

УДРУЖЕЊЕ ЗА ТРГОВИНУ

Групација посредника у промету непокретности Србије

У циљу промовисања етичког поступања и добрих пословних обичаја, јачања професионалног односа и одговорности према странкама и запосленима, те узајамног поверења и подизања општег нивоа пословања у области посредовања у промету непокретности и партнерске сарадње, делујући пре свега на чланове у оквиру Групације,

Групација посредника у промету непокретности Привредне коморе Србије, на основу Одлуке донете на другој седници, одржаној 02. марта 2012. године и Одлуке о измени и допуни Кодекса пословне етике посредника у промету непокретности донете на шестој седници, одржаној 14. новембра 2013. године доноси:

КОДЕКС ПОСЛОВНЕ ЕТИКЕ ПОСРЕДНИКА У ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

/пречишћен текст/

УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Кодекс пословне етике посредника у промету непокретности (у даљем тексту: Кодекс) утврђује основне етичке принципе и норме професионалног понашања посредника у промету непокретности (у даљем тексту: Посредник).

Члан 2.

Одредбе Кодекса су обавезујуће за све посреднике који послују на територији Републике Србије који су прихватили Кодекс. Сваки Посредник је у обавези да упозна своје запослене са одредбама Кодекса и да обезбеди доследно поштовање његових одредби.

За повреду Кодекса коју учини запослени одговоран је Посредник у чије име и за чији рачун је запослени радио.

Посредник ће омогућити да овај кодекс буде доступан свим странкама путем интернет странице Посредника и на сајту Групације.

ОПШТА НАЧЕЛА

Члан 3.

Посредник прихвата обавезу деловања у складу са начелима одговорности, истинитости, транспарентности, поступања у доброј вери и поштовања добрих пословних обичаја према налогодавцима, пословном окружењу, властитим запосленима и другим посредницима.

Сваки Посредник ће применом важећег законодавства поштовати начела етике у пословним односима.

Услуге посредовања треба да буду понуђене на тржишту на друштвено одговоран начин.

Члан 4.

У обављању посредничког посла, Посредник је обавезан да поступа савесно и поштено, у складу са Законом и добрим пословним обичајима, да гради поверење штитећи интерес налогодавца и трећег лица, да наступа непристрасно у циљу реализације посла, водећи рачуна о достојанству посредничког позива.

Ради поступања у складу са ставом 1. овог члана, посредници се обавезују да подижу ниво стручних знања својих запослених који обављају послове посредовања.

Члан 5.

Посредници су обавезни да штите интересе налогодавца и да га обавештавају о свим околностима значајним за посао, које су Посреднику познате.

Посредник је дужан према налогодавцу поступати са пажњом доброг привредника.

Рад запосленог код Посредника, или лица које је Посредник одредио да обави неки посао, сматра се радом Посредника.

Члан 6.

Посредник не сме да користи заблуду, неинформисаност и неукост налогодавца ради прибављања користи.

ОБАВЕЗЕ ПОСРЕДНИКА

Члан 7.

Посредник ће да упозори налогодавца на обавезу закључивања писаног уговора о посредовању или налогу (у даљем тексту: Уговор).

Све одредбе Уговора треба да буду формулисане на јасан и прецизан начин који не оставља сумњу у погледу њиховог смисла и значења.

Ако Уговор са налогодавцем садржи, осим законом прописаних и друге податке у вези са послом, Посредник не сме да злоупотреби поверење налогодавца, односно да искористи недостатак искуства, знања или добру веру налогодавца.

Члан 8.

Пре закључења Уговора Посредник је обавезан да упозна налогодавца са општим условима пословања и да му омогући да самостално одлучи о прихватању истих и о закључењу Уговора.

Члан 9.

У случају оглашавања непокретности које су предмет пословања у средствима јавног информисања, или на други уобичајен начин, Посредник је дужан да објави пун назив привредног субјекта, а по потреби и друге податке који су значајни за пословање.

Члан 10.

Посредник ће настојати да своје обавезе из Уговора изврши у прописаним роковима, а код гледања непокретности дужан је да води рачуна о прописаним терминима гледања, поштујући интересе налогодавца и трећег лица.

Без договора са власником непокретности Посредник не сме упућивати странке на самостално разгледање непокретности.

Успостављање везе између налогодавца и трећег лица, ради преговарања о правном послу сматра се:

- ако Посредник непосредно одведе, или упути, налогодавца или треће лице у разгледање предметне непокретности;
- ако Посредник организује сусрет између налогодавца и трећег лица ради преговарања за закључење правног посла.

Члан 11.

Посредник мора да послује у простору адекватном за пословање, који је у целини одвојен од стамбеног простора и који има посебну просторију за поверљиве разговоре са странкама.

Посредник мора да поседује техничку опрему неопходну за обављање делатности.

ПРАВА ПОСРЕДНИКА

Члан 12.

Посреднику за обављено посредовање припада посредничка накнада (у даљем тексту: провизија).

При одређивању висине провизије, Посредник ће се придржавати висине провизије одређене општим условима пословања. Посредник је обавезан да за свој рад наплати провизију одређену уговором о посредовању.

Недопуштено је прибављање послова нуђењем услуга посредовања без наплате посредничке провизије.

Члан 13.

Провизија се наплаћује у тренутку потписивања предуговора, или уговора о купопродаји, замени, или закупу непокретности.

Члан 14.

Посредник може да уговори право на накнаду трошкова нужних за извршење налога. Посредник може да тражи да му се унапред исплате средства за одеђене трошкове.

Члан 15.

Посредник има право на накнаду трошкова у следећим случајевима:

- ако се ради о трошковима за које је изричито било уговорено да их налогодавац посебно плаћа;
- ако је посредовање ексклузивно, па је налогодавац за време трајања уговора о ексклузивном посредовању уговорио правни посао за који је Посреднику дат налог за посредовање уговором о ексклузивном посредовању, преко другог посредника;

- ако су настали трошкови већи од уобичајених трошкова посредовања, а изричито је уговорено да ће те трошкове налогодавац да надокнади Посреднику;
- ако је реч о трошковима додатних услуга у вези са послом који је предмет посредовања, под условом да је то посебно уговорено између Посредника и налогодавца.

У случају права Посредника на накнаду трошкова проистеклих из уговора о ексклузивном посредовању, износ трошкова на које Посредник има право не може да пређе износ посредничке провизије за посредовани посао.

УНУТРАШЊИ ОДНОСИ У ПРИВРЕДНОМ СУБЈЕКТУ

Члан 16.

Посредник самостално уређује своју организацију и правила понашања. Посредник мора да поштује важеће прописе, колективне и индивидуалне уговоре, штити људска и грађанска права, достојанство и углед запослених.

Члан 17.

Запослени и други сарадници Посредника су дужни да професионално обављају послове на које су распоређени и промовишу пословне интересе Посредника за којег раде.

Наведено укључује заштиту и бригу за материјалну и нематеријалну имовину Посредника, укључујући све облике власништва и чување поверљивих пословних информација, као и бригу о угледу и односима са пословним партнерима, државним органима и јавношћу.

Члан 18.

Запослени и други сарадници Посредника треба да воде рачуна о професионалном наступу и примереном изгледу пред странкама, у складу са добрим пословним обичајима.

Запослени и други сарадници Посредника дужни су да странкама докажу припадност Посреднику.

Припадност Посреднику се доказује ИД картицом и личном картом.

Члан 19.

Није допуштен сукоб интереса и конкуренција привредном субјекту код којег је лице запослено.

Члан 20.

Пословне одлуке везане за запошљавање, обуку, распоређивање послова, зараду, вредновање и награђивање радног учинка, промоцију запослених, а посебно одлуке о отказу уговора о раду треба да буду праведне.

Није допуштена дискриминација и узнемиравање запослених због пола, расе, верске, националне или политичке припадности, инвалидитета, породичног и другог статуса.

Члан 21.

Посредник је дужан да обезбеди сигурне услове рада, што подразумева да своје запослене неће излагати здравственим и другим ризицима, односно да ће им пружити одговарајуће информације и обуку.

Члан 22.

Посредник ће у оквиру расположивих могућности својим запосленима обезбедити адекватну зараду, узимајући у обзир радни учинак, квалификације и радно искуство.

Радно време ће бити у складу са важећим прописима.

Зараде и накнаде ће бити исплаћиване на време и у складу са законом, колективним уговором (ако постоји) и уговором о раду.

ОДНОС ПРЕМА ДРУГИМ ПОСРЕДНИЦИМА

Члан 23.

Посредници су обавезни да поштују основна етичка начела, чиме се искључују радње које би могле да штете другим посредницима, а посебно:

- изношење неистинитих података о пословању, ради прибављања послова и клијената;
- омаловажавање других посредника на било који начин, ради прибављања послова и клијената;
- нереалне процене непокретности ради прибављања послова и клијената;
- иступање у средствима информисања са намером личне промоције, а на штету других посредника.

Члан 24.

Посредник чији је купац/закупац гледао непокретност преко другог посредника, мора да посредовање у купопродаји/закупу предметне непокретности обави у сарадњи само са тим посредником, уз поделу посредничке провизије са истим. Посредници могу да уреде међусобне односе посебним уговором.

Посредник који је водио купца/закупца да гледа непокретност која је у понуди другог посредника, предметну непокретност може да уврсти у своју понуду, само уколико на стандардан начин прикупљања понуда добије исту непокретност, уз обавезу писменог обавештавања посредника преко којег је предметна непокретност виђена први пут, у року од 24 (двадесетчетири) сата од добијања понуде.

Када посредник води купца/закупца да гледа непокретност која је у понуди другог посредника, мора да посредовање у купопродаји/закупу предметне непокретности обави у сарадњи са тим посредником, уз поделу провизије та два посредника, изузев уколико неки трећи посредник који у својој понуди има предметну непокретност може да обезбеди нижу цену за купца/закупца, без смањивања посредничке провизије, а први посредник у року од 24 (двадесетчетири) сата писмено потврди да не може да постигне исте, или боље услове за купца/закупца.

Посредник који води свог клијента у својству купца/закупца да гледа непокретност преко другог посредника, не сме ни на који начин нудити услуге свог привредног субјекта клијенту другог посредника.

Уколико посредник који има заинтересованог купца/закупца започне сарадњу са другим посредником чији је циљ продаја, односно издавање непокретности, а који накнадно прекине сарадњу и тиме онемогући даљи ток посла са продавцем/закуподавцем којег заступа у том правном послу, лице овлашћено за

заступање посредника који има заинтересованог продавца/закуподавца дужно је да о проблему благовремено писмено обавести лице овлашћено за заступање другог посредника.

У случају да у року од 24 (двадесетичетири) сата од пријема обавештења лице овлашћено за заступање другог посредника не омогући наставак сарадње, посредник који има заинтересованог купца/закупца према другом посреднику нема више никаквих обавеза и исту непокретност може да потражи у понуди трећег посредника..

РЕШАВАЊЕ СПОРОВА

Члан 25.

За надзор над поштовањем Кодекса надлежна је Групација.

Ради поступања по обавештењима/пријавама посредника и налогодаваца да посредник послује у супротности са правилима овог кодекса, Групација оснива Арбитражну комисију. Арбитражну комисију чини пет чланова, који у Групацији заступају привредне субјекте, чланове Групације.

Чланови Арбитражне комисије се бирају на седници Групације, одлуком већине присутних чланова, на период од 2 (две) године.

За поступање по пријави да посредник послује у супротности са правилима овог Кодекса, председник Групације случајним избором одређује три члана Арбитражне комисије за чланове Арбитражног већа које одлучује о пријави.

Арбитражно веће бира председника већа који је надлежан за вођење поступка.

Арбитражно веће доноси одлуке гласањем, већином гласова свих чланова Арбитражног већа. Чланови Арбитражног већа немају право да се уздрже од гласања.

Уколико Арбитражна комисија утврди да постоји основана сумња да је учињена повреда Кодекса, поднеће пријаву за покретање поступка надлежном суду части при привредној комори, због повреде добрих пословних обичаја и пословне етике.

Суд части ће у претходном поступку или у току поступка настојати да се настали спор потписника Кодекса са налогодавцима и другим посредницима реши споразумно и добровољним испуњењем обавезе.

У случају да Арбитражна комисија оцени да нису испуњени услови за покретање поступка пред судом части, посредник који је указао на кршење Кодекса може да покрене исти.

Правоснажна одлука суда части којом је Посредник оглашен одговорним за повреду Кодекса и пословне етике, обавезно се разматра на седници Групације.

ДОНОШЕЊЕ, СТУПАЊЕ НА СНАГУ И ОБЈАВЉИВАЊЕ КОДЕКСА

Члан 26.

Кодекс се доноси на седници Групације посредника у промету непокретности Привредне коморе Србије већином гласова свих чланова.

Сваки члан Групације дужан је да приликом приступања Групацији да писану изјаву о прихватању Кодекса, на обрасцу прописаном Кодексом.

Образац изјаве о прихватању Кодекса дат је у прилогу који је саставни део Кодекса.

Кодекс ступа на снагу кад га прихвати већина посредника чланова Групације посредника за промет непокретности.

О ступању на снагу Кодекса, Групација ће обавестити све посреднике и Удружење за трговину Привредне коморе Србије.

Кодекс ће сви посредници објавити на својим интернет страницама и на други начин учинити доступним странкама, запосленима и другим заинтересованим лицима.

Будући, новоосновани посредници моћи ће да прихвате Кодекс приликом приступања Групацији, потписивањем изјаве о прихватању Кодекса.

Члан 27.

Предлог за измене и допуне Кодекса може да поднесе сваки посредник и исти се разматра на седници Групације посредника.

Измене и допуне Кодекса доносе се на седници Групације посредника, већином гласова свих чланова.

На појаве и понашања која нису регулисана Кодексом, примењиваће се одредбе прописа који регулишу ову материју и делатност посредника у промету непокретности.

ПРИВРЕДНА КОМОРА СРБИЈЕ

Број:

14. новембар 2013. године

Београд

ПРЕДСЕДНИК ГРУПАЦИЈЕ

Дамир Борић

