

Etický kódex

PREAMBULA

Základné ustanovenia

článok 1

Etický kódex predstavuje záväzok kompetentnosti, zodpovednosti a profesionalizmu voči klientom a všetkým subjektom v oblasti trhu s nehnuteľnosťami.

článok 2

Záväznosť etického kódexu nie je len osobná. Je to organizačná záväznosť, aby sa neuskutočnil neprofesionálny krok makléra, ktorý by svojou neprofesionalitou zmaril profesionálny a stavovský imidž každého ďalšieho makléra ako celku.

článok 3

Akceptovanie etického kódexu by malo spĺňať nasledujúcich štyri princípy:

KAPITOLA I

Princípy etického kódexu

1. Povinnosť byť vzdelaným a informovaným

Etický kódex zahŕňa ustanovenia, ktoré požadujú, aby osoby, makléri, zaoberajúci sa obchodom s nehnuteľnosťami boli informovaní o záležitostiach týkajúcich sa nehnuteľného majetku v rámci ich spoločnosti, štátu a národa a aby mohli aktívne prispievať k formovaniu verejného názoru a viesť rozpravu o týchto otázkach. Mali by byť vedení k tomu, aby boli informovaní o zákonoch, navrhovaných legislatívnych úpravách, vládnych uzneseniach, o verejnej politike a o bežných trhových podmienkach tak, aby mohli plne a presne radiť svojim klientom (za klienta sa považuje obchodná strana, s ktorou má realitná kancelária zmluvný vzťah) v rámci svojich kompetencií. Etický kódex ďalej požaduje, aby títo ľudia (makléri, majitelia realitných kancelárií) konali pri svojej činnosti vždy kvalifikovaným spôsobom, čestne, v súlade s dobrými mravmi a platnými právnymi normami Slovenskej Republiky.

2. Povinnosť byť čestným

Etický kódex zakazuje podvody, zneužívanie zastúpenia a nezákonné obchodovania. Osoba zaoberajúca sa obchodovaním s nehnuteľnosťami sa musí zaviazat', že nebude zveličovať či naopak zatajovať dôležité fakty a že upozorní na každý súčasný alebo možný konflikt záujmov, pokiaľ ide o majetok alebo zastupované osoby.

3. Povinnosť viesť si účty

Etický kódex vyžaduje, aby si realitná kancelária viedla samostatný účet v prípade, ak preberajú do úschovy finančné prostriedky od tretích osôb (kúpnu cenu resp. jej časť.).

4. Povinnosť zabrániť sporu s ďalšími sprostredkovateľmi nehnuteľností

Etický kódex požaduje, aby sa kolegovia-obchodníci s nehnuteľnosťami vyhýbali sporu medzi sebou navzájom. Tieto spory by mohli prekážať profesii a zle ovplyvňovať služby poskytované ich klientom. V tejto súvislosti etický kódex vyžaduje, aby zmluvy uzatvárané s klientmi boli

v maximálnej možnej miere zmluvami o výhradnom zastúpení (exkluzívnymi zmluvami). Ak osoba-reálna kancelária spolupracuje s inou osobou-reálnou kanceláriou, etický kódex podporuje túto spoluprácu v zmysle rýchleho obsluženia klienta. V prípade sporu, ktorému nemožno zabrániť, etický kódex požaduje, aby bol predmet sporu podaný na príslušný súd.

Etický kódex

KAPITOLA II

Profesionalizmus

Význam etického kódexu má štyri dimenzie:

1. Je akceptovaný ľuďmi, ktorí pôsobia v obchode s nehnuteľnosťami a snažia sa etablovať ako profesionáli a tými, ktorí sú pripravení akceptovať isté poverenia a kolektívnu zodpovednosť a zaručené záväzky, ktoré predpokladá a ukladá profesionalizmus.
2. Poskytuje základný návod etického správania sa pri obchodovaní s nehnuteľnosťami.
3. Poskytuje pozitívny smer rozvoja práce
4. Definuje povinnosti a záväzky nad rámec pôsobnosti zákona.

KAPITOLA III

Zásady

článok 1

Dobré meno – profesia

1. Maklér pri výkone svojho povolania nesmie prijať žiadne poverenie, ktoré by sa priečilo dobrým mravom, slušnému a korektnému správaniu sa, a ktoré by ohrozovalo jeho česť a dobré meno realitnej kancelárie. Môže použiť len také prostriedky, ktoré pripúšťajú právne predpisy.
2. Maklér pri výkone svojho povolania je povinný dbať o dobré vystupovanie a celkovú úpravu zovňajšku (vrátane oblečenia), aby jeho vážnosť zodpovedala požadovanej úrovni kladenej profesionálom, a aby svojim vystupovaním zároveň reprezentoval RK.

článok 2

Nezávislosť makléra

1. Vzťah člena ku klientom, súdom, úradom a ďalším osobám sa pri výkone jeho povolania riadi zásadou nezávislosti.
2. Člen je povinný vyhýbať sa zásahom do svojej nezávislosti (vrátane takých, ktoré vyplývajú z jeho osobných záujmov) a musí sa usilovať o to, aby nezľavoval zo svojich profesionálnych kritérií len preto, aby uspokojil svojho klienta, iný orgán alebo tretiu osobu.

článok 3

Dôvera

1. Vzťah makléra a klienta je založený na vzájomnej dôvere.
2. V súvislosti s výkonom povolania člen nesmie utajeným spôsobom vyhotoviť zvukový alebo obrazový záznam o rozhovore s klientom alebo inou osobou o predmete sprostredkovania.
3. Zvukové alebo obrazové záznamy, ktoré mu boli poskytnuté klientom, nemôže použiť v iných prípadoch

ako v realitnej činnosti.

článok 4

Zachovávanie mlčanlivosti

1. Povinnosť mlčanlivosti RK a jeho pracovníkov trvá aj po skončení poverenia (je časovo neobmedzená).
2. RK je povinná vyžadovať od svojich pracovníkov a všetkých ďalších osôb, s ktorými spolupracuje pri poskytovaní právnej pomoci, aby zachovávali povinnosť mlčanlivosti

článok 5

Záujmy klienta

Pri poskytovaní služieb chráni RK záujmy klienta v súlade s etickým kódexom.

článok 6

Poskytovanie služieb

1. Maklér poskytuje služby len v rámci poverenia klienta.
2. Maklér poskytuje služby bez zbytočného odkladu, svedomite a zodpovedne. Za poskytnutú službu je člen osobne zodpovedný v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Maklér je povinný:
 - a) priebežne informovať klienta o vývoji prípadu, ktorý mu bol zverený,
 - b) bez zbytočného odkladu upovedomiť klienta o všetkých dôležitých úkonoch a oboznámiť ho s podstatnými písomnosťami, ktoré dostáva alebo odosiela,
 - c) v primeranej lehote reagovať na požiadavky klienta,
 - d) starostlivo nakladať s dokladmi, ktoré mu boli zverené, chrániť ich pred poškodením, stratou, odcudzením alebo zničením a urobiť všetky potrebné opatrenia na ich ochranu pred nepovolanými osobami.
4. Maklér poskytuje služby vo veci, ktoré je schopný po odbornej stránke viesť. Prípadne si môže prizvať odborníka.

Etický kódex

článok 7

Odmena za poskytnutie služieb

1. RK poskytuje služby za odmenu v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
2. Pri určení provízie sa RK zaväzuje rešpektovať jej obvyklú výšku pre daný druh sprostredkovania.
3. Člen môže poskytnúť služby bezplatne, len ak ide o informatívnu poradu alebo vo výnimočnom prípade.
4. Po skončení každej veci je maklér povinný vec klientom po finančnej stránke riadne zúčtovať.
5. Ak požaduje maklér od klienta preddavok na odmenu alebo náhrady nákladov, nesmie takýto preddavok prevýšiť rozumný odhad odmeny a pravdepodobných nákladov náhrad za poskytnutie služby v príslušnej veci.
6. Provízie môžu byť prijímané od klienta, ktorý si službu u realitnej kancelárii objednal.

článok 8

Peňažné prostriedky klienta

1. Ak boli RK zverené peňažné prostriedky pre klienta alebo pre tretiu osobu ako časť kúpnej ceny alebo celku,

je RK povinná:

- a) vložiť bez zbytočného odkladu tieto prostriedky na účet v banke, iba ak klient výslovne súhlasil s iným postupom, a to s bankovým akreditívom, vinkuláciou vkladnej knižky alebo notárskou úschovou,
 - b) zabezpečiť, aby pokiaľ o to požiada príslušný klient alebo ak sa splnia podmienky schválené klientom, mohol bezodkladne vyplatiť tieto peňažné prostriedky.
2. RK nesmie použiť peňažné prostriedky klienta na iný účel, než boli určené.
 3. RK je povinná viesť oddelene od iných peňažných prostriedkov úplnú a presnú evidenciu o nakladaní s peňažnými prostriedkami klienta a na požiadanie klienta mu ju kedykoľvek predložiť.
 4. Ustanovenia ods. 1 až 3 sa primerane použijú aj na nakladanie s inými zverenými majetkovými hodnotami klientov.

článok 9

Konanie pred úradmi

1. V konaní pred úradmi je maklér povinný zachovávať slušnosť, korektnosť a svojim vystupovaním pred úradmi prispievať k dôstojnosti a vážnosti úkonov, ktorých sa zúčastňuje.
2. maklér je povinný, pri zachovaní náležitej úcty a zdvorilosti voči úradom, zastávať záujmy svojho klienta čestne a to spôsobom, o ktorom predpokladá, že je v rámci zákonom daných možností najprospešnejší pre jeho klienta.

KAPITOLA IV

Vzťahy medzi maklérmi

článok 1

Kolegiálnosť

1. Vzťahy medzi maklérmi sa spravujú zásadou stavovskej a profesionálnej kolegiálnosti, postavenej na dôvere a spolupráci v záujme ich klientov a v záujme predchádzania sporom.
2. Každý maklér je povinný iných maklérov uznávať ako svojich kolegov a správať sa voči nim zdvorilo a korektne.
3. Osobný a s vecou nesúvisiaci písomný alebo ústny útok proti kolegovi je porušením zásad kolegiálnosti.
4. Ak sa podľa názoru makléra iný maklér správa v rozpore s týmito pravidlami, je povinný ho na to vhodným spôsobom upozorniť. Ak nedôjde k náprave, môže sa obrátiť na príslušný orgán.
5. Člen je povinný pred podaním žaloby alebo iného podania proti inému členovi poskytnúť tomuto inému členovi možnosť urovnania veci zmierom pred riaditeľom RK
6. Člen je povinný zachovávať mlčanlivosť počas disciplinárneho konania.

článok 2

Spolupráca

1. Maklér, na ktorého sa obráti iný maklér s konkrétnym obchodným prípadom je povinný informovať ho bezodkladne o spôsobe vybavenia jeho dožiadania, prípadne mu oznámiť prekážky, ktoré mu v tom bránia.

- V prípade spolupráce na spoločnom obchode je povinný na požiadanie predložiť súvisiace doklady.
2. Maklér je povinný bez zbytočného odkladu prijať od iného makléra riadne doručovanú písomnosť a potvrdiť jej prijatie.
 3. Maklér, ktorý sa dozvie, že ho klient poveril zastupovaním v určitej veci miesto iného makléra, je povinný vyzorumiť o tom bez zbytočného odkladu tohoto makléra.

Etický kódex

KAPITOLA V

Názov Makléra - Živnosti

článok 1

Názov Živnosti

1. Maklér smie používať len jeden názov svojej živnosti.
 2. Názov Živnosti tvorí meno a priezvisko člena, ak ide o fyzickú osobu a dodatok, že ide o realitnú kanceláriu. Súčasťou názvu môže byť aj akademický titul makléra.
 3. Ak poskytuje maklér služby ako právnická osoba, súčasťou názvu by mal byť názov, ktorý charakterizuje, že ide o realitnú činnosť.
4. V listinách, korešpondencii, reklame má maklér povinnosť užívať aj označenie RK

článok 2

Reklama

1. Maklér je povinný sa prezentovať predovšetkým kvalitným výkonom svojho povolania a primeranou reklamou.
2. Maklér je povinný dbať o to, aby obálky, hlavičkový papier, pečiatky, vizitky a iné formy zverejňovania údajov o jeho činnosti, ktoré používa, boli dôstojné. Maklér nesmie na tlačivách uvádzať údaje pochvalné alebo neprimerane vyzdvihujúce makléra alebo ním poskytovanú službu.
3. Každá reklama musí byť prv schválená riaditeľom RK.
4. Za reklamu makléra nenesie RK zodpovednosť.
5. Zodpovednosť za reklamu má v plnom rozsahu maklér.

článok 3

Ukončenie alebo pozastavenie poskytovania služieb

1. V prípade ukončenia alebo dlhšiu dobu trvajúceho prerušenia poskytovania služieb je maklér povinný
 - a) usporiadať si svoje záväzky voči RK, klientom a iným členom a splniť si svoje povinnosti k súdom a úradom a všetky daňové povinnosti,
 - b) určiť makléra, ktorý ho bude zastupovať a v prípade, že sa mu to nepodarí, oznámiť túto skutočnosť bez zbytočného odkladu RK.

KAPITOLA VI

Záverečné ustanovenia

1. Dodržiavanie tohto etického kódexu má každý maklér považovať za vec svojej profesionálnej cti.
2. Etický kódex bol prijatý zakladateľom RK – Bratislavská Právna a Realitná Spoločnosť – Absorb, s.r.o..