

Etický kódex občianskeho združenia Združenie realitných kancelárií Slovenska

so sídlom **Bosákova 7, 851 04 Bratislava**
(ďalej len „ZRKS“)

Vymedzenie niektorých pojmov

„**Realitná činnosť**“ je pre účely tohto Kódexu podnikanie v sprostredkovaní predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností bez ohľadu na právnu formu ktorou sa tento predmet podnikania vykonáva.

„**Klient**“ je pre účely tohto Kódexu osoba (fyzická alebo právnická), ktorej realitná kancelária (člen ZRKS) alebo jej maklér má poskytnúť alebo poskytuje služby spojené s Realitnou činnosťou.

„**Zmluva**“ je pre účely tohto Kódexu akákoľvek zmluva, predmetom ktorej je odplatný alebo bezodplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z pôvodného vlastníka nehnuteľnosti na nového vlastníka nehnuteľnosti, či odplatné alebo bezodplatné prenechanie nehnuteľnosti do užívania vlastníkom nehnuteľnosti tretej osobe.

„**Sprostredkovateľská zmluva**“ je pre účely tohto Kódexu akákoľvek zmluva, predmetom ktorej je záväzok realitnej kancelárie (člena ZRKS) odplatne alebo bezodplatne sprostredkovať Klientovi uzavretie Zmluvy za podmienok dohodnutých medzi Klientom, ako záujemcom a realitnou kanceláriou (členom ZRKS) ako sprostredkovateľom.

Preambula

Etický kódex ZRKS (ďalej len „**Kódex**“) vydáva ZRKS a schvaľuje ho v súlade s ust. Článku VI. bodom 6.5 písm. c) Stanov ZRKS správna rada ZRKS.

Účelom Kódexu je kodifikovať etické zásady realitnej praxe na Slovensku a prispieť tak k tomu, aby realitná činnosť v Slovenskej republike čo možno najlepšie slúžila klientom, spĺňala etické hľadiská realitnej činnosti požadované verejnosťou Slovenskej republiky, bola predovšetkým pravdivá, čestná a slušná a aby svojím obsahom a formou v rozsahu tohto Kódexu rešpektovala medzinárodne uznávané zásady realitnej činnosti.

Kódex je postavený na princípoch univerzálnej platnosti, subsidiarity etických pravidiel a technologickkej neutrality. Kódex nenahrádza právnu reguláciu realitnej činnosti, avšak nadväzuje na ňu ustanovením etických zásad.

Kódex je určený osobám pôsobiacim v oblasti realitnej činnosti a formuluje pravidlá profesionálneho správania sa.

Všetky realitné kancelárie, ktoré sa rozhodnú vstúpiť do ZRKS, sa zaväzujú dodržiavať Kódex, ako súhrn noriem vzťahujúcich sa na správanie realitných kancelárií a maklérov. Kódex sa vzťahuje na akékoľvek konanie, správanie a činnosti spadajúce do realitnej oblasti. Členov ZRKS zaväzuje správať sa čestne, morálne a eticky s dôrazom na profesionalitu a čo najkvalitnejšie poskytovanie služieb. Kódex je záväzný pre všetky realitné kancelárie (členov ZRKS) a ich maklérov, ktorí priamo i nepriamo vykonávajú činnosť na realitnom trhu. Členovia ZRKS sa ďalej zaväzujú šíriť dobré meno ZRKS a realitného obchodu ako takého.

Článok I.

Povinnosti člena ZRKS

1. Člen ZRKS je povinný Realitnú činnosť vykonávať čestne, v súlade s dobrými mravmi a podľa svojho najlepšieho vedomia a svedomia s prihliadnutím nielen na záujmy Klientov, ale aj na záujmy druhej zmluvnej strany Zmluvy tak, aby nikto z realitného obchodu nevyšiel ako podvedený alebo poškodený.
2. Každý člen ZRKS je povinný vzdelávať sa a poskytovať iba aktuálne, pravdivé a presné informácie.
3. Každý člen ZRKS musí vždy vystupovať v mene svojej realitnej kancelárie a Realitnú činnosť vykonávať odborne, svedomito a zodpovedne.
4. Pri výkone Realitnej činnosti môže člen ZRKS použiť len také prostriedky, ktoré pripúšťajú právne predpisy.
5. Člen ZRKS je povinný uplatňovať zdvorilý, korektný a nestranný prístup ku všetkým Klientom ako aj druhým zmluvným stranám Zmlúv.
6. Člen ZRKS sa musí správať vždy a za každých okolností tak, aby si zaslúžil a zaistil dôveru svojho pracovného okolia.

7. Každý člen ZRKS nesmie zatajovať svoju identitu a nesmie vystupovať ako súkromný záujemca, je povinný pri vykonávaní činnosti zachovávať zodpovedajúcu diskretnosť a nesmie obchádzať spolupracujúce strany.
8. Členovia ZRKS sa zaväzujú, že sa budú aktívne angažovať v ZRKS, zúčastňovať sa na hlasovaní, petíciách, ovplyvňovaní legislatívy a všetkých činnostiach súvisiacich s vylepšením podmienok práce na realitnom trhu.

Článok II.

Profesionálny prístup člena ZRKS

1. Každý člen ZRKS sa zaväzuje pracovať tak, aby svojou prácou a vystupovaním nepoškodzoval meno, povest' a imidž svojej realitnej kancelárie, iného člena ZRKS, inej realitnej kancelárie, ktorá nie je členom ZRKS, ako ani maklérov konkurenčných realitných kancelárií.
2. Člen ZRKS je povinný pri výkone Realitnej činnosti postupovať tak, aby úmyselne nepreberal Klientov ani ponuky iných členov ZRKS, iných realitných kancelárií, ktoré nie sú členmi ZRKS, ako ani maklérov konkurenčných realitných kancelárií.
3. Klienti a ich záujmy sú u člena ZRKS vždy na prvom mieste. Ku Klientom sa musí každý člen ZRKS správať čestne a slušne, musí pravdivo uvádzať všetky skutočnosti súvisiace s obchodom, ktorý Realitnou činnosťou sprostredkúva (podmienky uzavretia Zmlúv, vypracovania Zmlúv atď.).

Článok III.

Inzercia člena ZRKS

1. Člen ZRKS má povinnosť uvádzať v inzerátoch iba pravdivé informácie a fotografie. Úmyselne nesmie zatajovať dôležité informácie, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie Klienta.
2. Každý člen ZRKS môže vo svojom portfóliu nehnuteľností zverejňovať iba také ponuky, ku ktorým má preukázateľný súhlas od vlastníka nehnuteľnosti.
3. Člen ZRKS je povinný vyhnúť sa pri výkone Realitnej činnosti postupom, ktorými by priamo, či nepriamo preberal, inzeroval, či posielal texty, fotografie a dokumenty k nehnuteľnostiam pochádzajúce od iného člena ZRKS, inej realitnej kancelárie, ktorá nie je členom ZRKS, alebo od maklérov konkurenčných realitných kancelárií, pokiaľ nedisponuje súhlasom týchto subjektov ako aj súhlasom vlastníka nehnuteľnosti s takýmto postupom.

Článok IV.

Vzťah člena ZRKS ku Klientom

1. Člen ZRKS je povinný Klienta informovať o priebehu celej spolupráce a mal by s klientom uzavrieť Sprostredkovateľskú zmluvu, ktorej obsahom budú okrem iných ustanovení aj jasne definované podmienky spolupráce i finančná odmena pre člena ZRKS v prípade úspešnej realizácie obchodu docieľeného Realitnou činnosťou člena ZRKS.
2. Člen ZRKS sa zaväzuje dbať na profesionálnych a diskretných vzťahoch s Klientmi, nesmie zneužívať dôveru Klientov a úmyselne ich uvádzať do omylu alebo ich klamať, zavádzať a zatajovať skutočnosti.
3. Člen ZRKS musí pri výkone Realitnej činnosti citlivo narábať so všetkými materiálmi, ktoré súvisia s nehnuteľnosťou (listy vlastníctva, zmluvy, fotografie, katastrálne mapy atď.) a používať ich výlučne k svojej práci a na žiadne iné účely bez toho, aby na k takémuto konaniu mal výslovný súhlas Klienta. Člen ZRKS musí všetky zverené doklady chrániť, aby sa nestratili, nepoškodili a nemohlo dôjsť k ich zneužitiu tretími osobami.
4. Člen ZRKS je povinný pri obhliadkach chrániť majetok Klientov a brániť jeho poškodeniu. V prípade, že člen ZRKS má súhlas vykonávať obhliadky nehnuteľnosti aj bez prítomnosti Klienta, musí sa pri tejto činnosti správať tak, aby nesklamal dôveru Klienta.

Článok V.

Vzťah členov ZRKS navzájom a k tretím subjektom Realitnej činnosti

1. Člen ZRKS pracujúci pod hlavičkou realitnej kancelárie musí za každých okolností vystupovať tak, aby chránil jej dobré meno. Od každého člena ZRKS a jeho maklérov sa očakáva etické a slušné správanie ku každej svojej konkurencii, aby ich vzájomné spory nespôsobili degradáciu povolania realitného makléra, činnosti realitných kancelárií a Realitnej činnosti ako takej.

2. Ak sa členovia ZRKS rozhodnú vzájomne spolupracovať, alebo nadviazať spoluprácu so subjektom Realitnej činnosti, ktorý nie je členom ZRKS, sú v tejto súvislosti povinní uzavrieť dohodu o spolupráci, ktorej obsahom bude jasné definovanie pravidiel spolupráce ako aj spôsob a podmienky rozdelenia prípadnej provízie. Zmluvné strany takejto dohody sú povinné dohodu dodržiavať za každých okolností, aby sa nikto necítil ukrátený, oklamáný alebo podvedený. Všetky zmeny v dohode musia byť odsúhlasené oboma zmluvnými stranami takejto dohody a písomne zadokumentované.
3. Akékoľvek úkony člena ZRKS smerujúce k obchádzaniu spolupracujúcej realitnej kancelárie pri spoločnom obchode, sú neprípustné. Ak sa tak stane, je člen ZRKS povinný nečestné správanie oznámiť ZRKS a ZRKS vykoná potrebné opatrenia smerujúce k náprave.
4. Členovia ZRKS majú povinnosť akékoľvek nekalé praktiky, podvody, klamstvá a neférové podmienky iných členov ZRKS uviesť v online systéme ZRKS v časti venovanej hodnoteniu členov ZRKS. Riešenie sporov bude realizované v zmysle Stanov ZRKS.

Článok VI.

Vzťah člena ZRKS a jeho maklérov

1. Člen ZRKS zodpovedá za činnosť svojich maklérov (bez ohľadu na to, na akej báze makléri s členom ZRKS spolupracujú) a za dodržiavanie povinností podľa tohto Kódexu tak, akoby Realitnú činnosť vykonal sám.

Článok VII.

Zmeny a doplnky Kódexu a ich uplatňovanie

1. Zmeny a doplnky Kódexu sa uskutočňujú novelizáciami jednotlivých ustanovení Kódexu, ktoré schvaľuje správna rada ZRKS. Novelizácia Kódexu nadobúda platnosť dňom jej schválenia správnou radou ZRKS a účinnosť zverejnením v online systéme ZRKS.
2. Realitná činnosť, s ktorej výkonom sa začne pred dňom účinnosti novelizácie Kódexu sa vždy posudzuje podľa Kódexu v znení účinnom pred dňom účinnosti takejto novelizácie Kódexu.

Článok VIII.

Platnosť a účinnosť Kódexu

1. Kódex nadobúda platnosť dňom jeho schválenia správnou radou ZRKS a účinnosť zverejnením v online systéme ZRKS.