



# Etični kodeks v prometu z nepremičninami

Izdajatelj: RE/MAX Evropa, 1994

## Uvod

Etični kodeks, ki ga je pripravil in sprejel RE/MAX Evropa predpisuje in določa etično in strokovno delovanje RE/MAX-ove nepremičninske agencije in nepremičninskih posrednikov (s skupnim imenom članov RE/MAX-a) v prometu z nepremičninami. Vsi člani RE/MAX-a morajo upoštevati določila in pravila tega etičnega kodeksa in delovati v skladu z njimi. Etični kodeks obravnava delovanje RE/MAX-ovih članov pri sklepanju poslov, poslovanjem s strankami, poslovanjem z drugimi nepremičninskimi posredniki, vključno z vsemi drugimi člani RE/MAX-a (s skupnim imenom nepremičninskih strokovnjakov).

**1. člen:** Vsi člani RE/MAX-a morajo biti seznanjeni s trgom nepremičnin v svoji lokalni skupnosti, mestu, regiji in državi.

**2. člen:** Vsi člani RE/MAX-a morajo biti seznanjeni z vsemi ustreznimi zakoni, odloki, pravili, pravnimi določili, javnim redom, navadami, standardi in prakso, povezano z nepremičninami, v svoji lokalni skupnosti, mestu, regiji in državi, vključno z zakonom o varstvu konkurence.

**3. člen:** Vsi člani RE/MAX-a se morajo udeleževati rednih izobraževanj s področja tehnologije, orodij, veščin in ostalih področij, da bi se kot nepremičninski strokovnjaki kar najbolje strokovno razvijali.

**4. člen:** Vsi člani RE/MAX-a se morajo obvezati, da kot nepremičninski strokovnjaki v svoji lokalni skupnosti ne bodo delovali tako, da bi lahko škodovali njenemu ugledu ali ugledu nepremičninske panoge. V skladu s tem se morajo člani RE/MAX-a izogibati kakršnim koli sodnim sporom, razen v primeru, če so resnično potrebni ali neizogibni ali če so vse ostale poti reševanja spora izčrpane.

**5. člen:** Člani RE/MAX-a se ne smejo posluževati nelojalnega načina pridobivanja osebne koristi na škodo drugega posrednika.

**6. člen:** Vsi člani RE/MAX-a si bodo prizadevali, da se bodo pri svojem poslovanju izogibali nesporazumom z ostalimi nepremičninskimi strokovnjaki.

**7. člen:** Član RE/MAX-a ne sme javno omalovaževati poslovanja drugih nepremičninskih strokovnjakov, prav tako ne sme javno izrekati mnenj o sklenjenem poslu drugega nepremičninskega strokovnjaka. Če RE/MAX-ovega člana vprašajo za mnenje in če se mu zdi primerno odgovoriti, mora odgovoriti profesionalno in spoštljivo.

**8. člen:** Član RE/MAX-a mora ves čas ščititi interese svojih strank in skleniti posel tako, da nobena stran ni oškodovana.

**9. člen:** Član RE/MAX-a ne sme zavajati prodajalca, kupca, nepremičninskega strokovnjaka ali druge stranke v prometu z nepremičninami, prav tako se pri svojem poslovanju ne sme posluževati prevar ali goljufij.



**10. člen:** Vsak član RE/MAX-a se mora izogniti pretiravanju, popačenju ali prikrivanju informacij, ki so povezane z nepremičnino ali nepremičninskim poslom, in mora razkriti vse pomanjkljivosti nepremičnine, ki so mu poznane in bi lahko vplivale na vrednost nepremičnine ali na njeno uporabo. Člani RE/MAX-a niso dolžni odkrivati prikritih pomanjkljivosti nepremičnine ali svetovati o zadevah, za katere niso pooblaščen.

**11. člen:** Vsi člani RE/MAX-a morajo v oglasih in drugih javnih predstavitev predstavljati resnične in natančne informacije in nikakor ne smejo zavajati javnosti.

**12. člen:** Član RE/MAX-a ne sme prodajati ali kupovati za lastne interese, za interese člana svoje družine ali katerega od zaposlenih v lastnem podjetju ali podjetju, v katerem ima večinski lastniški delež, brez razkritja dejstva o dejanskem pravnem stanju nepremičnine. Pri prodaji lastnin, ki so v njegovi lasti ali v katerih ima lastniški delež, mora član RE/MAX-a kupcu razkriti dejstva o lastništvu ali lastniški udeležbi.

**13. člen:** Član RE/MAX-a ne sme priporočati ali predlagati stranki uporabe storitev drugega podjetja, v katerem ima določen finančni interes, ne da bi stranko s tem finančnim interesom seznanil, ko takšno storitev ponudi.

**14. člen:** Člani RE/MAX-a morajo pri izvajanju storitev in posredovanju v prometu z nepremičninami strankam zagotoviti pravno varnost oziroma stranko seznaniti s tem, da ima pravico do pravnega svetovanja, kadar je to v njenem interesu.

**15. člen:** Član RE/MAX-a stranke ne sme prikrajšati za enakovredno strokovno storitev iz rasnih razlogov, zaradi barve kože, veroizpovedi, spola, invalidnosti, narodnosti ali sorodnosti. Član RE/MAX-a ne sme sodelovati v nobenem projektu ali dogovoru, ki diskriminira osebe na podlagi rase, barve kože, veroizpovedi, spola, invalidnosti, narodnosti ali sorodnosti.

**16. člen:** Vsak član RE/MAX-a mora zagotoviti vsaj takšno kakovost storitev, kot jo javnost od nepremičninskega strokovnjaka pričakuje. Noben član RE/MAX-a ne sme svetovati na področju, ki ni v njegovi strokovni pristojnosti.

**17. člen:** Vsak član RE/MAX-a, ki zastopa kupca, mora takšno razmerje ob prvi priložnosti razkriti nepremičninskemu posredniku, ki zastopa prodajalca.

**18. člen:** Za nepremičnino, ki ni objavljena med RE/MAX oglasi, mora RE/MAX nepremičninski posrednik, ki zastopa kupca ob prvi priliki ta status sporočiti prodajalcu.

**19. člen:** Vsak član RE/MAX-a, ki zastopa prodajalca, mora to razmerje ob prvi priložnosti razkriti nepremičninskemu posredniku, ki zastopa kupca.

**20. člen:** Vsi člani RE/MAX-a morajo pred sklenitvijo posla, kakor hitro je mogoče, objektivno in nepristransko prodajalcu predložiti vse prispele nakupne ponudbe.

**21. člen:** Član RE/MAX-a mora razkriti obstoj sprejete nakupne ponudbe vsakemu nepremičninskemu posredniku, ki želi sodelovati.

**22. člen:** Člani RE/MAX-a se ne smejo dogovoriti za plačilo provizije od nepremičninskega posla z več kot eno stranko, ne da bi o tem seznanili vse vpletene strani.

**23. člen:** Vsi člani RE/MAX-a morajo imeti poslovni bančni račun, namenjen posredovanju v prometu z nepremičninami, ločen od osebnega bančnega računa.



**24. člen:** Član RE/MAX-a ne sme dovoliti nobeni osebi, ki je zaposlena pri njem ali je z njim povezana na kakršen koli način, da oglašuje prodajo nepremičnine brez omembe RE/MAX-ove agencije, ki je za ta posel pooblaščen.

**25. člen:** Brez predhodne privolitve lastnika nepremičnine je prepovedano na njegovi posesti postaviti oznake, ki naznanjajo prodajo, najem, zakup ali menjavo nepremičnine.

**26. člen:** Samo če je RE/MAX-ov nepremičninski posrednik sam pridobil nepremičnino, lahko trdi, da je "prodal" nepremičnino, čeprav je bila prodaja rezultat sodelovanja z drugim nepremičninskim posrednikom. Ko je posel uspešno opravljen, mora RE/MAX-ov nepremičninski posrednik dovoliti drugemu nepremičninskemu posredniku, da objavi, da je sodeloval ali pomagal pri prodaji nepremičnine.

**27. člen:** Člani RE/MAX-a morajo do največje možne mere zagotoviti, da so vse finančne obveznosti med nepremičninskim posrednikom in njegovimi strankami, ki se navezujejo na promet z nepremičninami, v pisni obliki in notarsko overjene, saj morajo izražati natančni dogovor med strankami in morajo biti prilagojene lokalnim pravnim zahtevam.

**28. člen:** V trenutku, ko stranka podpiše pravni dokument, morajo člani RE/MAX zagotoviti, da ta stranka dobi en izvod tega podpisanega dokumenta.

**29. člen:** Pri vseh sklenjenih poslih, ki so nastali s sodelovanjem, se morajo vse storitve, povezane s transakcijo, plačati agenciji, s katero je nepremičninski posrednik povezan, in ne posameznemu nepremičninskemu posredniku.

**30. člen:** Pogajanja, povezana z nepremičnino, za katero je podpisana pogodba o ekskluzivnosti, se izvajajo z nepremičninskim posrednikom in ne z lastnikom nepremičnine, razen s predhodnim soglasjem tega nepremičninskega posrednika.

**31. člen:** Člani RE/MAX-a, ki so ekskluzivni zastopniki prodajalca, morajo določiti jasne pogoje za sodelovanje. Sodelujoči nepremičninski posredniki ne smejo le domnevati, da ponudba o sodelovanju vključuje ponudbo o proviziji. O pravici do provizije za posel, sklenjen v sodelovanju, se mora posrednik dogovoriti s sodelujočim nepremičninskim posrednikom ali prodajalcem pred sklenitvijo posla.

**32. člen:** Član RE/MAX-a, ki od nepremičninskega posrednika dobi informacijo o nepremičnini, ki je na prodaj, te informacije ne sme razkriti, niti ne sme povabiti k sodelovanju nepremičninskega posrednika ali prodajalca tretje strani brez privolitve nepremičninskega posrednika, ki mu je informacijo o tej nepremičnini posredoval.

**33. člen:** Člani RE/MAX-a lahko vzpostavijo stik s strankami drugih nepremičninskih posrednikov in jim nudijo nepremičninske storitve, ki pa se naj razlikujejo od storitev, ki jih ti nepremičninski posredniki takrat ponujajo.

**34. člen:** Član RE/MAX-a ne bo prevzel posla, za katerega je v tistem času že ekskluzivno odgovoren drugi nepremičninski posrednik. To pa ne pomeni, da član RE/MAX-a ne more dobiti takšnega posla po preteku ekskluzivnega posla. Če nepremičninski posrednik ali drugi prodajalec ne želi razkriti datuma poteka dogovora o ekskluzivnosti, lahko član RE/MAX-a vzpostavi stik s prodajalcem in pridobi to informacijo od njega ter se dogovarja o pogojih poslovanja v prihodnosti ali se dogovori za posel, ki bo stopil v veljavo po izteku ekskluzivnosti.



**35. člen:** Če lastnik nepremičnine vzpostavi stik s članom RE/MAX-a v zvezi s prodajo nepremičnine, ki je ekskluzivno v ponudbi drugega nepremičninskega posrednika, in član RE/MAX-a ni pobudnik tega razgovora, lahko član RE/MAX-a predstavi pogoje morebitnega posla v prihodnosti ter se lahko dogovarja o pogojih poslovanja v prihodnosti ali se dogovori za posel, ki bo v veljavi po izteku ekskluzivnosti.

**36. člen:** Član RE/MAX-a ne sme nagovarjati, osebno ali po telefonu vzpostaviti stika z lastnikom nepremičnine in ga prepričevati, da bi postal njegova stranka, če ve, da je prodajo njegove nepremičnine zaupal v ekskluzivno posredovanje drugemu nepremičninskemu posredniku.

**37. člen:** Član RE/MAX-a ne sme lastniku nepremičnine pošiljati pošte ali drugih pisnih oblik nagovarjanja za pridobivanje nepremičnin, katerih prodajo ekskluzivno zastopa drugi nepremičninski posrednik, če ta pošta ni splošnega značaja, ampak je neposredno naslovljena na lastnike nepremičnin, ki so posredovanje svoje nepremičnine ekskluzivno zaupali drugemu nepremičninskemu posredniku.

**38. člen:** Pred uvrstitvijo nepremičnine v svojo ponudbo so člani RE/MAX-a dolžni preveriti, ali je ta nepremičnina v danem trenutku v veljavni, ekskluzivni ponudbi drugega nepremičninskega posrednika.

Kršitve kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami bo RE/MAX Evropa, RE/MAX in RE/MAX-ov franšizojemalec primerno sankcioniral. Kršenje kodeksa predstavlja tudi kršitev določenih sporazumov in pravil, ki lahko zahtevajo prekinitev članstva v RE/MAX-u. Določila kodeksa so usklajena z veljavnimi zakoni.