

KODEX ETIKY

realitního makléře Sdružení REALITY při JHK



Kodex etiky realitního makléře si klade za cíl napomáhat k vytváření a udržování korektních obchodních vztahů, jednání, přispívat k respektování obecně uznávaných dobrých obchodních mravů v podnikání a dodržování pravidel poctivého obchodního styku a napomáhat k udržování vysoké profesionální odbornosti a etiky daného oboru.

1. Člen Sdružení je si vědom toho, že úroveň své odbornosti a kvalifikovanou činností vytváří dlouhodobé vztahy se svými zákazníky a současně tím vytváří dobré jméno Sdružení REALITY při Jihočeské hospodářské komoře, profesi a dalším členům Sdružení.
2. Člen Sdružení si je vědom toho, že zejména dodržováním podmínek podnikání a standardů vytváří vědomí spolehlivosti a důvěryhodnosti své firmy, profese a Sdružení REALITY při Jihočeské hospodářské komoře a jeho dalších členů v povědomí široké veřejnosti.
3. K naplnění bodů 1, 2 vytváří člen Sdružení systém dalšího profesního vzdělávání zaměstnanců školení, standardy postupů pro jednotlivé činnosti podnikání jako normu postoje k zákazníkům a jako základ rozvíjení dobrých vztahů s okolím.
4. Tento Kodex vytváří předpoklady pro kvalitní působení členů Sdružení. Jeho aplikace je věcí cti každého člena Sdružení, proto se členové Sdružení zavazují konat v jeho duchu ve všech svých obchodních aktivitách tak, aby realitní činnost nebyla znevažována a poškozována dobrá pověst členů Sdružení ani profese.
5. Sdružení je otevřené všem členům JHK, podnikajícím v oboru realitní činnosti, kteří se zavazují dodržovat tato minimální etická a morální pravidla v zájmu zvýšení společenské prestiže a vážnosti. Sdružení je otevřené komunikaci s dalšími subjekty působícími v realitní činnosti a je základem pro vytváření prostředí pro profesionalizaci, integritu a standardizaci jednotlivých postupů v činnosti členů.
6. Makléř uznává a respektuje své závazky ke klientům, veřejnosti a jeden ke druhému a proto považuje informace z obchodního styku za důvěrné.
7. Makléř vyhledává a podniká kroky k podpoře tohoto Kodexu, vyhýbá se postupům které by mohly poškodit profesi či postavení realitního Makléře a Sdružení REALITY.
8. Makléř si je vědom toho, že spolupráce s ostatními realitními Makléři je podporou jejich vlastní činnosti ve prospěch klienta a kvalitního poskytování služeb.
9. Makléř respektuje princip řádného smluvního vztahu, převzetí zakázky a výhradního zastoupení klientů, nesnaží se získat jakékoliv nepoctivé výhody nad svými konkurenty, zdržuje se nevyžádaných komentářů týkajících se jiných Makléřů.
10. Pokud makléř obstarává veškeré náležitosti nezbytné k realizaci obchodního případu, který může zprostředkovávat i jiný makléř či zajistit si klient sám, nejedná se o výhradní zastoupení.

V takovém případě se nabídka prodeje, pronájmu, koupě nepovažuje za nabídku zprostředkovanou makléřem, ale jako zakázka, spočívající v zadání inzerce klienta na základě smluvního vztahu o obstarání inzerce ve sjednaném rozsahu a čase, provedená za úplaty a prostřednictvím obstaravatelských služeb makléře,

11. V případech, kde je vyžádán názor Makléře nebo v případech, kdy Makléř považuje za nezbytné sdělit své připomínky, učiní tak nezaujatým a profesionálním způsobem, neovlivněn žádnou osobní motivací nebo možnými výhodami či ziskem.
12. Termín Makléř je spojen s kompetencí, odpovědností, poctivostí a s vysokým nasazením a morálním vedením obchodních případů. Žádná pohnutka možného zisku a žádné pokyny od klienta nemohou nikdy omluvit odklonění od toho základního postoje.
13. Přijmutím tohoto standardu za svůj se Makléř zavazuje konat v jeho duchu ve všech svých aktivitách a vést své obchodní případy v souladu se souborem zásad vyjádřených níže.

Povinnosti ke klientům a zákazníkům.

Čl. 1

Zastupuje-li Makléř kupujícího, prodávajícího nebo nájemce, zavazuje se chránit a zcela podporovat jeho zájmy a je povinen vyhnout se všem formám chování, by mohly poškodit nejen klienta, ale i Sdružení Reality při JHK.

Tento závazek ke klientovi je prioritní a zavazuje Makléře jednat se všemi zúčastněnými stranami čestně a spravedlivě.

Před vstupem do smluvního vztahu s klientem je Makléř povinen prověřit, není-li již ve vztahu k předpokládané zakázce mezi klientem a jiným zprostředkovatelem uzavřena jiná platná smlouva.

Čl. 2

Makléř se má vyhnout přehánění, nesprávné interpretaci nebo zamlčení některých údajů vztahujících se k majetku nebo k transakci.

Makléř není povinen zjišťovat dosud skryté vady majetku, seznamovat se se záležitostmi, které jsou mimo obor jeho oprávnění nebo zjišťovat skutečnosti, které jsou důvěrného charakteru. Je však povinen upozornit klienta na vady fyzické i právní, které sám zjistil.

Čl. 3

V zájmu úspěšné realizace zakázky bude Makléř spolupracovat s jinými zprostředkovateli s výjimkou případů, kdy tato spolupráce není v zájmu klienta. Závazek spolupracovat nezahrnuje závazek sdílet náklady jiného zprostředkovatele.

- a) Makléř nakládá s informacemi ze smluvního vztahu k klientem jako s důvěrnými a bez jeho výslovného souhlasu neposkytuje informace o obchodním případu jiným zprostředkovatelům, vyjma takových informací, které jsou běžně dostupné ve veřejné nabídce obchodního případu.
- b) Pro případ, že by jiný zprostředkovatel vznesl dotaz na smluvní ujednání mezi Makléřem a klientem, je Makléř povinen upozornit svého klienta na takový případ a na snahu získávání informací důvěrného charakteru nad rámec veřejné nabídky a je povinen upozornit klienta jej na to, že s největší pravděpodobností bude osloven jiným makléřem se záměrem posouzení úrovně jejich smluvního vztahu za účelem jeho ukončení či uzavření budoucího závazku k uzavření svého výhradního zastoupení.
- c) Kontaktuje-li majitel nemovitosti Makléře za účelem prodeje či pronájmu nemovitosti, ohledně které již uzavřel výhradní smlouvu s jiným zprostředkovatelem, je Makléř povinen upozornit majitele nemovitosti na obvyklé povinnosti, závazky a důsledky, které z porušení takové smlouvy vyplývají a doporučí právní analýzu takového smluvního vztahu.

Čl. 4

Makléř nebude nabízet klientovi své služby, pokud sám projeví zájem o klientovu nemovitost či pronájem a pokud svůj zájem klientovi jasně nesdělí.

Čl. 5

Makléř nebude klientu účtovat žádnou úhradu za úkony, které nebyly smluvně ujednány či na jejichž nezbytnost nebyl klient předem upozorněn a nevyslovil s nimi souhlas.

Pokud makléř klientovi doporučí produkty nebo služby vztahující se k nemovitému majetku (např. majetkové pojištění, zabezpečovací programy, financování hypotékou, navazující služby projekční, stavební, atp.) ozřejmí mu všechny finanční výhody a také související platby spojené s poskytnutím služby.

Čl. 6

Makléř nebude přijímat ani vyžadovat vyrovnání od dalších účastníků obchodního případu než od svého klienta. Pokud však v rámci obchodního případu obstará nezbytnou či související službu, průkazně na to příslušnou stranu obchodního případu předem upozorní a také na platby a postupy s touto službou spojené.

Čl. 7

Makléř má běžný bankovní účet, oddělený od jeho soukromých účtů. Tento bankovní účet je určen pro finanční prostředky osob, se kterými je v obchodním styku, pokud tak vyplývá z ujednání obchodního případu, pokud však nejsou složeny prostřednictvím notářské či advokátní úschovy či dokumentárního akreditivu.

Čl. 8

Z důvodu ochrany všech zúčastněných stran formuluje Makléř veškeré závazky, práva a povinnosti související s obchodním případem srozumitelně a určitě a v písemné formě. Koncepty smluvních dokumentů předkládá vždy každé smluvní straně.

Čl. 9

- a) Služby, které Makléř poskytuje svým klientům se budou podřizovat standardním postupům, zkušenostem, které jsou v jednotlivých případech či formách nakládání s nemovitým majetkem, především ve zprostředkovatelství prodeje, koupě či pronájmu, správě nemovitostí, zprostředkování obchodních a průmyslových nemovitostí, ocenění a odhadů nemovitostí, poradenství, dražeb nemovitostí, obvykle očekávány.
- b) Makléř nebude poskytovat žádné služby nad rámec svého živnostenského oprávnění vyjma případu, kdy je smluvním partnerem toho, kdo je oprávněn tyto služby poskytovat.
- c) Pokud bude nezbytné do realizace obchodního případu zapojit kromě Makléře i další osoby, bude tato skutečnost oznámena klientu neprodleně.

Čl. 10

Makléř bude v prezentacích či inzerci vztahující se k obchodnímu případu vždy uvádět pravdivé údaje včetně svého vztahu k obch. případu. (své logo a kontaktní spojení, či „ve spolupráci s“, a své postavení jako člen Sdružení Reality při JHK, apod.).

Čl. 11

Makléř nebude vědomě či bez předchozího prověření vydávat prohlášení týkající se jiných zprostředkovatelů, jejich obchodů nebo jejich obchodních praktik, které by mohlo být nepravdivé nebo zavádějící.

Čl. 12

Makléř nebude vyvíjet žádnou činnost ani podnikat kroky, které by byly v rozporu se smluvním vztahem výhradního zastoupení klienta.

Čl. 13

V případě sporu, vyplývajícího z obchodního případu, se Makléř zavazuje usilovat o urovnání takového sporu smírným řízením, příp. rozhodčím řízením u HK. Z toho důvodu je makléř povinen do svých smluvních ujednání s klienty uvádět rozhodčí doložku HK.

Tento Kodex vytváří předpoklady pro kvalitní působení členů Sdružení. Aplikace Kodexu je věcí cti každého člena Sdružení, proto se členové Sdružení zavazují konat v jeho duchu ve všech svých obchodních aktivitách, ve vztahu s jinými zprostředkovateli, klienty a zákazníky takovým způsobem, aby realitní činnost nebyla znevažována a nebyla poškozována dobrá pověst členů Sdružení Reality ani profese.

Kodex etiky byl schválen dne 20. prosince 2005 Shromážděním členů Sdružení Reality při JHK

Předseda Sdružení: JUDr. Josef Cepák

mpř. Sdružení, Ladislav Mátl v.r.
mpř. Sdružení, Jaromír Grégr v.r.

