

# Etický kódex Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska

## *PREAMBULA*

### *Základné ustanovenia*

#### *Článok 1*

Etický kódex predstavuje záväzok kompetentnosti, zodpovednosti a profesionalizmu členov Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (ďalej iba NARKS) voči klientom a všetkým subjektom v oblasti trhu s nehnuteľnosťami, a zároveň upravuje vzťahy medzi členmi NARKS navzájom.

#### *Článok 2*

Záväznosť etického kódexu nie je len osobná. Je to organizačná záväznosť, aby sa neuskutočnil neprofesionálny krok člena NARKS, ktorý by svojou neprofesionalitou zmaril profesionálny a stavovský imidž každého ďalšieho člena NARKS aj NARKS ako celku. článok 3

Akceptovanie etického kódexu a jeho dodržiavanie je jednou z podmienok členstva v NARKS. Len na základe tohoto akceptovania možno dosiahnuť predpoklady na spoluprácu, vzdelávanie, uznanie a účinnosť NARKS. Akceptovanie etického kódexu by malo spĺňať nasledujúcich päť princípov:

## **KAPITOLA I**

### **Princípy etického kódexu**

#### *1. Povinnosť byť vzdelaným a informovaným*

Etický kódex zahŕňa ustanovenia, ktoré požadujú, aby osoby, členovia NARKS, 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, majitelia realitných kancelárií) konali pri svojej činnosti vždy kvalifikovaným spôsobom, čestne, v súlade s dobrými mravmi, stanovami NARKS 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 zaviazovať, 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-reálné 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 (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 predložený dozornej rade NARKS (ako arbitráži) pred podaním na príslušný súd.

## *5. Povinnosť podrobiť sa disciplíne NARKS*

Etický kódex vyžaduje, aby v prípade akéhokoľvek sporu medzi členmi NARKS bol tento v prvom rade riešený dozornou radou NARKS. V takomto prípade sú strany povinné poskytnúť dozornej rade všetky požadované materiály a fakty a účinne pri riešení sporu napomáhať. V prípade, ak sa člen NARKS odmietne podriať rozhodnutiu dozornej rady, môže táto podať návrh na vylúčenie v zmysle kapitoly III, článku 1, odst. 5d Stanov NARKS.

## **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 a administratívnej činnosti NARKS, ktorá ho prijíma ako súbor činností, ktoré má v stanovách a má za cieľ ich realizovať.
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 NARKS.

#### Článok 2

##### *Nezávislosť člena*

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 nezlavoval zo svojich profesionálnych kritérií len preto, aby uspokojil svojho klienta, iný orgán alebo tretiu osobu.

#### Článok 3

##### *Dôvera*

1. Vzťah člena 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 člena a jeho pracovníkov trvá aj po skončení poverenia (je časovo neobmedzená).
2. Člen je povinný vyžadovať od svojich pracovníkov 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 člen NARKS 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.

## Článok 7

### *Odmena za poskytnutie služieb*

1. Člen poskytuje služby za odmenu v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
2. Pri určení provízie sa členovia zaväzujú 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 člen povinný vec klientom po finančnej stránke riadne zúčtovať.
5. Ak požaduje člen 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 členovi zverené peňažné prostriedky pre klienta alebo pre tretiu osobu ako časť kúpnej ceny alebo celku, je člen povinný: 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. Člen nesmie použiť peňažné prostriedky klienta na iný účel, než boli určené.
3. Člen je povinný 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 člen povinný zachovávať slušnosť, korektnosť a svojim vystupovaním pred úradmi prispievať k dôstojnosti a vážnosti úkonov, ktorých sa zúčastňuje.
2. Člen 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 členmi NARKS*

#### Článok 1

##### *Kolegiálnosť*

1. Vzťahy medzi členmi sa spravujú zásadou stavovskej a profesionálnej kolegiálnosti, postavenej na dôvere a spolupráci v záujme ich klientov a v záujme predchádzania sporom.
2. Každý člen je povinný iných členov 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 člena iný člen 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 zmiernom pred dozornou radou NARKS.
6. Člen je povinný zachovávať mlčanlivosť počas disciplinárneho konania.

## Článok 2

### *Spolupráca*

1. Člen, na ktorého sa obráti iný člen 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. Člen je povinný bez zbytočného odkladu prijať od iného člena riadne doručovanú písomnosť a potvrdiť jej prijatie.
3. Člen, ktorý sa dozvie, že ho klient poveril zastupovaním v určitej veci miesto iného člena, je povinný vyrozumieť o tom bez zbytočného odkladu tohoto člena.

## KAPITOLA V

### Článok 1

#### *Názov realitnej kancelárie*

1. Člen smie používať len jeden názov svojej kancelárie.
2. Názov kancelárie tvorí meno a priezvisko člena, ak ide o fyzickú osobu a dodatok, že ide o realitnú kanceláriu. Súčasťou názvu môže byť aj akademický titul člena.
3. Ak poskytuje člen služby ako právnická osoba, súčasťou názvu by mal byť názov, ktorý charakterizuje, že ide o realitnú činnosť.
4. V listinách, korešpondencii, reklame má právo člen užívať aj označenie NARKS, prípadne členstiev v iných právnych subjektoch.

## Článok 2

### *Reklama*

1. Člen je povinný sa prezentovať predovšetkým kvalitným výkonom svojho povolania a primeranou reklamou.
2. Člen je povinný dbať o to, aby obálky, hlavičkový papier, pečiatky, vizitky a iné formy zverejňovania údajov o jeho činnosti, ktoré používa, boli dôstojné. Člen nesmie na tlačivách uvádzať údaje pochvalné alebo neprimerane vyzdvihujúce člena alebo ním poskytovanú službu.
3. Menné zoznamy členov vydáva NARKS.

## Článok 3

### *Ukončenie alebo pozastavenie poskytovania služieb*

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

## KAPITOLA VI

### *Záverečné ustanovenia*

1. Dodržiavanie tohto etického kódexu by mal každý maklér považovať za vec svojej profesionálnej cti.
2. Etický kódex bol prijatý oboma zakladajúcimi členmi NARKS