

NT brokerystės menas. Atėjo laikas pagarbai.

Vytas Zabilius

Lietuvos Nekilnojamojo turto
agentūrų asociacijos prezidentas
Lietuvos Nekilnojamojo turto plėtros
asociacijos valdybos narys
FIABCI-Baltic narys
UAB „Ober-Haus“ Nekilnojamas
turtas valdybos pirmininkas



Lietuvos nekilnojamojo turto
plėtros asociacija



FIABCI



FIABCI-Baltic



AR





KAIP TAI PASIEKTI?



SAVOKOS

NT Brokeris/ Agentas - subjektas (individualus profesionalas, bendrija ar įmonė), kuris kliento vardu atstovauja klientą ar tarpininkauja tarp šalių nekilnojamojo turto sandoriuose ir kitose su nekilnojamoju turtu susijusiose veiklose.

PASTABA: apibrėžtis gali būti, pavyzdžiui, apie šias veiklos rūšis:

- konsultacijas (pvz. klientams teikiamą informaciją apie turto rinkos vertę),
- turto rinkodarą ir reklamą,
- su pirkimu ir pardavimu susijusias paslaugas,
- su nuomojimu, išsinuomojimu ar išperkamąja nuoma susijusias paslaugas,
- teisių į nekilnojamąjį turtą nustatymą, įgijimą ir registravimą,
- su būstais ir kitokios paskirties pastatais bei žeme susijusias apklausas,
- sutarčių sudarymą,
- turto tikrinimo ir apžiūros organizavimą,
- pirkėjo ir pardavėjo suradimą bei sąlygų jų bendravimui sudarymą. („NT agentas. Europos standartas“)

Menas - mokėjimas dailiai, nepriekaištingai, gerai ką daryti, meistriškumas (Vikipedija)

Meno (lot. - ars) **terminas** atsirado antikos laikais reiškė gebėjimą ką nors padirbti pagal tam tikras taisykles.

Pagarba – skaitymasis su kito asmens [jausmais](#), [poreikiais](#), [mintimis](#), [idėjomis](#), [norais](#) ir prioritetais, jų pripažinimas reikšmingais, vertais dėmesio, turinčiais kitokią vertę. Gerbiant asmenį, priimama to asmens individualumas ir keistumai. ...Pagarbos buvimas arba nebuvimas šiuolaikiniame kontekste turi reikšmę, kai žmonės priima su kitais žmonėmis susijusius sprendimus. Kitą gerbiantis asmuo nuspręs/pasielgs kitaip nei toje pačioje situacijoje pasielgtų negerbiantis asmuo. Gerbiantis kitą žmogus yra jam palankesnis, linkęs bendradarbiauti, padėti, ir pastarajam pasiekti savo tikslų reikia mažiau ar mažesnių pastangų. (Vikipedija)

Profesija – veikla (pavyzdžiui, medicina, teisė ar inžinerija), kuriai atlikti reikia ženklaus profesinio pasirengimo, darbo patirties ir specializuotų tam tikros trukmės studijų; žiniomis, gebėjimais pagrįstos žmonių veiklos kombinacijos, teikiančios jiems materialinio apsirūpinimo ir aktyvaus įsijungimo į visuomeninio gyvenimo struktūras prielaidas (Laužackas 2005, 34)^[1].

Profesionalas - profesionalas, profesionalė dkt. žmogus, kuris turi profesiją, iš jos verčiasi; geras specialistas; priešingai mėgėjas.

MŪSŲ ATVEJU MENAS = PROFESIONALUMAS

NT BROKERIS = PROFESIONALAS + PAGARBA + ATSAKOMYBĖ ?

PROFESIONALAS: ŽINIOS + ĮGŪDŽIAI

ŽINIOS:

- 1) NT FORUMAI (LNTAA, KT.)
- 2) KURSAI, SEMINARAI (LNTAA, KT.)
- 3) SAVIUGDA

ĮGŪDŽIAI:

ŽINIŲ PANAUDOJIMAS PROFESINĖJE VEIKLOJE

PAGARBA= ETIKA + BENDRADARBIAVIMAS+SKAIDRUMAS

ETIKA

1) LNTAA ETIKOS KODEKSAS IR JO LAIKYMASIS:

- **ETIŠKA ELGSENA SU KLIENTAIS**
- **ETIŠKA ELGSENA SU KOLEGOMIS**
- **ETIŠKA ELGSENA PRIEŠ VISUOMENĘ BENDRAJA PRASME**

2) LNTAA ETIKOS KOMISIJA - ETIŠKOS VEIKLOS SAMPRATA IR SKLAIDA:

- **SANTYKIŲ SU KLIENTAIS IR TARP KOLEGŲ ANALIZĖ**
- **ETIŠKOS ELGSENOS POŽIŪRIO FORMAVIMAS**
- **ETIŠKOS VEIKLOS REIKALAVIMAS IŠ VISŲ NT BROKERIŲ (NE TIK IŠ LNTAA NARIŲ)**

BENDRADARBIAVIMAS (LNTAA SAMPRATA)

1) BENDRADARBIAVIMAS TARPUSAVYJE:

- **PASITIKĖJIMAS IR JO ĮGYJIMAS**
- **BENDRADARBIAVIMAS SANDORIUOSE, KOMISINIŲ PASIDALIJIMAS (MLS)**
- **PAGALBA KOLEGAI**

2) BENDRADARBIAVIMAS SU KITOMIS INSTITUCIJOMIS

3) BENDRADARBIAVIMAS SU KITOS SRITIES PROFESIONALAIS

4) INFORMACIJOS PASIKEITIMAS

5)...

SKAIDRUMAS

LNTAA SKAIDRIOS VEIKLOS DEKLARACIJA:

- 1) MOKESČIŲ MOKĖJIMAS, NETOLERANCIJA ŠEŠĖLIUI**
- 2) INTERESO DEKLARAVIMAS, NESIEKTI NAUDOS DĖL KITŲ NEIŠMANYMO AR NEPILNOS INFORMACIJOS**
- 3) RAŠY TINĖS SUTARTYS IR IŠAIŠKINIMAS JŲ PUNKTŲ KLIENTAMS - TAM KAD IŠVENGTI NESUSIPRATIMŲ IR INTERPRETACIJŲ**
- 4) GARBINGA KONKURENCIJA**
- 5) ĮSTATYMŲ LAIKYMASIS**
- 6)**

ATSAKOMYBĖ (LNTAA SAMPRATA)

- 1) ATSAKOMYBĖ PRIEŠ KLIENTĄ
- 2) ATSAKOMYBĖ PRIEŠ KOLEGAS
- 3) ATSAKOMYBĖ PRIEŠ VALSTYBĘ
- 4) ATSAKOMYBĖ PRIEŠ SAVE

ATSAKOMYBĖS LAIKYMOSI KONTROLĖ

LNTAA – ETIKOS KOMISIJA, LNTAA NARYSTĖ
VALSTYBĖ – VARTOTOJŲ TEISIŲ APSAUGOS TARNYBA, VMI .. Ar to
pakanka???

NT BROKERIS LIETUVOJE – PROFESIJA AR?

**ĮSTATYMINIS REGLAMENTAVIMAS ar
ĮSTATYMINIS REGLAMENTAVIMAS IR SAVIREGULIACIJA ar
SAVIREGULIACIJA**

**SAVIREGULIACIJA BE ĮSTATYMINIO PRIVALOMUMO BŪTI
SAVIREGULIACIJOS NARIU?**

**ETIKOS KODEKSAS, SKAIDRUMAS, NT AGENTO STANDARTAS
BE VISUOTINIO PRIVALOMUMO?**

NT BROKERIS – PROFESIJOS ĮTESINIMAS

ŪKIO MINISTERIJA, TEISINGUMO MINISTERIJA, FINANSŲ MINISTERIJA, VYRIAUSYBĖ?

Ūkio kartu su Teisingumo ir Finansų ministerijomis parengė LRV išvados projektą, kurioje siūloma nepritarti įstatymo projektui: [DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO BROKERIŲ ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIIP-1294\(2\)](#)

Ministerijos siūlo nepritarti projektui, nes:

teigiama, kad siūlomas reglamentavimas vertintinas kaip **perteklinis** galiojančių teisės aktų kontekste;

manoma, kad siūlomas brokerių veiklos teisinis reguliavimas **nebūtų proporcingas ir neatitinka būtinumo, proporcingumo ir nediskriminavimo principų;**

teigiama, kad reguliavimu verslui būtų sukuriama administracinė ir papildoma finansinė našta.

LR SEIMO EKONOMIKOS KOMITETAS?

NT BROKERIS – PROFESIJOS ĮTEŠINIMAS AR PROFESIJA BE ĮTEŠINIMO?

LNTAA >380 NT BROKERIŲ; LIETUVA >500-800-1000???

KIEK STIPRI IR PAJĖGI LNTAA BE VALSTYBĖS ĮGYVENDINTI NT BROKERIO PROFESIJĄ LIETUVOJE?

KIEK MES PATYS ESAME STIPRŪS ĮGYVENDINTI SAVO VEIKLOJE IR LIETUVOS MĄSTU NT BROKERIŲ ETIKĄ, SKAIDRUMĄ, PROFESIONALUMĄ BE VALSTYBINIO REGLAMENTAVIMO?

“Profesija – [veikla](#) (pavyzdžiui, [medicina](#), [teisė](#) ar [inžinerija](#)), kuriai atlikti reikia ženklus profesinio pasirengimo, darbo [patirties](#) ir [specializuotų](#) tam tikros trukmės [studijų](#); žiniomis, [gebėjimais](#) pagrįstos žmonių veiklos kombinacijos, teikiančios jiems [materialinio](#) apsirūpinimo ir aktyvaus įsijungimo į [visuomeninio](#) gyvenimo struktūras prielaidas (Laužackas 2005, 34)^[1]. “

**DIDELIS DĖKUI UŽ JŪSŲ DĖMESĮ !
GERO, NAUDINGOS IR PRODUKTYVAUS FORUMO!**