

Plan seminarium 05 grudnia 2009

1. Pojęcie standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami. Zasady etyki a standardy zawodowe. Ewolucja standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami. Procedury powstawania standardów. 1 godzina edukacyjna

2. Komentarz do standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami. Omówienie poszczególnych zapisów standardów w możliwych sytuacjach praktycznych w szczególności w korelacji z przepisami prawa powszechnie obowiązującymi. Konsekwencje wpisu nowych klauzul abuzywnych dotyczących pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. 4 godziny edukacyjne

3. Standardy zawodowe a umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wzajemne relacje. Zasady uwzględniania w zapisach umowy postanowień standardów zawodowych. Usuwanie konfliktów. Analiza kontrowersyjnych interpretacji. 1 godzina edukacyjna.

4. Standardy zawodowe a odpowiedzialność zawodowa pośredników w obrocie nieruchomościami. 1 godzina edukacyjna.

5. Standardy a realia rynkowe i praktyka rynku nieruchomości. Konsekwencje zmian standardów. Postulaty do kolejnych zmian standardów. 1 godzina edukacyjna.

Łącznie: 8 godzin edukacyjnych

Orzecznictwo:

Co z tą wyłącznością ?

Numer wpisu: 1656

Data wpisu: 2009-09-21

Data wydania wyroku: 2008-04-09

Sygnatura akt: Sygn. akt XVII AmC 297/07

Nazwa i siedziba sądu: Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Wpis 1656 . Postanowienie uznane za niedozwolone:

"Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i zobowiązuje się uiścić wyłącznie temu Pośrednikowi wynagrodzenie określone w punkcie 4, bez względu na to w jaki sposób doszło do skojarzenia stron."

W przypadku powyższego wpisu Sąd uznał, iż niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które przewiduje obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązani przez jego kontrahenta. Postanowienie to jest sprzeczne z naturą umów wzajemnych, a do takich należą umowy konsumenckie, gdyż przyznaje korzyść w postaci pełnego wynagrodzenia dla pośrednika także w przypadku niewykonania przez niego umowy naruszając tym samym interes słabszej strony umowy tj. konsumenta, który nie otrzymuje żadnej korzyści wobec niewykonania obowiązków przez pośrednika, a nadto jest zobowiązany do powstrzymania się przez szukaniem na własną rękę kontrahentów. Postanowienie kwestionowane rozrywa związek między wykonaniem zobowiązań przez każdą ze stron umowy. Konsument zobowiązanych jest bowiem zapłacić wynagrodzenie pośrednikowi także wtedy, gdy ten ostatni nie spełni swojego świadczenia.

Czy musimy nasze wynagrodzenie bezwzględnie określać w kwocie?

Numer wpisu: 1662

Data wpisu: 2009-09-21

Data wydania wyroku: 2009-06-17

Sygnatura akt: Sygn. akt XVII AmC 324/08

Nazwa i siedziba sądu: Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Wpis nr 1662. Postanowienie uznane za niedozwolone:

"Zamawiający za wykonanie czynności objętych niniejszą umową zobowiązuje się zapłacić wynagrodzenie w wysokości 3% (słownie: trzech procent) + 22% VAT ostatecznej ceny nieruchomości."

W zakwestionowanym postanowieniu umownym wynagrodzenie pośrednika za wykonaną usługę pośrednictwa zostało określone w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami tj. art. 3 ust 1 pkt. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001 o cenach, który stanowi, że cena to wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę, w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy (...) i § 10 ust 2 rozporządzenia z 10 czerwca 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad uwidaczniania cen towarów przeznaczonych do sprzedaży, który stanowi, że przy określaniu cen za kilometr i inne stawki przeliczeniowe, które powinny zawierać wszystkie elementy składowe ceny. Do stawek przeliczeniowych mogą być włączone także koszty materiałowe.

Cena za usługę pośrednictwa wyrażona w wielu składniach określonych procentowo jest ceną ustaloną z naruszeniem obowiązujących przepisów, nie jest jednoznaczna, wymaga podjęcia przez konsumentów dodatkowych czynności do jej ustalenia, jest niekorzystnie ukształtowana dla konsumenta, nie zachowana również została równowaga stron. W ocenie Sądu takie określenie ceny stanowi rażące naruszenie interesów konsumenta.