruchomości przez Uczestnika skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 1.000zł.

Obowiązywanie zasady pierwszeństwa nakłada § 6 ust. 14 a.

22. 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 i Zawodowego w celu wszczęcia postępowania dyscyplinarnego, o którym mowa w Statucie ZSPON oraz obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 2.000 zł.

Zakaz takiego postępowania reguluje § 6 ust. 15 a b, 14 a, 16.

22. a/ Sugerowanie Klientowi, że dopiero po rozwiązaniu umowy pośrednictwa z poprzednią Agencją, będzie możliwa współpraca z Agentem (z którym Klient w niej współpracował) pod szyldem nowej Agencji, a także wprowadzanie w nowej Agencji ofert pozyskanych w Agencji z którą Agent wcześniej współpracował, skutkuje skierowaniem wniosku do Rzecznika Dyscyplinarnego i Zawodowego w celu wszczęcia postępowania dyscyplinarnego, o którym mowa w Statucie ZSPON, oraz zawieszeniem Uczestnika na minimum 3 miesiące w ZSWO.

Zakaz takiego postępowania reguluje § 6 ust. 14 b.

23. Nieprzekazanie innemu Uczestnikowi ZSWO współpracującemu przy realizacji Transakcji dotyczącej Oferty Bezpośredniej danych niezbędnych do wystawienia dokumentu na okoliczność należnego wynagrodzenia, w terminie 3 dni od otrzymania wynagrodzenia od Klienta, skutkuje obciążeniem Uczestnika karą w kwocie 1.000zł.

Obowiązek przekazania danych nakłada § 6 ust. 26

24. Opóźnienie z zapłatą wynagrodzenia dla innego Uczestnika ZSWO współpracującego przy realizacji Transakcji dotyczącej Oferty Bezpośredniej powyżej 14 dni skutkuje:

- po raz pierwszy – zawieszeniem Uczestnika w prawach członka ZSWO na okres 3 miesięcy oraz karę pieniężną w wysokości 3.000zł,
- po raz drugi – zawieszeniem Uczestnika w prawach członka ZSWO na okres 6 miesięcy oraz karę pieniężną w wysokości 5.000zł
- po raz trzeci – wykluczeniem Uczestnika z ZSWO oraz karę pieniężną w wysokości 10.000zł

Obowiązek zapłaty wynagrodzenia nakłada § 6 ust. 24 – 26

25. Odmowa Uczestnika udostępnienia wymaganych przez ZSPON dokumentów lub ich brak skutkować będzie obciążeniem Uczestnika karą w kwocie:

- w przypadku pierwszej kontroli - kara pieniężna w wysokości 500zł za każdą ofertę, przy czym nie więcej niż 5.000zł,
- w przypadku drugiej kontroli - kara pieniężna w wysokości 1.000zł za każdą ofertę, przy czym nie więcej niż 10.000zł,
- w przypadku trzeciej kontroli - kara pieniężna w wysokości 5.000zł za każdą ofertę, przy czym nie więcej niż 20.000zł oraz zawieszenie uczestnictwa w ZSWO na okres co najmniej 12 miesięcy.

Obowiązek udostępniania potrzebnych dokumentów nakłada § 11 ust. 1 i oraz Załącznik nr I do Regulaminu ust. 7

26. W przypadku powtarzających się Kar nakładanych na Uczestnika ZSWO Zarząd ZSPON jest uprawniony do zawieszenia Uczestnika na okres od 3 do 6 miesięcy; w szczególności dotyczy pkt. 2, 3, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25.

Załącznik nr III do Regulaminu ZSWO

WZÓR dla dewelopera

OŚWIADCZENIE 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 Zachodniopomorskim Systemie Wymiany Ofert, co skutkować będzie oferowaniem
przedmiotu umowy wyłącznie przez w/w biuro nieruchomości.

Miejscowość

Data

Podpis Klienta

Załącznik nr IV do Regulaminu ZSWO

Dostępne są dwie instrukcje dotyczące przekazywania adresu dla klienta i pobierania adresu przez agenta.

Aby pobrać adres pod Klienta należy mieć udostępniony adres przez właściciela Oferty.

<https://wiki.asari.pl/pages/viewpage.action?pageId=67764295>

<https://wiki.asari.pl/pages/viewpage.action?pageId=7897105>