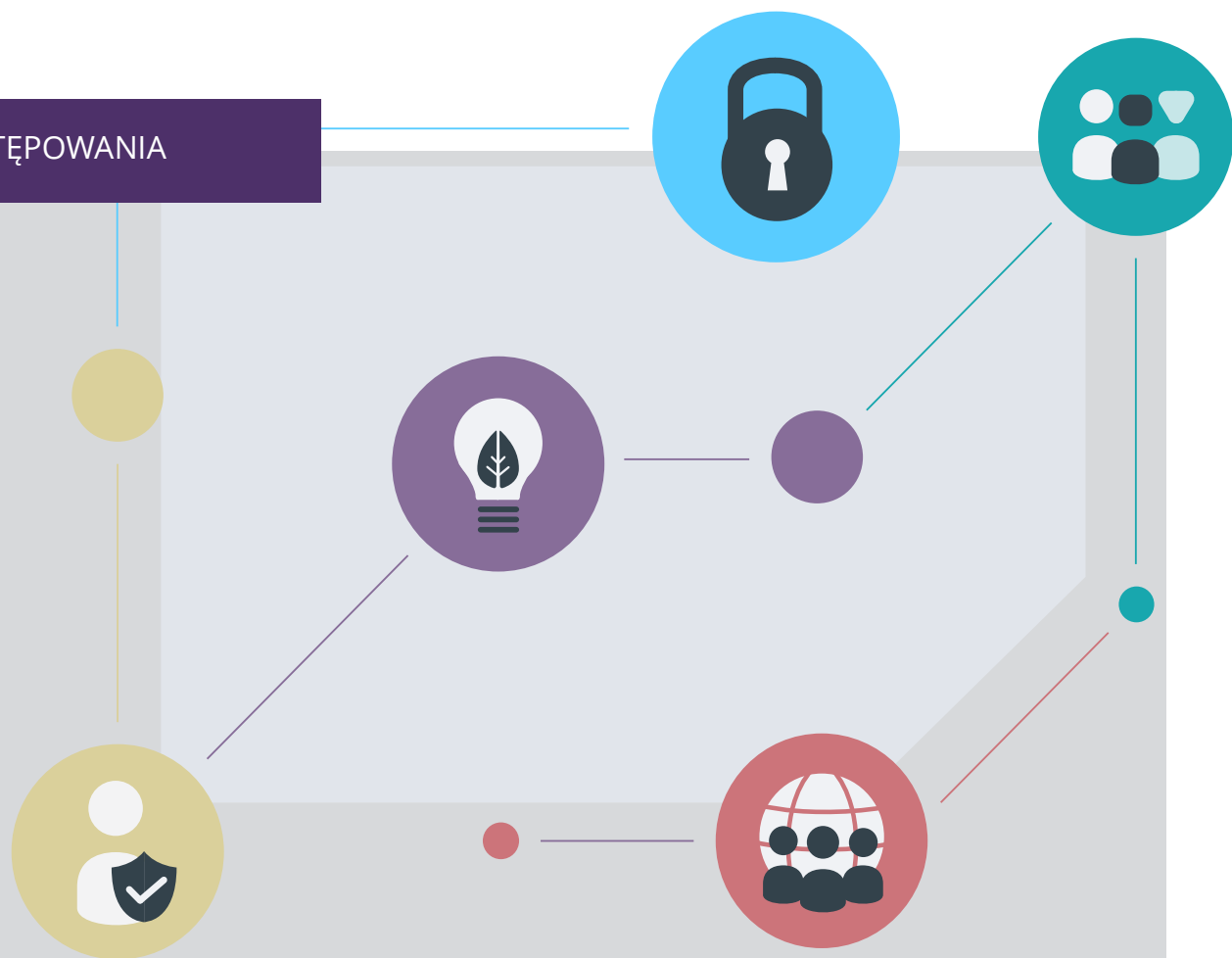


KODEKS POSTĘPOWANIA



Kodeks Postępowania

Globalne
Październik 2021

KODEKS POSTĘPOWANIA

Globalne

Październik 2021

Obowiązujące od 2 lutego 2022



Wydawca: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square

Londyn

SW1P 3AD

www.rics.org

Autorzy niniejszego dokumentu ani RICS nie ponoszą odpowiedzialności za żadne szkody ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, które podejmą działania lub zaniechają działań w oparciu o materiały zawarte w niniejszej publikacji.

ISBN 978 1 78321 435 8

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Październik 2021. Prawa autorskie do całości niniejszej publikacji oraz wszelkich jej fragmentów przysługują RICS. Żadne elementy niniejszego opracowania nie mogą być reprodukowane ani wykorzystywane w jakiegokolwiek formie ani w jakikolwiek sposób, w tym metodą graficzną, elektroniczną lub mechaniczną, wliczając w to tworzenie fotokopii, rejestrowanie lub nagrywanie oraz rozpowszechnianie w Internecie, chyba że RICS wyrazi na to swoją pisemną zgodę lub mieścić się to będzie w zakresie istniejącej licencji.

Spis treści

Wstęp	1
Zasada 1	2
Zasada 2	3
Zasada 3	4
Zasada 4	5
Zasada 5	6
Załącznik A: Obowiązki zawodowe wobec RICS	7

Wstęp

Kodeks Postępowania przyczynia się do pozytywnych zmian w środowisku budowlanym i naturalnym dzięki promowaniu i egzekwowaniu najwyższych standardów etycznych dotyczących wyceny, gospodarowania gruntami i nieruchomościami oraz zarządzania i rozwoju w sektorach budownictwa i infrastruktury. *Kodeks Postępowania* opiera się na zasadach etycznych, takich jak szczerowość, uczciwość, kompetencje, służba, szacunek i odpowiedzialność.

Na mocy otrzymanej karty królewskiej RICS ma obowiązek utrzymywania użyteczności zawodu na rzecz pożytku publicznego, przy czym praktykę zawodów nieruchomościowych, definiuje się jako taką, która obejmuje „zapewnienie optymalnego wykorzystania gruntów i związanych z nimi zasobów w celu zaspokojenia potrzeb społecznych i gospodarczych”. Etyczna praktyka zawodowa członków RICS i firm objętych regulacjami RICS stanowi podstawę efektywnego funkcjonowania rynków, umożliwia tworzenie nowych, lepszych miejsc do życia i pracy oraz jest siłą napędową pozytywnego oddziaływania społecznego.

Praktyka zawodowa często wiąże się z równoważeniem sprzecznych interesów oraz odwoływaniem się do wartości i ocen etycznych w celu podjęcia decyzji o tym, co jest słuszne. Pięć zasad przedstawionych w niniejszym dokumencie stanowi strukturę umożliwiającą podejmowanie etycznych decyzji dotyczących działalności zawodowej. Stosując te zasady w sytuacjach, z którymi stykają się w praktyce, członkowie RICS powinni kierować się własnym profesjonalnym osądem, natomiast firmy mają obowiązek wspierania w tym zakresie swoich pracowników. Zasady te dotyczą przede wszystkim działalności zawodowej, ale mogą obejmować również zachowania w sferze prywatnej, w przypadku gdy mogłyby one podważyć publiczne zaufanie do zawodu.

Kodeks Postępowania ma zastosowanie do wszystkich członków (zgodnie z definicją zawartą w zapisie statutu 5.1) i firm podlegających regulacjom RICS. Odniesienia do „firm” w niniejszym dokumencie oznaczają firmy podlegające regulacjom RICS. Odniesienia do „klientów” w niniejszym dokumencie oznaczają każdego, komu członek lub firma zobowiązali się wyświadczyć profesjonalną usługę.

Członkowie RICS i firmy podlegające regulacjom RICS prowadzą działalność na całym świecie, a *Kodeks Postępowania* ma zastosowanie do członków i firm w każdym miejscu wykonywania przez nich pracy lub prowadzenia praktyki. Mamy świadomość, że przepisy prawne różnią się w poszczególnych jurysdykcjach oraz że firmy i członkowie muszą mieć na względzie obowiązki prawne, które ich dotyczą.

Niniejszy dokument zawiera przykłady zachowania, które może świadczyć o tym, że dany członek lub dana firma przestrzegają określonej zasady. Zestawienie tych przykładów nie jest wyczerpujące. W odniesieniu do każdego sposobu zachowania RICS oczekuje, że jego członek lub firma zrobi to, co jest możliwe i racjonalne, aby osiągnąć opisany rezultat.

Jedynie poważne naruszenia zasad mogą skutkować podjęciem działań dyscyplinarnych; w przypadku drobnych naruszeń można zastosować metodę samopoprawy lub stosowne procedury firmy. Procedury dyscyplinarne RICS nie mają zastępować innych procedur rozwiązywania sporów dotyczących opłat czy rekompensaty za słabą obsługę lub błędy. Członkowie i firmy (w szczególności ich odpowiedzialni zwierzchnicy) powinni być przygotowani do wyjaśnienia swoich działań oraz sposobu, w jaki przestrzegają zasad, nawet jeśli nie wzorowali się na przykładowym zachowaniu.

Załącznik A przedstawia podstawowe obowiązki zawodowe członków i firm wobec RICS.

Kodeks Postępowania Obowiązujące od 2 lutego 2022.

Niniejszy kodeks został przetłumaczony na podstawie jego oryginalnej wersji w języku angielskim. W wypadku jakichkolwiek niejasności wynikających z niedoskonałości tego tłumaczenia za prawidłowe znaczenie i prawidłową intencję uznaje się te zawarte w angielskiej wersji językowej.

Zasada 1

Członkowie i firmy muszą wykazywać się rzetelnością, postępować uczciwie i przestrzegać swoich obowiązków zawodowych, w tym obowiązków wobec RICS.

Przykłady zachowania

- 1.1 Członkowie i firmy nie wprowadzają w błąd innych osób poprzez swoje działania lub zaniechania ani poprzez współudział w działaniach lub zaniechaniach innych osób.
- 1.2 Członkowie i firmy nie ulegają niewłaściwym wpływom ze strony innych osób (np. w wyniku przekazywania lub przyjmowania poleceń do pracy, prezentów, wyrazów gościnności lub płatności) ani nie kierują się własnym interesem.
- 1.3 Członkowie i firmy identyfikują rzeczywiste i potencjalne konflikty interesów występujące w trakcie wykonywania zlecenia i nie świadczą usług ani porad w przypadku wystąpienia konfliktu interesów lub znaczącego ryzyka jego wystąpienia, chyba że robią to zgodnie z aktualnym dokumentem **Konflikty interesów**, zawierającym oficjalne stanowisko RICS w tej sprawie.
- 1.4 Firmy stosują skuteczne procedury identyfikacji rzeczywistych i potencjalnych konfliktów interesów, umożliwiające podejmowanie właściwych decyzji o przyjęciu bądź odrzuceniu zlecenia na wykonanie pracy oraz przechowują dokumentację dotyczącą decyzji podjętych w związku z rzeczywistymi i potencjalnymi konfliktami interesów.
- 1.5 Członkowie i firmy udzielający porad i opinii w ramach działalności zawodowej robią to w sposób uczciwy i obiektywny na podstawie stosownych i wiarygodnych dowodów, przy czym firmy stosują procedury służące zapewnieniu, aby dyrektorzy, partnerzy i pracownicy postępowali w ten sposób.
- 1.6 Członkowie i firmy zachowują otwartość i przejrzystość wobec klientów w kwestii opłat i usług.
- 1.7 Członkowie i firmy dokładają starań, aby nie dopuścić do wprowadzenia w błąd innych osób co do wydanej przez nich zawodowej opinii.
- 1.8 Członkowie i firmy nie uzyskują nieuczciwej przewagi nad innymi.
- 1.9 Członkowie i firmy chronią informacje poufne i wykorzystują lub ujawniają je tylko do celów, w których zostały przekazane, gdy mają na to niezbędną zgodę lub gdy jest to wymagane lub dozwolone przez prawo.
- 1.10 Firmy dbają o bezpieczeństwo środków finansowych klientów i stosują odpowiednie mechanizmy kontroli rachunkowości.
- 1.11 Członkowie nie wykorzystują środków finansowych klientów niezgodnie z przeznaczeniem i stosują się do środków kontroli mających zapewnić ich bezpieczeństwo.
- 1.12 Członkowie i firmy nie ułatwiają popełniania przestępstw finansowych, w tym prania pieniędzy, uchylania się od opodatkowania, łapownictwa lub korupcji. Firmy stosują skuteczne procedury mające uniemożliwić dyrektorom, partnerom lub pracownikom podejmowanie takich działań.

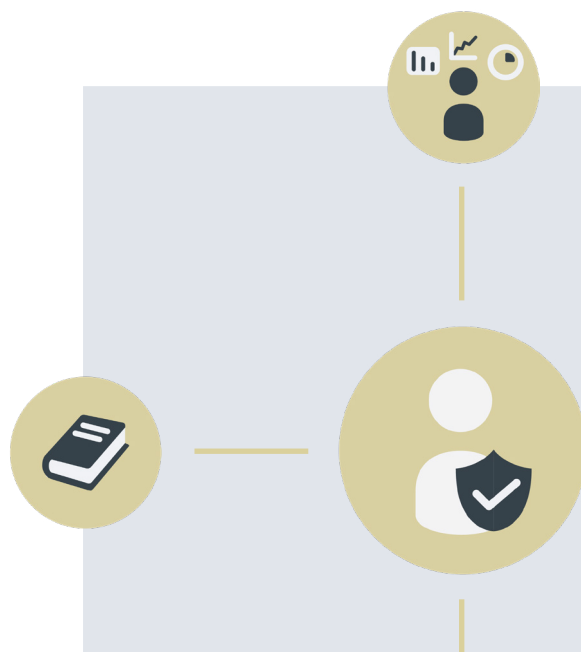


Zasada 2

Członkowie i firmy mają obowiązek ciągłego podnoszenia swoich kompetencji zawodowych i dbania o to, aby usługi były świadczone przez kompetentne osoby posiadające niezbędną wiedzę specjalistyczną.

Przykłady zachowania

- 2.1 Członkowie i firmy podejmują się tylko takich zleceń, do których profesjonalnego wykonania posiadają odpowiednie umiejętności, wiedzę i zasoby.
- 2.2 Członkowie i firmy sprawują nadzór nad swoimi pracownikami oraz dopilnowują, aby mieli oni umiejętności, wiedzę i zasoby niezbędne do kompetentnego wykonania przydzielonych im zadań.
- 2.3 Członkowie i firmy sprawdzają, czy podwykonawcy mają umiejętności, wiedzę i zasoby niezbędne do kompetentnego wykonania przydzielonych im zadań.
- 2.4 Członkowie i firmy poddają analizie wykonaną przez siebie pracę i jej skutki oraz zastanawiają się, jak mogą wykorzystać wyciągnięte wnioski w swojej przyszłej pracy.
- 2.5 Członkowie podnoszą i rozwijają swoje umiejętności i wiedzę w trakcie swojej kariery zawodowej. Określają oni potrzeby w zakresie rozwoju, planują i podejmują działania w zakresie ustawicznego doskonalenia zawodowego (UDZ), z myślą o zaspokojeniu tych potrzeb, oraz potrafią wykazać, że to zrobili. Firmy zachęcają i wspierają dyrektorów, partnerów i pracowników do podnoszenia i rozwijania przez nich wiedzy i umiejętności oraz sprawdzają, czy spełniają oni wymagania w zakresie UDZ określone przez RICS.
- 2.6 Członkowie i firmy śledzą na bieżąco odpowiednie przepisy, kodeksy postępowania oraz inne standardy zawodowe i odpowiednie standardy techniczne i się do nich stosują. Firmy dopilnowują, aby ich dyrektorzy, partnerzy i pracownicy tak postępowali.



Zasada 3

Członkowie i firmy mają obowiązek świadczenia usług wysokiej jakości i z należytą starannością.

Przykłady zachowania

- 3.1 Członkowie i firmy rozumieją potrzeby i cele klientów przed przyjęciem jakiegokolwiek zlecenia zawodowego na wykonanie pracy.
- 3.2 Członkowie i firmy uzgadniają z klientami zakres świadczonych usług i jego ograniczenia, a także terminy wykonania pracy.
- 3.3 Firmy informują klientów o tym, że podlegają regulacjom RICS i mają obowiązek ujawnienia RICS stosownej dokumentacji, gdy jest to wymagane do celów określonych przepisami prawa.
- 3.4 Członkowie i firmy bezzwłocznie informują klientów i zwracają się do nich o zgodę, jeśli zaproponowano zmianę jakichkolwiek warunków umowy o wykonanie usługi lub szacunkowych opłat czy kosztów.
- 3.5 Członkowie i firmy wykonują swoją pracę w sposób terminowy, z należytą starannością i z wykorzystaniem odpowiednich umiejętności oraz zgodnie ze standardami technicznymi RICS.
- 3.6 Członkowie i firmy przekazują klientom istotne informacje, na których opierają się ich profesjonalne porady i opinie.
- 3.7 Członkowie i firmy komunikują się z klientami i innymi osobami w sposób jasny i zrozumiały.
- 3.8 Członkowie i firmy dbają o to, aby każde polecenie lub przedstawienie, którego dokonują na rzecz klienta, było w jego najlepszym interesie, i informują klientów o wszelkich korzyściach finansowych lub innych dla członka lub jego firmy wynikających z polecenia lub przedstawienia.
- 3.9 Członkowie i firmy prowadzą odpowiednią dokumentację swojej pracy i swoich decyzji, na tyle szczegółową, aby na jej podstawie mogli odpowiadać na pytania klientów i umożliwić przeprowadzenie audytu swojej pracy w celach kontroli jakości lub regulacyjnych.
- 3.10 Doradzając klientom w zakresie projektów, członkowie i firmy zachęcają ich do stosowania rozwiązań, które są zrównoważone, tzn. minimalizują szkody i przynoszą zrównoważone korzyści ekonomiczne, społeczne i środowiskowe.
- 3.11 Członkowie i firmy rozumieją ryzyko i korzyści wynikające z korzystania z odpowiednich technologii.
- 3.12 Członkowie i firmy sprawdzają, czy wszystkie wykorzystywane dane są dokładne i aktualne, przechowywane w bezpieczny sposób oraz czy mają oni prawo do korzystania z tych danych, a w razie konieczności – do ich udostępniania.
- 3.13 Firmy stosują skuteczne procedury w zakresie kontroli jakości swojej pracy.



Zasada 4

Członkowie i firmy mają obowiązek traktowania innych z szacunkiem oraz sprzyjania różnorodności i integracji.

Przykłady zachowania

- 4.1 Członkowie i firmy szanują prawa innych osób i traktują inne osoby z szacunkiem.
- 4.2 Członkowie i firmy traktują wszystkich sprawiedliwie i nie dyskryminują nikogo z jakichkolwiek niewłaściwych pobudek, w tym ze względu na wiek, niepełnosprawność, zmianę płci, małżeństwo lub związek partnerski, ciążę lub macierzyństwo, rasę, religię lub przekonania, płęć czy orientację seksualną.
- 4.3 Członkowie i firmy nie stosują mobbingu, nikogo nie krzywdzą ani nie nękają.
- 4.4 Firmy sprawdzają, czy w łańcuchach dostaw nie występują współczesne niewolnictwo lub inne formy nadużyć wobec pracowników.
- 4.5 Członkowie i firmy zgłaszają niewłaściwe praktyki dotyczące pracy odpowiednim i upoważnionym organom, jeśli się o nich dowiedzą lub je podejrzewają.
- 4.6 Członkowie i firmy współdziałają w pracy z innymi.
- 4.7 Członkowie i firmy rozwijają kulturę włączającą w swoich miejscach pracy, wspierają równy dostęp i równe możliwości dla wszystkich, a także identyfikują nieświadome uprzedzenia i na nie reagują.

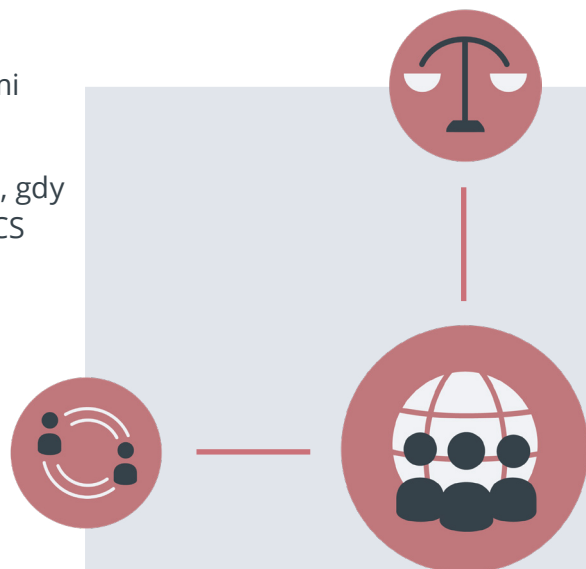


Zasada 5

Członkowie i firmy muszą działać w interesie publicznym, brać odpowiedzialność za swoje działania oraz działać tak, aby nie dopuścić do wystąpienia szkodliwych skutków i utrzymać zaufanie publiczne do zawodu.

Przykłady zachowania

- 5.1 Członkowie i firmy kwestionują praktyki i decyzje, co do których mają podejrzenia, że są niewłaściwe, i zgłaszają wątpliwości współpracownikom, kierownictwu wyższego szczebla, klientom, RICS lub innym odpowiednim osobom, organom lub organizacjom, jeśli w dobrej wierze uznają to za konieczne. Firmy zapewniają procedury, które umożliwiają osobom w firmie zgłaszanie wątpliwości kierownictwu wyższego szczebla i je w tym wspierają.
- 5.2 Członkowie i firmy wspierają dyrektorów, partnerów, pracowników, współpracowników lub klientów, którzy zgłaszają wątpliwości w dobrej wierze.
- 5.3 Członkowie i firmy dbają o to, aby publiczne oświadczenia wydawane przez firmę lub oświadczenia, na których podstawie członkowie są (lub mogą być) zidentyfikowani jako przedstawiciele zawodu, nie podważały zaufania publicznego do tego zawodu.
- 5.4 Członkowie i firmy odpowiadają na skargi wniesione przeciwko nim bezzwłocznie, otwarcie i w profesjonalny sposób.
- 5.5 Członkowie i firmy nie powstrzymują wnoszących skargę od zwrócenia się do podmiotu zajmującego się alternatywnymi metodami rozwiązywania sporów, RICS lub jakiegokolwiek innego organu regulacyjnego.
- 5.6 Członkowie i firmy współpracują przy dochodzeniach w sprawie skarg lub zastrzeżeń, a także udzielają informacji na podstawie uzasadnionego żądania i gdy mogą zrobić to zgodnie z prawem.
- 5.7 Członkowie biorą pod uwagę wpływ, jaki ewentualne dolegliwości zdrowotne mogą mieć na ich kompetencje lub zdolność do wykonywania pracy zawodowej, i informują kierownictwo lub klientów, jeśli wymagają wprowadzenia odpowiednich zmian lub nie są w stanie dalej wykonywać pracy w sposób kompetentny.
- 5.8 Członkowie i firmy odpowiedzialnie zarządzają swoimi finansami związanymi z działalnością zawodową.
- 5.9 Członkowie i firmy podejmują odpowiednie działania, gdy uznają, że zostały naruszone niniejsze zasady, i zgłaszają RICS podejrzenia istotnych naruszeń *Kodeksu Postępowania* przez siebie lub przez inne osoby.



Załącznik A: Obowiązki zawodowe wobec RICS

Niniejszy załącznik przedstawia podstawowe obowiązki zawodowe członków i firm. Dodatkowe obowiązki zawodowe znajdują się w obowiązkowych wymaganiach, istotnych dla praktyki danego członka lub danej firmy, określonych w profesjonalnym stanowisku RICS.

Następujące obowiązki zawodowe wobec RICS są wiążące dla członków RICS.

1. Członkowie **mają obowiązek** stosować się do wymogów w zakresie UDZ określonych przez RICS.
2. Członkowie **mają obowiązek** współpracy z RICS.
3. Członkowie **mają obowiązek** bezzwłocznego przekazywania wszelkich informacji, o które w uzasadniony sposób zwrócą się do nich Rada ds. standardów i regulacji lub osoby wykonujące w jej imieniu uprawnienia delegowane.

Poniższe obowiązki dotyczą firm podlegających regulacjom RICS.

1. Firmy **mają obowiązek** opublikowania procedury rozpatrywania skarg, która obejmuje podmiot zajmujący się alternatywnymi metodami rozwiązywania sporów zatwierdzony przez RICS, oraz prowadzenia dziennika skarg.
2. Firmy **mają obowiązek** dopilnowania, aby cała ich dotychczasowa i obecna praca zawodowa była objęta adekwatnym i właściwym ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu, które spełnia standardy zatwierdzone przez RICS.
3. Osoby prowadzące firmę jednoosobowo **mają obowiązek** poczynienia odpowiednich ustaleń dotyczących ich pracy zawodowej, aby w przypadku utraty przez nie zdolności do pracy, ich śmierci, nieobecności w pracy lub niezdolności do pracy ich działalność zawodowa była kontynuowana.
4. Firmy **mają obowiązek** współpracy z RICS.
5. Firmy **mają obowiązek** bezzwłocznego przekazywania wszelkich informacji, o które w uzasadniony sposób zwrócą się do nich Rada ds. standardów i regulacji lub osoby wykonujące w jej imieniu uprawnienia delegowane.
6. Firmy **mają obowiązek** umieszczania w swoim piśmiennictwie firmowym – zgodnie z opublikowaną przez RICS polityką dotyczącą informowania – informacji o tym, że podlegają one regulacjom RICS.
7. Firmy **mają obowiązek** zgłaszania RICS wszelkich spraw, których zgłaszanie jest wymagane na podstawie **Zasad rejestracji firm**.

Pewność dzięki standardom zawodowym

RICS to MY. Wszystko, co robimy, powinno pozytywnie wpływać na zmianę naszego otoczenia i środowiska. Dzięki naszym globalnym standardom, podnoszeniu profesjonalizmu zawodowego oraz rzetelnym danym i ich analizie, promujemy i wdrażamy standardy w zakresie rozwoju i zarządzania gruntami, nieruchomościami, w budownictwie i obszarze infrastruktury. Nasza współpraca z innymi zapewnia warunki do stabilnego funkcjonowania rynków, umożliwia tworzenie nowych, lepszych miejsc do życia i pracy oraz jest siłą napędową pozytywnego oddziaływania społecznego.

Ameryka Południowa i Północna, Europa, Bliski Wschód i Afryka

aemea@rics.org

Azja-Pacyfik

apac@rics.org

Zjednoczone Królestwo i Irlandia

contactrics@rics.org



rics.org