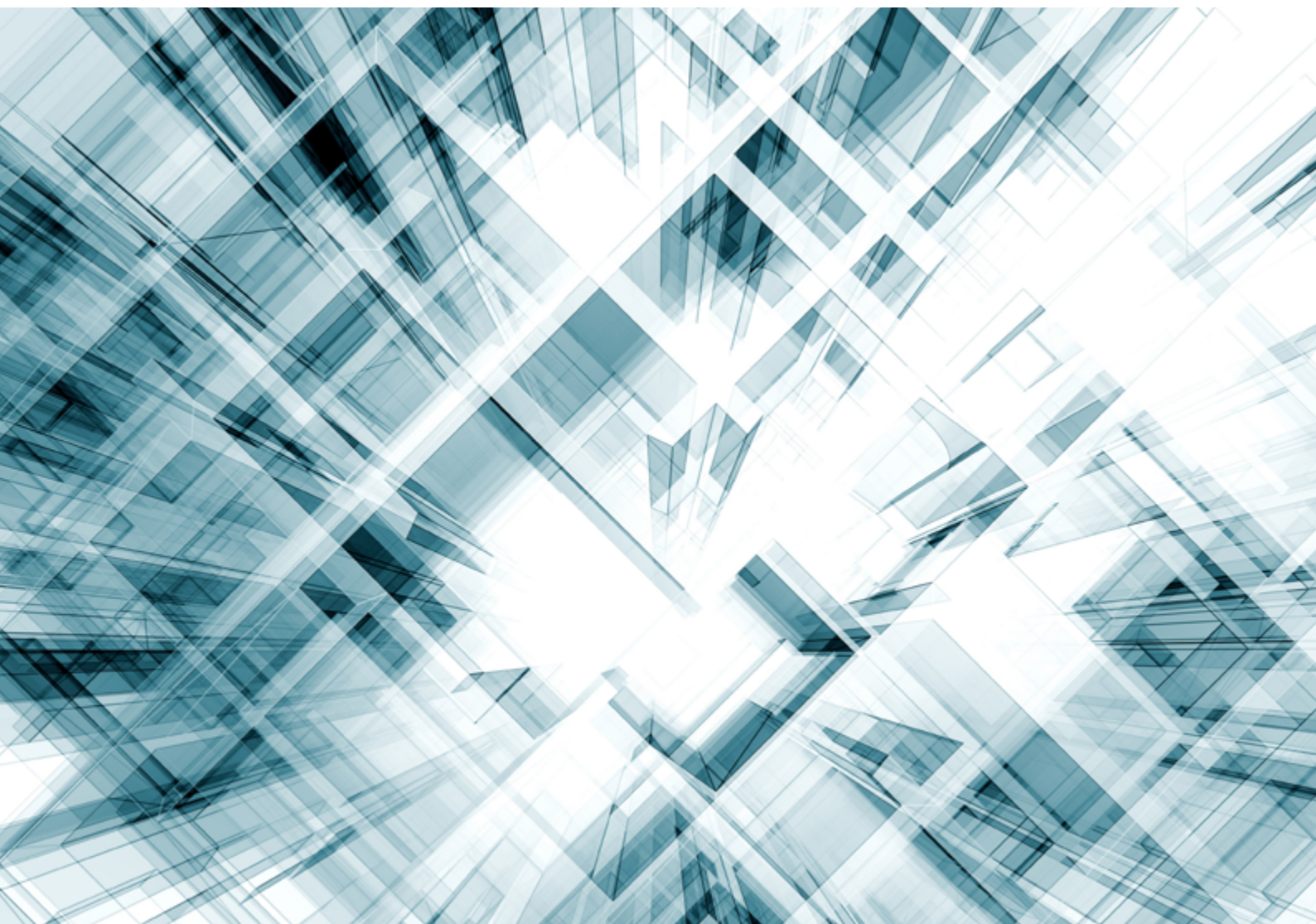




Międzynarodowe standardy zawodowe i
wytyczne RICS

Konflikty interesów

Wydanie pierwsze, marzec 2017 r.



Konflikty interesów

Międzynarodowe stanowisko oficjalne RICS

Wydanie pierwsze, marzec 2017 roku



Wydawca: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square
Londyn
SW1P 3AD
Zjednoczone Królestwo
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.

Niniejsze wytyczne zostały opracowane przez Grupę Zawodową ds. Wyceny RICS.

Wydanie pierwsze opublikowane w marcu 2017 roku, poprawione w grudniu 2017 roku (w celu ujęcia Komentarzy dodatkowych 11 do 14 i wyróżnienia ich na tle zasadniczej treści stanowiska oficjalnego).

ISBN 978 1 78321 331 3

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), marzec 2017 roku. Prawa autorskie do całości niniejszej publikacji oraz wszelkich jej fragmentów przysługują RICS. Za wyjątkiem przypadków, gdy jest to wyraźnie dozwolone w niniejszym dokumencie, 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.

Podziękowania

Autor

Will Glassey (Mayer Brown International LLP)

Grupa robocza

Luay Al-Khatib (RICS Director of Regulation – EMEA)

Anita Aul (Director, Quality and Risk Management, Deloitte)

Paul Bagust (RICS UK Commercial Property Director)

John Cartwright (Chief Executive, AREF)

Mike Conroy (Executive Director of Business Finance, BBA)

Paul Cutbill (Head of Professional Development, Countrywide Surveyors)

Christopher Green (Director, That Surveyor)

Cliff Hawkins (RICS UK and Ireland Regulatory Board)

Stephen Hubbard (UK Chairman, CBRE)

Chris Ireland (UK CEO at JLL) Antony Major (Barclays)

Geraldine Mash (Compliance Director, CBRE)

Ciaran McCafferty (Director of Central Compliance at M&G Investments)

Chris Perkins (Business Space, M&G Investments)

Simon Radford (Chief Executive, Lothbury Investment Management)

Nigel Sellars (RICS Associate Director, Commercial Property)

David Sleath (Chief Executive, SEGRO)

Antony Townsend (RICS UK and Ireland Regulatory Board)

Simon Wainwright (Managing Director, J Peiser Wainwright)

RICS pragnie złożyć podziękowania następującym osobom za ich wkład w przygotowanie niniejszego przekładu:

Redakcja merytoryczna

Agnieszka Jachowicz MRICS (kierownik zespołu)

Krzysztof Jarocki MRICS

Marta Jurek MRICS

Marcin Malmon MRICS

Przekład

Lucyna Richardson

Skład

Multilingual Resources Group SL (Real Estate Translations)

Korekta dwujęzyczna

Patrycja Olech

Country manager, RICS Polska

Joanna Plaisant

Content Manager, Europe

Nicola Gough

Standards Publishing Manager

Antonella Adamus

Translations Project Manager

Georgia Brambilla

Spis treści

Podziękowania	ii
Standardy zawodowe i wytyczne RICS	1
Wstęp	3
Część 1: Oficjalne stanowisko – konflikty interesów i zachowanie poufności	4
1 Konflikty interesów	4
2 Informacje poufne	4
3 Systemy i mechanizmy kontroli w ramach firmy	4
4 Definicje użyte w niniejszym stanowisku oficjalnym	4
5 Zakres i zastosowanie	5
6 Data wejścia w życie	5
Część 2: Komentarze ogólne	6
Część 3: Komentarze dodatkowe	7
Komentarz 1: Prowadzenie dokumentacji	7
Komentarz 2: Konflikty w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach	7
Komentarz 3: Firmy	8
Komentarz 4: Świadoma Zgoda	8
Komentarz 5: Konflikty, w przypadku których uzyskanie Świadomej Zgody nie będzie (lub może nie być) wystarczające .	9
Komentarz 6: Bariery Informacyjne	10
Komentarz 7: Konflikty Interesów Osobistych	10
Komentarz 8: Świadczenie usług wyceny	11
Komentarz 9: Pośrednictwo	11
Komentarz 10: Informacje Poufne	11
Komentarz 11: Konkurujący oferenci	11
Komentarz 12: Data wejścia w życie/okres przejściowy	12
Komentarz 13: Konflikty powstające podczas realizacji zleceń	12
Komentarz 14: Przekazywanie Informacji Poufnych ubezpieczycielom i doradcom prawnym	12
Załącznik A: Wzór wniosku o uzyskanie Świadomej Zgody	13

Standardy zawodowe i wytyczne RICS

Standardy międzynarodowe

RICS jest liderem w zakresie opracowywania standardów międzynarodowych, gdzie *Zawodowe Standardy Wyceny RICS* to tylko jedna z publikacji przygotowanych przez RICS w tym obszarze. Owoce współpracy z szeregiem organizacji na całym świecie w ramach działań podejmowanych w interesie publicznym ukierunkowanych na podnoszenie standardów zawodowych oraz zwiększenie przejrzystości transakcji rynkowych będzie opublikowanie m.in. Międzynarodowych Standardów Pomiarów Nieruchomości (IPMS – ipmsc.org), Międzynarodowych Standardów Pomiarów Budowlanych (ICMS), Międzynarodowych Standardów Pomiarów Gruntów (ILMS), Międzynarodowych Standardów Etyki (IES), natomiast członkowie RICS zobowiązani będą do ich przestrzegania. W przeważającej większości stanowiska oficjalne RICS odnoszą się bezpośrednio do określonych standardów i stanowią podstawę ich skutecznego wdrożenia. W takich przypadkach członkom RICS zaleca się zapoznanie się z odpowiednim(i) standardem(ami) międzynarodowym(i) (patrz www.rics.org) oraz zasadami nadrzędnymi, do których odnosi się powiązane stanowisko oficjalne. Kształcenie, zdobywanie kwalifikacji zawodowych i praca członków RICS podlega regulacjom międzynarodowym, gdzie wymaga się od nich postępowania zgodnie z wymogami zawartymi w stanowiskach oficjalnych, co z kolei umożliwia im zdobycie wyjątkowej pozycji rynkowej.

Stanowisko oficjalne RICS

Niniejszy dokument jest wyrażeniem oficjalnego stanowiska RICS, zgodnie z którym członkowie są zobowiązani postępować.

Fragmenty stanowisk oficjalnych określające konkretne wymogi dla członków o charakterze obowiązkowym zawierają wyrażenie „jest zobowiązany”. Członkowie zobowiązani są do przestrzegania wszystkich wymogów o charakterze obowiązkowym.

Fragmenty stanowisk oficjalnych określające oczekiwania lub rekomendacje dotyczące najlepszych praktyk zawierają wyrażenie „powinien”. Odstępstwa od takich oczekiwań lub rekomendacji powinny być dokonywane przez członków wyłącznie z uzasadnionych powodów. Jeżeli w ocenie członka, z punktu widzenia jego praktyki zawodowej, odstępstwo może mieć istotny wpływ na usługi świadczone przez profesjonalistę RICS¹, członek jest zobowiązany do poinformowania klienta na piśmie o takim odstępstwie i jego podstawie(ach).

Treści niezawierające wyrażen „jest zobowiązany” lub „powinien” mają charakter informacyjny.

RICS stoi na stanowisku, iż stanowiska oficjalne są standardami merytorycznymi określonymi na potrzeby Zasady 4 ujętej zarówno w *Kodeksie Postępowania dla Członków 2007*, jak i *Kodeksie Postępowania dla Firm 2007* (z każdorazowymi zmianami). Członkowie powinni mieć na uwadze fakt, iż odstępstwa od oficjalnych stanowisk mogą pociągać za sobą skutki prawne i/lub dyscyplinarne. W przypadku, gdy w odniesieniu do profesjonalisty RICS zostanie podniesiony zarzut zaniedbania obowiązków, istnieje prawdopodobieństwo, że sąd podejmie decyzję co do tego, czy profesjonalista RICS działał z należytą starannością na podstawie odpowiednich stanowisk oficjalnych. Nieprzestrzeganie stanowisk oficjalnych może zatem prowadzić do orzeczenia o zaniedbaniu obowiązków przez profesjonalistę RICS. W opinii RICS działanie zgodnie z odpowiednimi stanowiskami oficjalnymi stanowi przynajmniej częściowe zabezpieczenie przed zarzutami zaniedbania obowiązków.

W niektórych przypadkach obowiązujące standardy krajowe mogą brać pierwszeństwo nad stanowiskami oficjalnymi. Można je zdefiniować jako standardy zawodowe określone przepisami prawa danego kraju czy też opracowane we współpracy z innymi kompetentnymi organami. Obowiązkiem członków jest posiadanie wiedzy co do obowiązywania poszczególnych standardów.

Członkowie powinni posiadać bieżącą wiedzę w zakresie publikowanych stanowisk oficjalnych i zaznajamiać się z nimi w możliwie najkrótszym czasie od daty ich wejścia w życie. Obowiązkiem członków jest pozostawanie na bieżąco ze zmianami wprowadzanymi w orzecznictwie i ustawodawstwie od momentu publikacji.

¹ Angielski zwrot ‘surveyor’ obejmuje wszystkie specjalizacje zawodowe RICS i nie posiada dokładnego odpowiednika w języku polskim. Dlatego też został on przetłumaczony jako ‘profesjonalista RICS’.

Określenie statusu dokumentu

RICS regularnie opracowuje szereg stanowisk oficjalnych, wytycznych oraz dokumentów informacyjnych. Poszczególne kategorie zostały zdefiniowane w tabeli poniżej. Niniejszy dokument jest wyrażeniem stanowiska oficjalnego.

Status opracowań

Rodzaj dokumentu	Definicja	Status
Standard		
Standard międzynarodowy	Międzynarodowy standard wysokiego szczebla mający charakter zasady i opracowany we współpracy z innymi kompetentnymi organami.	Obowiązkowy.
Oficjalne stanowisko		
Oficjalne stanowisko RICS [PS]	Dokument wyszczególniający wymogi dla członków o charakterze obowiązkowym lub zasada, co do której oczekuje się, iż członkowie i firmy będą się do niej stosować. Wyrażenie to obejmuje również zasady postępowania, standardy zawodowe ujęte w Czerwonej Księdze, międzynarodowe zasady postępowania przy wykonywaniu wycen, przepisy regulacyjne, Kodeks Postępowania RICS oraz rządowe kodeksy dobrych praktyk.	Obowiązkowy.
Wytyczne i informacje		
Kodeks dobrych praktyk RICS	Dokument zatwierdzony przez RICS i zaaprobowany przez inną organizację branżową/interesariusza przedstawiający zalecenia w odniesieniu do przyjętych dobrych praktyk, którym w swoim postępowaniu powinni kierować się rzetelni profesjonaliści RICS.	Dobra praktyka o charakterze obowiązkowym lub zalecana [potwierdzone w treści samego dokumentu]. W przypadkach zaniedbań, gdy zasady dobrej praktyki nie są przestrzegane, zastosowanie znajdują przyjęte zasady ogólne.
Wytyczne RICS [GN]	Dokument przedstawiający zalecenia lub sposób podejścia w odniesieniu do przyjętych dobrych praktyk, którym w swoim postępowaniu powinni kierować się kompetentni i rzetelni profesjonaliści RICS.	Zalecana najlepsza praktyka. W przypadkach zaniedbań, gdy zasady dobrej praktyki nie są przestrzegane, zastosowanie znajdują przyjęte zasady ogólne.
Informacja RICS [IP]	Dokument o charakterze informacyjnym oparty na stosowanych praktykach przedstawiający najnowsze informacje i wiedzę merytoryczną, a także wnioski wypływające z przeglądów otoczenia prawnego.	Charakter informacyjny i/lub zalecana najlepsza praktyka. W przypadkach zaniedbań, gdy wiedza techniczna jest ogólnie dostępna na rynku, zastosowanie znajdują przyjęte zasady ogólne.
Analizy RICS	Najnowsze informacje pozyskane na podstawie praktycznych studiów przypadku. Wyrażenie to obejmuje również artykuły autorstwa ekspertów w branży, raporty rynkowe, tematy bieżące, raporty specjalistyczne, prognozy, sprawozdania i najnowsze wiadomości.	Charakter wyłącznie informacyjny.
Raport gospodarczy/rynkowy RICS	Dokument zazwyczaj oparty na badaniach przeprowadzonych wśród członków lub zwracający uwagę na najnowsze trendy gospodarcze.	Charakter wyłącznie informacyjny.
Przewodnik konsumenta RICS	Dokument opracowany wyłącznie na potrzeby konsumentów zawierający pewną wiedzę i wskazówki merytoryczne.	Charakter wyłącznie informacyjny.
Badania	Niezależne badania rynkowe [poddane recenzji branży], którego przeznaczeniem jest przedstawienie wyników członkom, aktywnym na rynku specjalistom, konsumentom i innym interesariuszom.	Charakter wyłącznie informacyjny.

Wstęp

Kodeks Postępowania RICS określa nadrzędne zobowiązanie zarówno członków, jak i firm podlegających regulacjom RICS do:

„działania zgodnie z zasadami uczciwości, unikania konfliktów interesów, a także jakichkolwiek działań lub sytuacji pozostających w sprzeczności z obowiązkami zawodowymi.”

Umiejętność skutecznej identyfikacji oraz zarządzania konfliktami interesów jest stanowiącym pewne wyzwanie, jednakże nieodzownym, elementem zawodowej postawy.

Niniejsze stanowisko oficjalne będące uzupełnieniem *Kodeksu Postępowania RICS* również nakłada na wszystkich członków i firmy podlegające regulacjom RICS takie nadrzędne zobowiązanie oraz określa oczekiwania RICS co do tego, jak spełnić wymóg zgodności z *Kodeksem Postępowania*.

Niniejszy dokument składa się z trzech części:

- 1 Stanowisko oficjalne RICS – Konflikty Interesów i Zachowanie Poufności określa zasady RICS w tym zakresie o charakterze obowiązkowym. Ponadto część ta zawiera definicje użyte w niniejszym stanowisku oficjalnym.
- 2 Komentarze: ‘Komentarze ogólne’ określają zasady, których – zgodnie z oczekiwaniami RICS – przestrzegać mają członkowie i firmy podlegające regulacjom RICS stosując się do niniejszego stanowiska oficjalnego.
- 3 Komentarze: ‘Komentarze dodatkowe’ zawierają wskazówki umożliwiające członkom i firmom podlegającym regulacjom RICS spełnienie wymogów o charakterze obowiązkowym określonych w Części 1.

Część 2 i 3 zawierają wytyczne i należy je interpretować w kontekście wymogów o charakterze obowiązkowym zawartych w Części 1.

Część 1: Stanowisko oficjalne – konflikty interesów i zachowanie poufności

W niniejszym stanowisku oficjalnym terminy zdefiniowane pisane są czcionką pogrubioną. Definicje zawarte są w części 4 niniejszego stanowiska oficjalnego.

1 Konflikty interesów

1.1 Członkowie RICS i firmy podlegające regulacjom RICS **zobowiązani są** do odmowy świadczenia usług doradztwa i reprezentacji klienta w przypadku, gdy przyjęcie takiego zlecenia oznaczałoby zaistnienie **Konfliktu Interesów** lub znacznego ryzyka zaistnienia **Konfliktu Interesów**; chyba że wszystkie zainteresowane strony udzielą uprzednio **Świadomej Zgody**. O udzielenie **Świadomej Zgody** można zabiegać jedynie w przypadku, gdy członek RICS lub firma podlegająca regulacjom RICS mają pewność, iż przyjęcie zlecenia i jego realizacja pomimo zaistnienia **Konfliktu Interesów**:

- (a) służyć będzie interesom wszystkich zainteresowanych stron oraz
- (b) nie jest zabroniona na mocy przepisów prawa, a także, iż konflikt ten nie powstrzyma członka lub firmy podlegającej regulacjom od świadczenia fachowych i rzetelnych usług doradztwa na rzecz zainteresowanych stron.

1.2 Każdy członek prowadzący działalność indywidualnie, jak i w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS lub tym regulacjom podlegającej, **zobowiązany jest** do:

- (a) identyfikacji i zarządzania **Konfliktami Interesów** zgodnie z niniejszym stanowiskiem oficjalnym oraz
- (b) prowadzenia dokumentacji w zakresie decyzji powziętych co do przyjęcia (i, w stosownych przypadkach, kontynuacji) poszczególnych zleceń, uzyskania **Świadomej Zgody**, a także wszelkich kroków podjętych w celu uniknięcia potencjalnych **Konfliktów Interesów**.

2 Informacje poufne

2.1 Członkowie RICS i firmy podlegające regulacjom RICS **zobowiązani są** do zachowania poufności **Informacji Poufnych**, chyba że ich ujawnienie jest wymagane lub dozwolone na mocy przepisów prawa albo gdy członek RICS lub firma podlegająca regulacjom RICS są w stanie wykazać, iż zainteresowana strona udzieliła zgody na ujawnienie przed jego dokonaniem.

2.2 Każdy członek prowadzący działalność indywidualnie, jak i w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS lub tym regulacjom podlegającej, **zobowiązany jest**

do przedstawienia poszczególnym klientom wszystkich informacji istotnych z punktu widzenia zlecenia udzielonego przez danego klienta, co do których istnienia tenże członek RICS posiada wiedzę.

3 Systemy i mechanizmy kontroli w ramach firmy

3.1 Każda firma podlegająca regulacjom RICS **zobowiązana jest** do wdrożenia skutecznych systemów i mechanizmów kontroli odpowiednich z punktu widzenia skali i złożoności działań organizacji w celu zapewnienia, iż firma i jej pracownicy są w stanie zarządzać zgodnością podejmowanych przez nich działań z niniejszym stanowiskiem oficjalnym.

3.2 Członkowie RICS prowadzący działalność indywidualnie, jak i w ramach firm niepodlegających regulacjom RICS lub tym regulacjom podlegających, **zobowiązani są** następnie do przestrzegania ich obowiązków wynikających z ustępu 1.1.

4 Definicje użyte w niniejszym stanowisku oficjalnym

4.1 W niniejszym stanowisku oficjalnym i powiązanych z nim komentarzach terminom kluczowym nadano następujące znaczenie.

4.2 '**Konflikt Interesów**' oznacza:

- (a) sytuację, w której zobowiązanie członka RICS (prowadzącego działalność indywidualnie, jak i w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS lub tym regulacjom podlegającej) lub firmy podlegającej regulacjom RICS do działania w trakcie realizacji zlecenia w interesie klienta lub osób trzecich pozostaje w konflikcie ze zobowiązaniem w stosunku do innego klienta lub osób trzecich w związku z tym samym lub powiązaniem zleceniem ('**Konflikt w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach**')
- (b) sytuację, w której zobowiązanie członka RICS (prowadzącego działalność indywidualnie, jak i w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS lub tym regulacjom podlegającej) lub firmy podlegającej regulacjom RICS do działania w trakcie realizacji zlecenia w interesie klienta pozostaje w konflikcie z interesami tegoż członka RICS/firmy (lub, w przypadku firmy podlegającej regulacjom RICS, interesami jakiejkolwiek osoby pracującej dla tejże firmy będącej

bezpośrednio lub pośrednio zaangażowanej w realizację tego lub powiązanego zlecenia) (**'Konflikt Interesów Osobistych'**)

- (c) konflikt pomiędzy wynikającym z ustępu 2.2 zobowiązaniem członka RICS (prowadzącego działalność indywidualnie, jak i w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS lub tym regulacjom podlegającej) do przekazania jednemu klientowi istotnych informacji a wynikającym z ustępu 2.1 zobowiązaniem tegoż członka RICS (prowadzącego działalność indywidualnie lub w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS) lub firmy podlegającej regulacjom RICS w stosunku do drugiego klienta do zachowania poufności tychże informacji (**'Konflikt w zakresie Zachowania Poufności Informacji'**).

4.3 'Informacje Poufne' oznaczają: informacje poufne przechowywane i rozpowszechniane w formie elektronicznej, ustnie lub w wersji papierowej.

4.4 'Bariera Informacyjna' oznacza: fizyczną i/lub elektroniczną barierę pomiędzy poszczególnymi osobami (lub grupami osób) w ramach jednej firmy, która zapobiega przepływowi informacji poufnych pomiędzy nimi.

4.5 'Świadoma Zgoda' oznacza: zgodę udzieloną bez przymusu przez osobę, na interesy której może mieć wpływ zaistnienie **Konfliktu Interesów**, gdzie osoba ta wykazała członkowi prowadzącemu działalność indywidualnie, jak i w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS lub tym regulacjom podlegającej, iż jest ona świadoma:

- (a) że w danym przypadku zachodzi **Konflikt Interesów** lub istnieje znaczne ryzyko zajścia **Konfliktu Interesów** oraz
- (b) faktów znanych członkowi RICS (prowadzącemu działalność indywidualnie, jak i w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS lub tym regulacjom podlegającej) lub firmie podlegającej regulacjom RICS mających kluczowe znaczenie z punktu widzenia danego **Konfliktu Interesów** oraz
- (c) jaki **Konflikt Interesów** zachodzi lub może zajść oraz
- (d) że zaistnienie **Konfliktu Interesów** może wpłynąć na zdolność członka RICS (prowadzącego działalność indywidualnie, jak i w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS lub tym regulacjom podlegającej) lub firmy podlegającej regulacjom RICS do świadczenia usług doradztwa i działania wyłącznie w interesie klienta.

5 Zakres i zastosowanie

5.1 Niniejsze stanowisko oficjalne znajduje zastosowanie do wszystkich obszarów specjalizacji i jurysdykcji RICS. Także od członków RICS prowadzących działalność indywidualnie lub w ramach firm niepodlegających regulacjom RICS oczekuje się znajomości oraz, w stosownych przypadkach, stosowania się do dodatkowych wytycznych odnoszących się do poszczególnych obszarów specjalizacji.

5.2 Członkowie RICS, czy to pracujący dla firm podlegających regulacjom RICS czy też dla firm niepodlegających regulacjom RICS, **zobowiązani są** do postępowania zgodnie z niniejszym stanowiskiem oficjalnym.

6 Data wejścia w życie

6.1 Niniejsze stanowisko oficjalne wchodzi w życie z dniem **1 stycznia 2018 r.** Obowiązki określone w ustępie 1.1, 1.2, 2.1 i 2.2 znajdują zastosowanie do wszystkich nowych zleceń przyjętych po tejże dacie wejścia w życie. RICS oczekuje, iż firmy wykorzystają okres przejściowy po publikacji niniejszego stanowiska oficjalnego na analizę oraz wdrożenie systemów wymaganych zgodnie z ustępem 1.2, 3.1 i 3.2 niniejszego stanowiska oficjalnego, gdzie przy podejmowaniu decyzji o zasadności postępowania dyscyplinarnego Organ Regulacyjny RICS uzna to za okoliczność łagodzącą. W tym względzie zwraca się również uwagę na Komentarz dodatkowy 12.

Część 2: Komentarze ogólne

Niniejsze komentarze mają charakter zaleceń i zawierają ogólne wskazówki w zakresie przestrzegania bezwzględnie obowiązujących postanowień stanowiska oficjalnego.

1 Najważniejszym argumentem przemawiającym za unikaniem konfliktów interesów jest zapobieganie jakimkolwiek przeszkodom stojącym na drodze do wypełnienia obowiązku świadczenia usług doradztwa i reprezentowania poszczególnych klientów w sposób obiektywny i niezależny, bez względu na konsekwencje, jakie może to nieść dla innych klientów, osób trzecich lub interesów własnych, a także pewność klientów, i co za tym idzie, opinii publicznej, iż usługi świadczone są w taki właśnie sposób.

2 Ochrona konsumenta i rozwój branży profesjonalistów RICS dla pożytku publicznego stanowią podstawę działań RICS. Działanie zgodne ze Statutem Królewskim powinno być podstawową wartością, którą zawsze należy się kierować. Dlatego też przy stosowaniu stanowiska oficjalnego w praktyce nie należy interpretować go w sposób ścisły lub czysto techniczny. Należy zawsze rozważyć, czy proponowany kierunek działań może:

- być zasadnie postrzegany jako wskazujący na nieuczciwość
- narazić branżę profesjonalistów RICS na utratę dobrego imienia
- oznaczać, iż nie ma możliwości świadczenia usług doradztwa i reprezentacji poszczególnych klientów w sposób obiektywny i niezależny.

Jeżeli istnieje istotne ryzyko, że proponowany kierunek działań może wywołać powyższe skutki, członkowie **zobowiązani są** do ich zaprzestania.

3 Stanowisko oficjalne w sprawie Konfliktów Interesów nie dopuszcza samodzielnych decyzji co do możliwości kontynuowania działań pomimo zaistnienia Konfliktu Interesów lub ryzyka, że może on zaistnieć: zabrania on ich kontynuowania, chyba że od wszystkich zainteresowanych stron zostanie uprzednio uzyskana Świadoma Zgoda. W odniesieniu do Konfliktów Interesów zaistniałych po przyjęciu zlecenia zwraca się uwagę na Komentarz ogólny 6 poniżej oraz Komentarz dodatkowy 13.

4 Tam, gdzie zachodzi Konflikt Interesów lub istnieje znaczne ryzyko jego zaistnienia, kontynuacja realizacji zlecenia (po uzyskaniu Świadomej Zgody) powinna być rozważana jedynie po zapewnieniu, iż realizacja zlecenia przez danego członka (w przeciwieństwie do jego realizacji przez inną firmę) służyć będzie interesom wszystkich zainteresowanych klientów (lub osób trzecich). Nie należy zabiegać o uzyskanie Świadomej Zgody w celu kontynuacji realizacji zlecenia ze względu na fakt, iż będzie służyć to interesom własnej firmy. Uzyskanie Świadomej Zgody

jest procesem wymagającym uważnego rozważenia, profesjonalnego osądu i starannego wdrożenia przy współpracy ze wszystkimi zainteresowanymi stronami.

5 Jednym z najpoważniejszych wyzwań w przypadku zaistnienia Konfliktu Interesów jest umiejętność prawidłowego przewidzenia skutków, które taki Konflikt Interesów może, nawet jeżeli będzie on starannie zarządzany, wyrzucić na zdolność świadczenia usług doradztwa i reprezentowania poszczególnych klientów. Brak pewności w tym zakresie dowodzi, jak ważnym jest uważne rozważenie, czy zamiast ubiegać się o Świadomą Zgodę w celu kontynuacji realizacji zlecenia, rozsądnym będzie jednak odrzucenie przedmiotowego zlecenia

6 Nawet w przypadku, gdy na początku realizacji zlecenia nie zachodzi Konflikt Interesów (lub nie istnieje znaczne ryzyko jego zaistnienia), może on zaistnieć na dalszych etapach realizacji takiego zlecenia. Oznacza to **obowiązek** rozważenia i zastosowania się do treści stanowiska oficjalnego, gdzie koniecznym jest też prowadzenie odpowiedniej dokumentacji, nie tylko w przypadku, gdy rozważane jest przyjęcie nowego zlecenia, ale także w trakcie realizacji zleceń już przyjętych. W tym względzie zwraca się również uwagę na Komentarz dodatkowy 13.

Część 3: Komentarze dodatkowe

Niniejsze komentarze mają charakter zaleceń i zawierają bardziej szczegółowe dodatkowe wskazówki praktyczne w zakresie przestrzegania bezwzględnie obowiązujących postanowień stanowiska oficjalnego.

Komentarz 1: Prowadzenie dokumentacji

a) Wszystkie firmy podlegające regulacjom RICS zobowiązane są do prowadzenia dokumentacji wykazującej, iż spełniają one wymóg zgodności z ustępem 1.2, 3.1 i 3.2 stanowiska oficjalnego. Oznacza to, iż wymagane jest prowadzenie dokumentacji wykazującej zarówno:

- (i) rozważenie i wdrożenie systemów i mechanizmów kontroli dostosowanych do potrzeb organizacji, jak i
- (ii) stosowanie się do tak wdrożonych systemów i mechanizmów kontroli przy realizacji poszczególnych zleceń.

b) Poszczególni członkowie RICS prowadzący działalność w ramach firm podlegających regulacjom RICS nie mają obowiązku przeprowadzenia indywidualnej weryfikacji ani wdrożenia systemów i mechanizmów kontroli stosowanych w ich firmach, jednakże powinni się oni upewnić, iż firmy ich stosują się do obowiązku wdrożenia systemów i mechanizmów kontroli zgodnie ze stanowiskiem oficjalnym.

c) Poszczególni członkowie RICS prowadzący działalność w ramach firm niepodlegających regulacjom RICS podlegają wymogom odnoszącym się do systemów i mechanizmów kontroli określonych w ustępie 1.2, 3.1 i 3.2 stanowiska oficjalnego. Rodzaj i zakres wdrożonych przez nich systemów i mechanizmów kontroli powinny odpowiadać rodzajowi i zakresowi prowadzonej przez nich działalności podlegającej regulacjom RICS, a także częstotliwości podejmowania decyzji w zakresie Konfliktów Interesów oraz Informacji Poufnych.

d) Czynniki mające wpływ na określenie, jakie systemy i mechanizmy kontroli są odpowiednie dla poszczególnych firm podlegających regulacjom RICS, a także na określenie wielkości zasobów, które poszczególne firmy powinny przeznaczyć na te funkcje, obejmują:

- (i) wielkość firmy
- (ii) złożoność struktur firmy oraz
- (iii) liczbę obszarów specjalizacji, w odniesieniu do których firma świadczy usługi.

e) Ze względu na zmienną naturę firm i rynków i w efekcie wprowadzenia w życie stanowiska oficjalnego powstaje **obowiązek** monitorowania oraz dokonywania aktualizacji wdrożonych systemów i mechanizmów kontroli. Należy

prowadzić odpowiednią dokumentację, która wykazywać będzie przeprowadzenie takiego procesu monitorowania i dokonywania aktualizacji.

f) Od firm podlegających regulacjom RICS oraz poszczególnych członków RICS prowadzących działalność w ramach firm niepodlegających regulacjom RICS może wymagać się przedstawienia do wglądu RICS dokumentacji wymaganej na podstawie ustępu 1.2 i 3.1 stanowiska oficjalnego.

Komentarz 2: Konflikty w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach

a) Definicja 'Konfliktu w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach' nie obejmuje wyłącznie sytuacji konfliktu pomiędzy zobowiązaniami względem różnych klientów. Obejmuje ona również konflikty pomiędzy zobowiązaniami względem osób trzecich. Przykładowo, Konflikt w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach zaistnieje w przypadku, gdy zobowiązanie względem klienta lub osób trzecich pozostaje w konflikcie (lub pociąga za sobą znaczne ryzyko zaistnienia konfliktu) ze:

- (i) zobowiązaniem względem sądu lub trybunału w przypadku występowania w roli biegłego sądowego oraz
- (ii) zobowiązaniem do zachowania bezstronności w sytuacjach tego wymagających, takich jak powołanie do roli podmiotu orzekającego, arbitra, mediatora lub niezależnego biegłego, a także w przypadku powołania na i przyjęcia stanowiska decyzyjnego wynikającego z przepisów prawa lub jakiegokolwiek innego stanowiska o podobnym charakterze.

b) Jednym ze sposobów na uniknięcie Konfliktu w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach jest uzgodnienie z klientem, już na etapie składania i przyjmowania zlecenia, ograniczeń co do zakresu obowiązków/usług, których świadczenia dany podmiot ma się podjąć w ramach zlecenia. Tu należy odwołać się do definicji 'Konfliktu w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach': odpowiedzią jest wyraźne określenie obowiązków.

Komentarz 3: Firmy

Konflikty w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach

a) W przypadku przyjęcia przez jedną firmę podlegającą regulacjom RICS dwóch lub więcej zleceń związanych z tą samą transakcją lub transakcjami powiązаныmi, gdzie interesy poszczególnych klientów pozostają ze sobą w konflikcie, istnieje prawdopodobieństwo zaistnienia Konflikty Interesów lub znacznego ryzyka zaistnienia Konflikty Interesów po stronie firmy podlegającej regulacjom RICS (Konflikt w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach).

b) Powyższe znajdować będzie zastosowanie nawet w przypadku, gdy za realizację poszczególnych zleceń w ramach tej samej firmy podlegającej regulacjom RICS odpowiedzialne będą odmienne osoby, co wynika z faktu, iż odpowiedzialność za wywiązywanie się z poszczególnych zobowiązań o charakterze zawodowym względem klientów ponoszona jest zarówno przez firmę podlegającą regulacjom RICS, jak i przez członków RICS.

Firmy wielodyscyplinarne

c) Stanowisko oficjalne pociąga za sobą szczególne konsekwencje dla podlegających regulacjom RICS firm wielodyscyplinarnych świadczących różne usługi w ramach jednej lub powiązanych transakcji.

- (i) Stanowisko oficjalne pociąga za sobą **obowiązek** rozważenia, czy zobowiązania powstałe w wyniku świadczenia innych usług (takich jak świadczenie usług doradztwa finansowego) prowadzą do ryzyka zaistnienia Konflikty Interesów.
- (ii) Systemy i mechanizmy kontroli odpowiednie dla przedmiotowych firm podlegających regulacjom RICS dla zapewnienia spełnienia wymogu zgodności z ustępem 1.2 i 3.1 stanowiska oficjalnego będą najprawdopodobniej wymagać większych nakładów i większego stopnia złożoności niż w przypadku podobnej wielkości firm podlegających regulacjom RICS świadczących bardziej ograniczony zakres usług.

Prowizja lub honorarium uzależnione od wyniku: Konflikt Interesów Osobistych

d) Prowizje lub honoraria uzależnione od wyniku dla członków RICS prowadzących działalność indywidualnie lub firm podlegających regulacjom RICS nie są same w sobie niczym złym. Zaleca się jednak, aby przy dokonywaniu uzgodnień co do prowizji lub honorarium uzależnionego od wyniku rozważono, czy ustalenia takie powodują Konflikt Interesów (a dokładniej Konflikt Interesów Osobistych).

Firmy powiązane

e) W przypadku, gdy w ramach jednej transakcji na rzecz dwóch klientów o sprzecznych interesach działają dwie niepowiązane firmy, u żadnej z tych firm nie zaistnieje Konflikt w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach. Jednakże, jeśli te dwie firmy są powiązane, prowadzi to do zwiększonego ryzyka zaistnienia Konflikty Interesów.

f) Stanowisko Oficjalne wywiera skutek taki, że firmy **zobowiązane są** do rozważenia, czy ich własna struktura biznesowa i struktura własności powodują nieodłączne ryzyko naruszenia oficjalnego stanowiska. RICS przewiduje, że jest mało prawdopodobnym, aby dochodziło do Konflikty Interesów wynikłych ze struktury biznesowej/struktury własności, jeśli spełnione zostaną następujące kryteria:

- (i) firmy są odrębnymi podmiotami prawnymi
- (ii) firmy nie mają wspólnych dyrektorów, partnerów lub pracowników
- (iii) nie dochodzi do bezpośredniego lub pośredniego podziału honorariów między firmami oraz
- (iv) nie ma dostępu do informacji lub wspólnych ustaleń dotyczących wymiany danych dotyczących obszaru konfliktu.

Komentarz 4: Świadoma Zgoda

a) Udzielanie Świadomej Zgody to sposób, w jaki strona, która może być dotknięta skutkami Konflikty Interesów uznaje istnienie takiego ryzyka, ale zleca firmie podlegającej regulacjom RICS lub członkowi RICS prowadzącemu działalność indywidualnie, aby kontynuowali oni realizację zlecenia pomimo takiego ryzyka. Strona zainteresowana może udzielić Świadomej Zgody tylko wtedy, gdy osoba wyjaśniająca zaistniałe okoliczności:

- jest całkowicie transparentna w odniesieniu do istotnych elementów danej sytuacji
- ma pewność, że strona zainteresowana ma świadomość znaczenia własnych działań (włącznie z powiązaniem ryzykiem i wszelkimi dostępnymi alternatywnymi opcjami), a także że robi to z własnej woli.

b) Fakt, że strony zainteresowane wyrażają chęć udzielenia Świadomej Zgody nie oznacza, że firma podlegająca regulacjom RICS lub członek RICS prowadzący działalność indywidualnie lub w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS musi kontynuować realizację zlecenia. Stanowisko oficjalne wywiera skutek taki, że w każdym przypadku firma podlegająca regulacjom RICS lub członek RICS prowadzący działalność indywidualnie lub w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS **jest nadal zobowiązany** do dokonania osądu z punktu widzenia jego praktyki zawodowej i zadecydowania, czy

kontynuacja zlecenia w sytuacji istnienia Konflikту Interesów jest właściwym kierunkiem działania oraz mieć pewność, iż nie spowoduje to utraty dobrego imienia firmy podlegającej regulacjom RICS lub członka RICS prowadzącego działalność indywidualnie. Patrz ustęp 4 Komentarzy ogólnych, a w szczególności:

„o Świadomą Zgodę należy ubiegać się tylko w celu kontynuowania realizacji zlecenia..., po zapewnieniu, iż realizacja zlecenia służyć będzie interesom wszystkich zainteresowanych klientów (lub osób trzecich).”

c) Przy pozyskiwaniu Świadomej Zgody w sytuacji zaistnienia Konflikту Interesów (lub znacznego ryzyko jego zaistnienia) firma podlegająca regulacjom RICS lub członek RICS prowadzący działalność indywidualnie powinien rozważyć to i omówić z zainteresowanymi stronami:

- (i) wszystkie kwestie określone w definicji Świadomej Zgody oraz
- (ii) jakie środki ostrożności należy podjąć przy realizacji zlecenia dla ich ochrony.

d) W dążeniu do uzyskania Świadomej Zgody, Stanowisko Oficjalne skutkuje tym, że stopień złożoności i charakter strony **musi** znaleźć odzwierciedlenie w treści przekazywanej informacji, tak aby można było mieć pewność, że strona zna znaczenie swoich działań i udziela Świadomej Zgody dobrowolnie. Duża firma będzie prawdopodobnie mieć większą łatwość oceny ryzyka związanego z udzielaniem Świadomej Zgody, podczas gdy niewielkie firmy lub osoby prywatne rzadko zlecające realizację usług specjalistom mogą wymagać bardziej szczegółowego przedstawienia sytuacji dla jej zrozumienia.

e) Mogą zaistnieć powody, aby sądzić, że strona zainteresowana nie ma wystarczającego zrozumienia danej sytuacji do podjęcia świadomej decyzji co do skutków tego, co jest od niej wymagane. W takim przypadku należy odmówić przyjęcia zlecenia, chyba że potencjalny klient zasięgnął porady niezależnego i odpowiednio wykwalifikowanego specjalisty (na przykład prawnika lub księgowego) przed poleceniem firmie podlegającej regulacjom RICS lub członkowi RICS prowadzącemu działalność indywidualnie lub w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS kontynuacji realizacji zlecenia pomimo istnienia Konflikту Interesów.

f) Decyzję o przystąpieniu do realizacji zlecenia poprzez uzyskanie Świadomej Zgody należy odnotować w dokumentacji prowadzonej dla takiego zlecenia zgodnie z ustępem 1.2 stanowiska oficjalnego.

g) Ponadto, komunikacja z zainteresowanymi stronami, od których uzyskano Świadomą Zgodę, powinna być prowadzona w formie dającej możliwość jej weryfikacji. Wynika to z tego, że w przypadku skargi, dochodzenia lub roszczenia cywilnego ciężar odpowiedzialności za wykazanie, iż uzyskano Świadomą Zgodę spoczywa na firmie podlegającej regulacjom RICS i członku RICS prowadzącym działalność indywidualnie lub w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS. Jeżeli takie informacje

nie zostaną przekazane w formie pisemnej, udowodnienie, iż Świadoma Zgoda została uzyskana może okazać się problematyczne, szczególnie po upływie pewnego czasu lub w przypadku zakwestionowania sposobu prowadzenia komunikacji przez firmę podlegającą regulacjom RICS lub członka RICS prowadzącego działalność indywidualnie lub w ramach firmy niepodlegającej regulacjom RICS. Dlatego też, jeżeli Świadomą Zgodę uzyskuje się podczas spotkania lub telefonicznie, należy możliwie jak najszybciej przesłać pisemną korespondencję, odnotowując treść i rozstrzygnięcia dokonane podczas przeprowadzonej rozmowy. Aby uniknąć ryzyka krytyki, dowód powinien być nie tylko taki, iż uzyskano zgodę, ale iż uzyskano Świadomą Zgodę zgodną z definicją określoną w części Definicje stanowiska oficjalnego.

h) Załącznik A przedstawia wzór dokumentu, który można wykorzystać do uzyskania Świadomej Zgody od zainteresowanych klientów i osób trzecich. Jednak to do członka RICS lub firmy podlegającej regulacjom RICS należy decyzja o rodzaju dokumentu, który ma zostać wykorzystany w konkretnej sytuacji w celu uzyskania Świadomej Zgody zgodnej z definicją zawartą w ustępie 4.5 stanowiska oficjalnego. Aby spełnić wymóg zgodności ze stanowiskiem oficjalnym, wyjaśnienie dotyczące Konflikту Interesów (lub znacznego ryzyka jego zaistnienia) musi być rzetelne i dokładne oraz dostosowane do stopnia złożoności podmiotu podpisującego, gdzie strona podpisująca musi to zrobić dobrowolnie, wykazując równoczesne zrozumienie zaistniałej sytuacji.

i) Dla spełnienia wymogów dotyczących uzyskania Świadomej Zgody zachodzi **obowiązek** zapewnienia, iż potencjalnemu klientowi został przedstawiony charakter spornych interesów, a z jego strony nastąpiło ich rozumienie. Jeżeli osiągnięcie tego nie jest możliwe bez naruszenia zobowiązania do zachowania poufności wobec innego klienta lub strony, oznacza to, że firma podlegająca regulacjom RICS i poszczególni członkowie RICS nie mogą podjąć się realizacji takiego zlecenia.

Komentarz 5: Konflikty, w przypadku których uzyskanie Świadomej Zgody nie będzie (lub może nie być) wystarczające

a) W przypadku zlecenia o charakterze spornym (lub takiego, gdzie zachodzi duże prawdopodobieństwo, iż do takiego sporu dojdzie) uzyskanie Świadomej Zgody może okazać się niewystarczającą podstawą do zarządzania Konfliktem w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach. W przypadku kwestii spornych istnienie Konflikту w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach będzie zazwyczaj oznaczać niemożność kontynuacji realizacji obydwu zleceń.

b) W przypadku, gdy potencjalne zlecenie podlega swoistemu reżimowi prawnemu lub regulacyjnemu, nie będzie możliwym rozwiązanie kwestii istnienia Konflikту Interesów

lub znacznego ryzyka jego zaistnienia poprzez uzyskanie Świadomej Zgody.

c) Nie będzie możliwym uzyskanie Świadomej Zgody na rzecz jednego członka RICS przyjmującego do realizacji zlecenia pozostające ze sobą w konflikcie.

d) Zwraca się również uwagę na ostrzeżenie zawarte w Komentarzu 7 odnoszące się do trudności nieodłącznie powiązanych z próbami uzyskania Świadomej Zgody w przypadku zaistnienia Konflikty Interesów Osobistych.

Komentarz 6: Bariery Informacyjne

a) Porozumienie co do wdrożenia Bariery Informacyjnej może skłonić klienta lub osoby trzecie do udzielenia Świadomej Zgody w przypadku zaistnienia Konflikty Interesów Osobistych. Ponadto, może to również pomóc w rozwiązaniu Konflikty Interesów Osobistych w zakresie Zachowania Poufności Informacji. Jednakże samo wdrożenie Bariery Informacyjnej nie stanowi rozwiązania dla Konflikty Interesów Osobistych. W celu zapewnienia spełnienia wymogów określonych w ustępie 1.1. niniejszego stanowiska oficjalnego dany podmiot będzie nadal **zobowiązany** do uzyskania Świadomej Zgody od wszystkich zainteresowanych stron.

b) Za wyjątkiem jednego przypadku, zgoda powinna być uzyskana od wszystkich zainteresowanych stron po wdrożeniu Bariery Informacyjnej. Sytuacja, o której mowa powyżej ma miejsce, gdy zobowiązanie będące przyczyną konfliktu, w związku z którym została wdrożona Bariera Informacyjna, jest równocześnie zobowiązaniem wynikającym z określonego w ustępie 2.1. stanowiska oficjalnego wymogu zachowania poufności Informacji Poufnych będących własnością osoby lub organizacji niebędącej już klientem przedmiotowej firmy. W takiej sytuacji zobowiązanie firmy do zachowania poufności względem byłego klienta będzie nadal znajdować zastosowanie zgodnie z ustępie 2.1 stanowiska oficjalnego (i wszelkimi obowiązującymi ogólnymi przepisami prawa), jednakże RICS będzie oczekiwać od takiej firmy rozważenia, czy zachodzi konieczność skontaktowania się z takim byłym klientem w celu uzyskania zgody na wdrożenie Bariery Informacyjnej. Patrz Komentarz 10(a) odnoszący się do trwałego zobowiązania zachowania poufności w stosunku do byłych klientów.

c) W przypadku, gdy wdrożenie Bariery Informacyjnej stanowi część rozwiązania, co do którego firma podlegająca regulacjom RICS porozumie się z dwoma lub więcej klientami w celu uzyskania Świadomej Zgody, ciężar odpowiedzialności za zapewnienie, iż wdrożona Bariera Informacyjna spełnia swoje zadanie w praktyce, a nie jedynie że powinna ona być działać w teorii, będzie spoczywał na przedmiotowej firmie podlegającej regulacjom RICS oraz zainteresowanych członkach RICS. Oznacza to, iż zanim takie osoby i firma zaczną traktować powyższe jako rozwiązanie dla Konflikty Interesów Osobistych, muszą oni uzyskać pewność, że rozwiązanie to będzie skuteczne, a nie

jedynie że podjęli oni „stosowne kroki”. Dla zapewnienia skuteczności działań w tym przypadku będą oni musieli poznać i zrozumieć praktyczne niuanse funkcjonowania ich firmy: zasady raportowania i strukturę zarządczą, kto zajmuje jakie miejsce, sprzęt wykorzystywany do tworzenia dokumentacji pisemnej i jej druku, a także dostęp do poczty elektronicznej i innych technologii elektronicznych.

d) Ze względu na to, iż podstawowymi obowiązkami określonymi w stanowisku oficjalnym są obowiązki zarówno członków RICS prowadzących działalność indywidualnie, jak i firm podlegających regulacjom RICS, ważnym jest, aby poszczególne osoby zaangażowane we wdrażanie Bariery Informacyjnej osobiście uzyskały pewność, że dana Bariera Informacyjna będzie skutecznie spełniać swoje zadanie, a nie pozostawiły tego zadania współpracownikom lub centralnemu kierownictwu.

e) Wdrożenie skutecznej Bariery Informacyjnej wymaga rozważenia położenia wszystkich osób w firmie, które mogą mieć dostęp do informacji; nie tylko tych będących członkami RICS.

Komentarz 7: Konflikty Interesów Osobistych

a) Stanowisko oficjalne nie zabrania firmom podlegającym regulacjom RICS ani członkom RICS prowadzącym działalność indywidualnie uzyskiwania Świadomej Zgody na potrzeby Konflikty Interesów Osobistych, jednakże powiązane ryzyko (dla firm podlegających regulacjom RICS, członków RICS prowadzących działalność indywidualnie **oraz** klientów) jest w przypadku Konflikty Interesów Osobistych niejednokrotnie większe. Dlatego też w takim przypadku należy zachować ostrożność przy podejmowaniu decyzji o wystąpieniu o Świadomą Zgodę i jej uzyskaniu.

b) Konsekwencją zdefiniowania Konflikty Interesów Osobistych (ustępie 4.2(b) stanowiska oficjalnego) jest ograniczenie potencjalnych konfliktów do interesów osobistych jedynie tych osób, które są bezpośrednio lub pośrednio zaangażowane w realizację danego zlecenia; a nie interesów osobistych wszystkich osób działających w ramach jednej firmy.

c) Możliwość pracy i pozyskiwania zleceń w przyszłości przez polecenie, z jakiegokolwiek źródła, może czasami sama w sobie stanowić Konflikt Interesów Osobistych. Zaistnienie (lub znaczne ryzyko zaistnienia) Konflikty Interesów Osobistych jest wystarczające do naruszenia ustępu 1.1 stanowiska oficjalnego; nie musi dojść do naruszenia czyichkolwiek interesów finansowych. Oznacza to, na przykład, iż możliwość pracy i pozyskiwania zleceń w przyszłości przez polecenie będzie musiała zostać ujawniona przed podjęciem dalszych kroków przy równoczesnym uzyskaniu Świadomej Zgody. Jeżeli, z jakiegoś powodu (takiego jak poufność), potencjalny klient nie może zostać poinformowany o możliwości pracy i pozyskiwania zleceń w przyszłości przez polecenie, może to oznaczać konieczność odmowy przyjęcia danego zlecenia.

d) Firmy podlegające regulacjom RICS powinny rozważyć, w jaki najlepiej sposób, najbardziej odpowiedni dla nich, przechowywać dokumentację odnoszącą się do interesów osobistych członków RICS, tak aby unikać Konfliktów Interesów Osobistych. Interesy osobiste mogą obejmować interesy finansowe, relacje osobiste, powołania na urząd publiczny, powołania na stanowiska kierownicze, interesy handlowe lub stosunki pracy.

Komentarz 8: Świadczenie usług wyceny

a) Stanowisko oficjalne znajduje zastosowanie w odniesieniu do wycen. Przy świadczeniu usług wyceny istotne jest, aby profesjonalista RICS był w stanie działać niezależnie i obiektywnie, natomiast zachodzi poważne ryzyko, że działanie przy zaistnieniu Konflikty Interesów mogłoby negatywnie wpłynąć na zdolność profesjonalisty RICS do takiego działania.

b) Zadaniem niniejszych komentarzy nie jest przedstawienie praktycznych wskazówek dotyczących zastosowania stanowiska oficjalnego do świadczenia usług wyceny. W celu uzyskania szczegółowych wskazówek profesjonalista RICS powinien zapoznać się z „Czerwoną Księgą” RICS (*Międzynarodowe Zawodowe Standardy Wyceny RICS 2014 r. i wydania kolejne*) obowiązującą w danym okresie.

Komentarz 9: Pośrednictwo

a) Firma podlegająca regulacjom RICS, która przyjmuje zlecenie działania na rzecz sprzedającego nieruchomości jako pośrednik sprzedaży powinna zachować ostrożność przyjmując zlecenie na świadczenie usług doradztwa na rzecz potencjalnego kupca w odniesieniu do tej samej nieruchomości. Pomiędzy sprzedającym a potencjalnym nabywcą zachodzi naturalna sprzeczność, która prowadzi do Konflikty Interesów dla firmy podlegającej regulacjom RICS, a przynajmniej znaczne ryzyko jego zaistnienia. Istnieje możliwość rozwiązania tej kwestii za pomocą wdrożenia Bariery Informacyjnej i uzyskania Świadomej Zgody zarówno od klienta sprzedającego, jak i klienta kupującego. Jednakże w przypadku, gdy firma pośrednika sprzedaży może zyskać finansowo w efekcie akceptacji oferty klienta kupującego firmy, w momencie pozyskiwania Świadomej Zgody zachodzi **obowiązek** wyraźnego poinformowania klienta sprzedającego o tym, iż dla pośrednika sprzedaży zachodzi rzeczywisty lub potencjalny Konflikt Interesów Osobistych.

b) Dla firm podlegających regulacjom RICS i członków RICS działających na rynku nieruchomości komercyjnych, mających siedzibę w Wielkiej Brytanii dodatkowe wskazówki są dostępne w formie stanowiska oficjalnego RICS: *Konflikty interesów - pośrednictwo inwestycyjne na brytyjskim rynku nieruchomości komercyjnych*.

Komentarz 10: Informacje Poufne

a) Zobowiązanie do zachowania poufności odnosi się nie tylko do klientów, z którymi podmiot świadczący usługi pozostaje w danej chwili w relacji umożliwiającej mu pozyskanie honorarium, ale także do byłych klientów, a nawet potencjalnych klientów. Zobowiązanie wobec klienta ma charakter ciągły i nieustanny. Z biegiem czasu potencjalna istotność informacji i możliwość zaistnienia konfliktu zmniejsza się, jednakże nie ma ustalonego okresu, który można wykorzystać do ustalenia, czy zobowiązanie do zachowania poufności wciąż pozostawać będzie w konflikcie z ogólnym zobowiązaniem przy kolejnym zleceniu. Charakter i zakres posiadanych informacji będzie kluczowym czynnikiem decydującym o tym, czy możliwe jest działanie na rzecz innego klienta. Ponadto, istotny będzie również charakter pierwotnego zlecenia oraz czas, który upłynął od momentu podjęcia się jego realizacji.

b) Niejednokrotnie, w przypadku odrzucenia nowego zlecenia z powodu zaistnienia Konflikty Interesów, firma podlegająca regulacjom RICS lub członek RICS wynosi z takiego doświadczenia szczególną wiedzę, która mogłaby być przedmiotem zainteresowania innego klienta. Informacje te będą prawie zawsze Informacjami Poufnymi i nie można ich przekazać innemu klientowi, nawet jeśli taki klient byłby nimi szczególnie zainteresowany.

Komentarz 11: Konkurujący oferenci

a) Ustęp 1.1 stanowiska oficjalnego niekoniecznie uniemożliwia firmie podlegającej regulacjom RICS działanie na rzecz dwóch lub więcej klientów, którzy konkurują o ten sam składnik aktywów, który w przypadku pozyskania przez jednego klienta stanie się nieosiągalny dla drugiego klienta.

b) Zgodnie z prawem (i zgodnie z definicją Konflikty Interesów) działanie na rzecz konkurujących oferentów oznacza Konflikt Interesów, jednakże firmy świadczące profesjonalne usługi zwyczajowo działają na rzecz kilku oferentów, a Konflikt Interesów może zostać rozwiązany poprzez:

- udzielenie przez każdego z klientów oferentów Świadomej Zgody na działanie firmy w imieniu innych oferentów
- zapewnienie, iż żadna osoba działająca w ramach firmy podlegającej regulacjom RICS nie działa lub nie jest odpowiedzialna za nadzór pracy na rzecz więcej niż jednego z tych klientów oraz
- wdrożenie odpowiedniej Bariery Informacyjnej.

Pozyskanie Świadomej Zgody w takiej sytuacji nie będzie wymagało od firmy podlegającej regulacjom RICS ujawnienia wszystkim klientom tożsamości pozostałych klientów (gdzie ponadto ustęp 2.1 stanowiska oficjalnego uniemożliwiłby firmie podlegającej regulacjom RICS podjęcie takiego działania).

c) W tej powszechnej i prostej sytuacji możliwym powinno być spełnienie wymogów definicji Świadomej Zgody przy zastosowaniu słów znacznie prostszych niż wzór przedstawiony w Załączniku A do niniejszego stanowiska oficjalnego.

Komentarz 12: Data wejścia w życie/okres przejściowy

Jeśli w dniu wejścia w życie niniejszego stanowiska oficjalnego (1 stycznia 2018 r.) firma podlegająca regulacjom RICS znajduje się już w trakcie realizacji zlecenia, niniejsze stanowisko oficjalne **będzie** znajdowało zastosowanie do Konfliktów Interesów, które zaistnieją w efekcie każdego następnego zlecenia przyjętego przez firmę podlegającą regulacjom RICS po dacie wejścia w życie niniejszego stanowiska oficjalnego pomimo przyjęcia jednego z przedmiotowych zleceń jeszcze przed dniem 1 stycznia 2018 r.

Komentarz 13: Konflikty powstające podczas realizacji zleceń

a) W przypadku zajścia nieprzewidzianej „niezgodności” dwóch zleceń przyjętych do realizacji w ramach tej samej firmy podlegającej regulacjom RICS spowodowanej zaistnieniem nowych okoliczności odnoszących się do jednego z tych zleceń, właściwym praktycznym zastosowaniem stanowiska oficjalnego będzie zwyczajowo wystąpienie o udzielenie Świadomej Zgody przed podjęciem jakichkolwiek działań w odniesieniu do tak zaistniałych nowych okoliczności, które spowodowałyby zaistnienie Konfliktu Interesów.

b) Przykładowo firma podlegająca regulacjom RICS znajduje się w trakcie realizacji następujących zleceń:

- na rzecz Klienta A: doradztwo w sprawie bieżącej inwestycji zagospodarowania gruntu oraz
- na rzecz Klienta B: znalezienie odpowiedniej nieruchomości na wynajem lub sprzedaż.

Okazuje się, że działka inwestycyjna Klienta A może okazać się aktywem odpowiednim dla Klienta B. Praktycznym zastosowaniem stanowiska oficjalnego byłoby wystąpienie firmy podlegającej regulacjom RICS o uzyskanie Świadomej Zgody od obydwu klientów na to, aby firma mogła świadczyć usługi doradztwa na rzecz Klienta B w odniesieniu do działki inwestycyjnej Klienta A. W tej sytuacji, w celu uniknięcia naruszenia ustępu 2.1 stanowiska oficjalnego, wdrożona zostaje zazwyczaj Bariera Informacyjna. Stanowisko oficjalne nie zabrania firmie kontynuowania pracy na rzecz Klienta A lub, z wyjątkiem pracy odnoszącej się do przedmiotowej działki, na rzecz Klienta B w trakcie procesu pozyskiwania Świadomej Zgody.

Komentarz 14: Przekazywanie Informacji Poufnych ubezpieczycielom i doradcom prawnym

a) Uznany jest, iż firmy podlegające regulacjom RICS zobowiązane są do ujawniania informacji i informowania swoich ubezpieczycieli, a także iż, okazjonalnie, firmy podlegające regulacjom RICS mogą chcieć zasięgnąć porady prawnej w odniesieniu do spraw klientów bez uprzedniego występowania o zgodę klienta. W dacie publikacji niniejszego stanowiska oficjalnego występują wątpliwości, przynajmniej w prawie angielskim, czy w takim przypadku firmy podlegające regulacjom RICS mają prawo do przekazania Informacji Poufnych ich ubezpieczycielom w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej profesji i zewnętrznym doradcom prawnym (patrz orzeczenie brytyjskiego Sądu Apelacyjnego z 2010 r. w sprawie *Quinn przeciwko The Law Society*).

b) RICS ma świadomość, iż przedmiotowe wątpliwości występujące w prawie angielskim wystawia firmy podlegające regulacjom RICS na ryzyko naruszenia ich zobowiązań wobec ubezpieczycieli lub niemożności zasięgnięcia porady prawnej. Dlatego też RICS zaleca jako praktyczne rozwiązanie ujęcie w umowie określającej warunki nawiązania współpracy klauzuli stanowiącej, iż klient z góry udziela firmie zgody na przekazywanie dotyczących go Informacji Poufnych ubezpieczycielom firmy w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej profesji i jej zewnętrznym doradcom prawnym. (Ponadto, umowa określająca warunki nawiązania współpracy stanowi też dobrą okazję do wystąpienia o zgodę klienta na jakiegokolwiek dodatkowe ujawnienie Informacji Poufnych, które może okazać się konieczne, włączając w to na przykład ujawnienie Informacji Poufnych jednostkom powiązanym lub osobom trzecim, które mogą wymagać Informacji Poufnych klienta w związku z realizacją zlecenia.)

Załącznik A: Wzór wniosku o uzyskanie Świadomej Zgody

W odniesieniu do niniejszego wzoru dokumentu należy odnieść się do definicji Świadomej Zgody zawartej w części Definicje stanowiska oficjalnego oraz do Komentarza 4.

Niniejszy wzór wniosku o uzyskanie Świadomej Zgody jest jedynie sugestią; należy samodzielnie rozpatrzyć i zdecydować, jaki format wniosku będzie odpowiedni w danej sytuacji.

Język użyty na potrzeby uzyskania Świadomej Zgody powinien być przejrzysty, bezpośredni i nieskomplikowany.

W szczególności należy pamiętać, iż RICS stanowczo zaleca, aby uzyskanie Świadomej Zgody dokonane zostało na piśmie; patrz Komentarz 4(g).

Do: **[Tu wstawić imię i nazwisko/nazwę klienta]**

Piszemy do Państwa w związku z Państwa niedawnym zleceniem **[tu wstawić opis zlecenia, np.:** usługi doradztwa w sprawie możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki xxx ze względu na planowane przez Państwa kupno przedmiotowego gruntu].

Dziękujemy za wybór naszej firmy.

Organ regulacyjny naszej firmy, tj. Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), wymaga od nas informowania naszych klientów o pewnych kwestiach przed ostatecznym przyjęciem i zatwierdzeniem zlecenia.

Wszelkie działania na Państwa rzecz będą podejmowane przeze mnie, **[tu wstawić imię i nazwisko]**, przy współpracy z **[tu wstawić imię i nazwisko/imiona i nazwiska]**.

Jestem zobowiązany poinformować Państwa, iż **[tu wstawić opis konfliktu interesów lub ryzyka zaistnienia takiego konfliktu, np.:** mój współpracownik, Pan A, występuje w charakterze pośrednika sprzedaży podmiotu sprzedającego działkę xxx].

Oznacza to, iż – zgodnie z obowiązującym nas kodeksem postępowania, w obecnej sytuacji zachodzi Konflikt Interesów. Mówimy tu o Konflikcie w zakresie Zobowiązań względem Stron o Sprzecznych Interesach, do którego dochodzi, gdy zobowiązanie firmy świadczącej profesjonalne usługi do działania w interesie klienta pozostaje w konflikcie ze zobowiązaniem w stosunku do innego klienta.

W tym konkretnym przypadku konflikt interesów zachodzi ponieważ **[tu wytłumaczyć naturę konfliktu, np.:** naszym obowiązkiem jako firmy jest zapewnienie, iż zostanie Państwu przedstawiony całościowy obraz sytuacji w odniesieniu do możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki xxx, nawet jeżeli oznaczać to będzie, że podejmią Państwo decyzję o wycofaniu się z zakupu przedmiotowego gruntu, gdzie z drugiej strony naszym obowiązkiem jest również próba zapewnienia, iż transakcja sprzedaży działki dojdzie do skutku].

W zaistniałej sytuacji jesteśmy przekonani, iż w najlepszym interesie zarówno Państwa, jak i naszym oraz **[tu określić odpowiednią stronę, np.:** sprzedający/kupujący/wynajmujący/najemca/itp.] byłoby, aby nasza firma kontynuowała realizację obydwu zleceń, jako że **[tu wyjaśnić, dlaczego w interesie KLIENTA pozostaje reprezentowanie go przez firmę, np.:** na danym terenie działa niewiele firm posiadających odpowiednie doświadczenie i wiedzę].

W celu złagodzenia skutków Konflikту Interesów podjęte zostaną następujące kroki **[tu określić odpowiednie kroki, które zostaną podjęte, np.:** przy wykonywaniu zleconych nam zadań Pan X i ja będziemy oddzieleni od Pana A Barierą Informacyjną. Oznacza to, iż **[tu określić charakterystykę Bariery Informacyjnej, która zostanie wdrożona na potrzeby zlecenia, np.:** wszystkie informacje zostaną zachowane w poufności przed pracownikami zespołu reprezentującego drugą stronę, transakcja nie będzie przedmiotem żadnych rozmów z pracownikami zespołu reprezentującego drugą stronę, prowadzona będzie odrębna dokumentacja fizyczna i elektroniczna, wykorzystywane będą odrębne komputery, drukarki, itp.].

W naszej opinii powzięcie powyższych kroków umożliwi nam przyjęcia Państwa zlecenia świadczenia usług doradztwa w sprawie **[tu ponownie opisać zlecenie, np.:** możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki xxx ze względu na planowane przez Państwa kupno przedmiotowego gruntu]. Niemniej zalecamy uważne zapoznanie się z niniejszym pismem, co umożliwi Państwu jego pełne zrozumienie. Jeżeli mają Państwo wątpliwości co do treści niniejszego pisma, zalecamy zasięgnięcie opinii **[prawnika/księgowego/innego specjalisty]** i przedyskutowanie jej z nimi.

Jeżeli nadal są Państwo zainteresowani zleceniem nam powyższych usług, prosimy o wyrażenie zgody poprzez naniesienie podpisu poniżej i odesłanie nam niniejszego pisma.

Podpis:

[Imię i nazwisko/imiona i nazwiska klienta. Uwaga – należy wystąpić o podpis każdego klienta, np. w przypadku ubiegania się o zgodę od pary.]

Data:



Pewność dzięki standardom zawodowym

RICS wspiera i upowszechnia najwyższe kwalifikacje i standardy zawodowe w zakresie wyceny, rozwoju oraz zarządzania w sektorze gruntów, nieruchomości, budownictwa oraz infrastruktury. Nasza nazwa jest rękojmią konsekwentnego przestrzegania standardów, wnosząc pewność na rynkach oraz prowadząc do pozytywnych zmian w środowisku zabudowanym i naturalnym.

Ameryka

Ameryka Łacińska

ricsamericalatina@rics.org

Ameryka Północna

ricsamericas@rics.org

Azja i Pacyfik

Australia i Oceania

australasia@rics.org

Chiny (Hongkong)

ricshk@rics.org

Chiny (Szanghaj)

ricschina@rics.org

Japonia

ricsjapan@rics.org

Azja Południowa

ricsindia@rics.org

Azja Południowo-Wschodnia

sea@rics.org

Region EMEA

Afryka

ricsafrica@rics.org

Europa

ricseurope@rics.org

Irlandia

ricsireland@rics.org

Bliski Wschód

ricsmiddleeast@rics.org

Wielka Brytania — centrala RICS

contactrics@rics.org