

Etický kódex realitnej kancelárie MEGA®

PREAMBULA

Základné ustanovenia

Článok 1

Etický kódex predstavuje záväzok kompetentnosti, zodpovednosti a profesionalizmu realitnej kancelárie MEGA ® (ďalej len MEGA RK) a jej maklérov voči klientom a všetkým subjektom v oblasti trhu s nehnuteľnosťami, a zároveň upravuje vzťahy medzi maklérmí MEGA RK navzájom.

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, ale aj MEGA RK ako celku.

Článok 3

Akceptovanie etického kódexu a jeho dodržiavanie je veľmi dôležité. Len na základe tohto akceptovania možno dosiahnuť predpoklady na spoluprácu a vzdelávanie. Akceptovanie etického kódexu by malo spĺňať tieto nasledujúce princípy:

KAPITOLA 1

Princípy etického kódexu

1. Povinnosť byť vzdelaným a informovaným

Etický kódex zahŕňa ustanovenia, ktoré požadujú, aby osoby, zaoberajúce 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 a majitelia realitnej kancelárie, 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 osoby – realitné kancelárie viedli 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 – teda exkluzívnymi zmluvami. Ak osoba – realitná kancelária spolupracuje s inou osobou – realitnou kanceláriou, etický kódex podporuje túto spoluprácu v zmysle rýchleho obslúženia klienta.

KAPITOLA 2

Profesionalizmus

Význam etického kódexu má tieto 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. Definuje povinnosti a záväzky nad rámec pôsobnosti zákona.

KAPITOLA 3

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 MEGA RK.

Článok 2

Nezávislosť

1. Vzťah makléra ku klientom, súdom, úradom a ďalším osobám sa pri výkone jeho povolania riadi zásadou nezávislosti.
2. Maklér 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 maklér 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 makléra trvá aj po ukončení práce v MEGA RK (je časovo neobmedzená).
2. MEGA RK je povinná vyžadovať od svojich maklérov a všetkých ďalších osôb, s ktorými spolupracuje pri poskytovaní právnej pomoci, aby zachovávali povinnosť mlčanlivosti rovnako, ako on sám.

Článok 5

Záujmy klienta

Pri poskytovaní služieb chráni MEGA RK a jej makléri 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 maklér 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.

Článok 7

Odmena za poskytnutie služieb

1. MEGA RK poskytuje služby za odmenu v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
2. Pri určení provízie sa makléri zaväzujú rešpektovať jej obvyklú výšku pre daný druh sprostredkovania.
3. MEGA RK môže poskytnúť služby bezplatne, len ak ide o informatívnu poradu alebo vo výnimočnom prípade.
4. Po skončení každej veci je MEGA RK povinná vec klientom po finančnej stránke riadne zúčtovať.
5. Ak požaduje MEGA RK, resp. jej makléri 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 kancelárie objednal.

Článok 8

Peňažné prostriedky klienta

1. Ak boli MEGA RK, resp. jej maklérom zverené peňažné prostriedky pre klienta alebo pre tretiu osobu ako časť kúpnej ceny alebo celku, sú povinní:
 - a. vložiť bez zbytočného odkladu tieto na účet v banke, a to bankovým akreditívom, vinkuláciou vkladnej knižky alebo notárskou či advokátskou úschovou;

- b. zabezpečiť, aby pokiaľ o to požiada príslušný klient alebo ak sa splnia podmienky schválené klientom, mohol bezodkladne vyplatiť tieto peňažné prostriedky.
2. MEGA RK a jej makléri nesmú použiť peňažné prostriedky klienta na iný účel, než boli určené.
3. MEGA RK a jej makléri sú povinní 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 sú MEGA RK a jej makléri povinní zachovávať slušnosť, korektnosť a svojim vystupovaním pred úradmi prispievať k dôstojnosti a vážnosti úkonov, ktorých sa zúčastňuje.
2. MEGA RK a jej makléri sú povinní 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 4

Vzťahy medzi maklérmí MEGA RK

Článok 1

Kolegiálnosť

1. Vzťahy medzi maklérmí sa spravujú zásadou profesionálnej kolegiálnosti, postavenej na dôvere a spolupráci v záujme ich klientov a v záujme predchádzania sporom.
2. Každý makléř je povinný iných makléřov 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 makléřa iný makléř správa v rozpore s týmito pravidlami, je povinný ho na to vhodným spôsobom upozorniť. Ak nedôjde k náprave, môže sa obrátiť na príslušný orgán, resp. vedenie kancelárie.
5. Makléř je povinný pred podaním žaloby alebo iného podania proti inému makléřovi poskytnúť tomuto inému makléřovi možnosť urovnania veci zmierom.
6. Makléř je povinný zachovávať mlčanlivosť.

Článok 2

Spolupráca

1. Makléř, na ktorého sa obráti iný makléř 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. Makléř je povinný bez zbytočného odkladu prijať od iného makléřa riadne doručovanú písomnosť a potvrdiť jej prijatie.
3. MEGA RK a jej makléři, ktorí sa dozvedia, že ho klient poveril zastupovaním v určitej veci miesto inej RK, resp. makléřa, sú povinní vyrozumieť o tom bez zbytočného odkladu túto inú RK, resp. makléřa.

KAPITOLA 5

Reklama a iné náležitosti

Článok 1

1. Makléř je povinný sa prezentovať predovšetkým kvalitným výkonom svojho povolania a primeranou reklamou.

2. Maklér je povinný dbať o to, aby pečiatky, vizitky a iné formy zverejňovania údajov o jeho činnosti, ktoré používa, boli dôstojné.
3. Maklér nesmie na tlačivách uvádzať údaje pochvalné alebo neprimerane vyzdvihujúce makléra alebo ním poskytovanú službu.

Článok 2

Ukončenie alebo pozastavenie poskytovania služieb

1. V prípade ukončenia alebo dlhšiu dobu trvajúceho porušenia poskytovania služieb je maklér povinný
 - a. usporiadať si svoje záväzky voči klientom a iným maklérom 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 konateľom MEGA RK.

KAPITOLA 6

Záverečné ustanovenia

Dodržiavanie tohto etického kódexu by mal každý maklér považovať za vec svojej profesionálnej cti.