



Ιανουάριος 2011

ΜΝΗΜΟΝΙΟ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ

**ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ ΕΛΛΗΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ (Σ.Ε.Κ.)
ΚΑΙ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ (ΕΛΟΤ Α.Ε.)**



**ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΛΛΗΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ
HELLENIC ASSOCIATION OF REALTORS**

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ ΤΗΣ 26^{ΗΣ} ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2011

ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΣΤΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ο **Ελληνικός Οργανισμός Τυποποίησης (ΕΛΟΤ)** και ο **Σύνδεσμος Ελλήνων Κτηματομεσιτών (ΣΕΚ)** ανακοινώνουν την υπογραφή Μνημονίου Συνεργασίας τους, με σκοπό την αναβάθμιση της ποιότητας των προσφερόμενων Υπηρεσιών Μεσιτών Ακινήτων, προς όφελος της ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων και της προστασίας του καταναλωτικού κοινού στην Ελλάδα και στην Ευρώπη.

Το Μνημόνιο υπογράφουν οι εκπρόσωποι των συμβαλλομένων **κ.κ. Μαριάννα Σ. Σταυροπούλου**, Πρόεδρος ΣΕΚ και **Χρήστος Π. Ζακολίκος**, Διευθύνων Σύμβουλος ΕΛΟΤ.

Όπως αναφέρεται στο Μνημόνιο, σκοπός της συνεργασίας είναι η αξιοποίηση των αρμοδιοτήτων και της τεχνογνωσίας του ΕΛΟΤ, ως Οργανισμού καθιέρωσης Προτύπων Ποιότητας στην Ελλάδα, με στόχο την συνεχή βελτίωση παρεχόμενων υπηρεσιών Μεσιτών Ακινήτων, Μελών του ΣΕΚ, ώστε να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες απαιτήσεις βιώσιμης ανάπτυξης της αγοράς στην Ελλάδα και στις προσδοκίες των πελατών και αποδεκτών των υπηρεσιών τους.

Ο **Σύνδεσμος Ελλήνων Κτηματομεσιτών (ΣΕΚ)** είναι **αποκλειστικό Μέλος και Εκπρόσωπος** της **Ευρωπαϊκής Συνομοσπονδίας Μεσιτών Ακινήτων (CEI - CONFEDERATION EUROPEENNE DE L'IMMOBILIER)** στην Ελλάδα την τελευταία δεκαετία.

Η **Ευρωπαϊκή Συνομοσπονδία Μεσιτών Ακινήτων (CEI)**, που αποτελείται από επαγγελματικούς φορείς 31 χωρών μεταξύ των οποίων είναι και ο **Σύνδεσμος Ελλήνων Κτηματομεσιτών (ΣΕΚ)**, έχουν συνεισφέρει στην ανάπτυξη του Ευρωπαϊκού μεσιτικού πρότυπου, μαζί με τον **Ευρωπαϊκό Σύνδεσμο Επαγγελματιών Μεσιτών Ακινήτων (CEPI)**. Συνεργάστηκαν ειδικές ομάδες εργασίας την τελευταία τετραετία, με την **Ευρωπαϊκή Επιτροπή Προτυποποίησης (CEN)** για την έκδοση του **Ευρωπαϊκού Προτύπου EN 15733 / 2009 «Υπηρεσίες Μεσιτών Ακινήτων – Απαιτήσεις για την παροχή υπηρεσιών»**. Είναι εξαιρετικό ότι χώρες με σημαντικά Νομικά πρότυπα για το επάγγελμα των Μεσιτών και χώρες χωρίς οποιεσδήποτε Νομικές απαιτήσεις για τους Μεσίτες, ήταν επιτυχώς ικανές να συμφωνήσουν με αυτό το Ευρωπαϊκό Πρότυπο. Πολλές αντιφατικές γνώμες συζητήθηκαν αυτά τα τέσσερα χρόνια εργασιών πάνω στο Πρότυπο.

Το Ευρωπαϊκό Πρότυπο αποτελεί αποτέλεσμα διακρατικής συνεργασίας για την δημιουργία Ευρωπαϊκής συναντίληψης όσον αφορά τον κοινό προσδιορισμό νέων Ευρωπαϊκών απαιτήσεων για τον καθορισμό ομοιόμορφου τρόπου της εφεξής Παροχής Υπηρεσιών από τους Μεσίτες Ακινήτων σε ολόκληρη την Ευρώπη, με στόχο την προστασία των καταναλωτών. Οι καταναλωτές σε όλη την Ευρώπη θα χρησιμοποιούν αυτό το πρότυπο σαν αναφορά όταν ζητούν τις υπηρεσίες των Μεσιτών Ακινήτων.

Ο **ΣΕΚ** απευθύνθηκε στον **ΕΛΟΤ**, που συνέδραμε στην έκδοση του Προτύπου στην Ελληνική - ΕΛΟΤ EN 15733.

Η συνεργασία αυτή υλοποιήθηκε με τη λειτουργία ειδικής Ομάδας έργου: «Υπηρεσίες Μεσιτών Ακινήτων», αποτελούμενη από τα εξής πρόσωπα:

1. **Μαριάννα Σταυροπούλου**, Μεσίτης Ακινήτων, Πρόεδρος ΣΕΚ,
2. **Γιώργος Σιταράς**, Μεσίτης Ακινήτων, Μέλος ΣΕΚ και Εκπρόσωπος ΣΕΚ στη C.E.I.
3. **Κοσμάς Θεοδωρίδης**, Μεσίτης Ακινήτων, Μέλος ΣΕΚ,
4. **Μιχάλης Σεργάκης**, Δικηγόρος, Νομικός Σύμβουλος ΣΕΚ,
5. **Ιωάννης Χ. Σαριδάκης**, Συντονιστής ΕΛΟΤ

Οι δύο Φορείς που υπέγραψαν το σχετικό Μνημόνιο διαπίστωσαν την αναγκαιότητα και τις δυνατότητες συνεργασίας τους για την προσαρμογή του κλάδου Μεσιτών Ακινήτων στις σύγχρονες απαιτήσεις που καθιερώνει το Ευρωπαϊκό Πρότυπο και συμφώνησαν στις **απαιτούμενες ενέργειες ενημέρωσης, κατάρτισης, διάδοσης της εφαρμογής του Προτύπου και δημιουργίας Μητρώου μεσιτών ακινήτων - πιστοποιημένων σύμφωνα με το Πρότυπο**.

Για την παρουσίαση του Προτύπου και των αναγκών προσαρμογής και το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας του κλάδου Μεσιτών Ακινήτων, **έχει προγραμματιστεί σχετική Ημερίδα, στις 19 Μαρτίου 2011, στην Αθήνα.**

Η Ημερίδα θα απευθύνεται σε:

- ✓ Πελάτες / καταναλωτές υπηρεσιών Μεσιτών Ακινήτων,
- ✓ Δημόσια Διοίκηση και Τοπική Αυτοδιοίκηση,
- ✓ Θεσμικούς επενδυτές,
- ✓ Μεσίτες και Διαχειριστές Ακινήτων,
- ✓ Επαγγελματικές Ενώσεις Μεσιτών Ακινήτων και Ομοσπονδίες.

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΠΡΟΤΥΠΟΥ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.

Το **Ευρωπαϊκό Μεσιτικό Πρότυπο** περιέχει κανόνες σχετικά με την σχέση μεταξύ των Μεσιτών Ακινήτων και των πελατών τους. Το Πρότυπο περιέχει απαιτήσεις για τη διαχείριση των πελατών είτε ως πωλητές, είτε ως αγοραστές ακινήτων, τις παρεχόμενες πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο και τη συναλλαγή, το περιεχόμενο των έγγραφων συμφωνιών με τους πελάτες, τις λεπτομέρειες παροχής των υπηρεσιών, τα προσόντα και την επαγγελματική επάρκεια των Μεσιτών Ακινήτων.

Ακόμη προβλέπονται απαιτήσεις για το χειρισμό παραπόνων, περιλαμβάνεται Κώδικας Επαγγελματικής Δεοντολογίας και υποχρέωση για ασφαλιστική κάλυψη.

Περιγράφονται - και πλέον τυποποιούνται - όλες οι διαδικασίες σχετικά με τις απαραίτητες πληροφορίες που πρέπει να παρέχει ο Μεσίτης Ακινήτων ώστε να διασφαλίζεται μια δίκαιη συναλλαγή, καθώς επίσης τυποποιείται το περιεχόμενο των έγγραφων συμβάσεων ανάθεσης του έργου μεσιτείας και οι υπηρεσίες που ο Μεσίτης δεσμεύεται να παρέχει.

Σημαντική βαρύτητα δίδεται επίσης στην επαγγελματική επάρκεια και τα γνωστικά και επαγγελματικά προσόντα των επαγγελματιών Μεσιτών Ακινήτων, στην απόδειξη ουσιαστικής γνώσης για την κτηματαγορά, στις μεθόδους πώλησης και μάρκετινγκ, στις χρησιμοποιούμενες μεθόδους εκτίμησης της εμπορικής αξίας και στην καταμέτρηση ακινήτων, στις διαδικασίες χρηματοδότησης συναλλαγών ακινήτων, στις δαπάνες χρήσης ακινήτων, στο θεσμικό πλαίσιο και στη σχετική με τα ακίνητα Νομοθεσία.

Ο Μεσίτης Ακινήτων επίσης καλείται να διαθέτει μια διαδικασία επιλογής και διαχείρισης του προσωπικού του, το οποίο επίσης καλείται να διαθέτει απαραίτητα προσόντα και δεξιότητες προκειμένου να παρέχει τις υπηρεσίες που περιλαμβάνονται στο πλαίσιο των μεσιτικών του δραστηριοτήτων σύμφωνα με το Πρότυπο.

Προβλέπονται επίσης διαδικασίες οι οποίες διασφαλίζουν ότι η επαγγελματική επάρκεια διατηρείται και επικαιροποιείται στη διάρκεια του χρόνου. Ο Μεσίτης Ακινήτων καλείται να διασφαλίζει συνεχή παρακολούθηση και ενημέρωσή του για τις τρέχουσες εξελίξεις, (π.χ. μέσω συμμετοχής σε ειδικά εκπαιδευτικά προγράμματα), τις εκάστοτε αλλαγές της Νομοθεσίας, των πληροφοριών και των εκάστοτε γενικότερων εξελίξεων, που είναι πιθανόν να έχουν επίπτωση στα συμφέροντα που του έχουν εμπιστευθεί.

ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.

Ως Μεσίτης Ακινήτων νοείται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που ενεργεί ως εκπρόσωπος ενός πελάτη ή ως διαμεσολαβητής σε συναλλαγές ακινήτων και συναφείς υπηρεσίες.

Ως Συναλλαγές Ακινήτων νοούνται η αγοραπωλησία, η ενοικίαση, εκμίσθωση ή χρονομίσθωση (leasing) ακινήτων. Στις συναφείς με τις συναλλαγές ακινήτων υπηρεσίες περιλαμβάνονται:

1. οι συμβουλευτικές υπηρεσίες επί ακινήτων (π.χ. πληροφορίες προς τους πελάτες για τις εμπορικές αξίες ακινήτων),
2. η προώθηση πώλησης (μάρκετινγκ) και η διαφήμιση ακινήτων ,
3. η σύσταση, απόκτηση και μεταγραφή δικαιωμάτων επί ακίνητης περιουσίας,

4. η εκτίμηση οικιστικών ή / και τύπων κτηρίων και εκτάσεων γης,
5. η σύνταξη συμβολαίων,
6. η επιθεώρηση και επιτόπια εξέταση ακινήτων και
7. η δημιουργία επαφής και επικοινωνίας μεταξύ πωλητή και αγοραστή.

Ο **Σύνδεσμος Ελλήνων Κτηματομεσιτών (ΣΕΚ)** άμεσα πρόκειται να απευθυνθεί και στις υπόλοιπες **Επαγγελματικές Ενώσεις Μεσιτών Ακινήτων που υπάρχουν στην Ελληνική Επικράτεια**, καθώς και στην **Ομοσπονδία Μεσιτών Ακινήτων (ΟΜΑΣΕ)**, καθ' όσον ως μόνιμο Μέλος και ως Εκπρόσωπος της CEI στην Ελλάδα, διατηρεί το ειδικό προνόμιο να προτείνει προς ένταξη μια ακόμη επαγγελματική ένωση της χώρας, που ανήκει στον κλάδο.