

Častna beseda

Novi Kodeks dobrih poslovnih običajev

Avgusta 2011 je GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami, Združenje družb za nepremičninsko posredovanje (ZDNP) sprejelo nov Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami.

Sprejele so ga nepremičninske agencije, ki si pri svojem delovanju posebej prizadevajo za dosledno uveljavljanje strokovnih in moralnih standardov. Kodeks je najširšim javnostim dostopen na spletnih straneh www.zdnp.si. Vsebinsko je razdeljen na naslednja poglavja: Temeljna načela, Odnosi med nepremičninskimi družbami, Odnosi nepremičninskih družb do strank, Plačilo storitev, Pogoji poslovanja, Ugotavljanje kršitev kodeksa, Mirno reševanje sporov.

Kodeks velja za nepremičninske družbe, nepremičninske posrednike in za druge udeležence, ki v skladu z veljavnimi predpisi, ne glede na svojo pravnoorganizacijsko obliko opravljajo storitve v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji, razen če je v pogodbi z naročiteljem izrecno dogovorjeno drugače. Kodeks vsebuje zapis dobrih poslovnih običajev in drugih pravnih ter tehničnih pravil pri poslovanju nepremičninskih družb, daje ustrezne napotke in odgovarja na mnoga vprašanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami. Avtorji Kodeksa so pri njegovi pripravi sodelovali z Ministrstvom RS za okolje in prostor, Zvezo potrošnikov Slovenije in Uradom informacijske pooblaščenke.

Novi Kodeks

Novi Kodeks ni isti kodeks, ki je pri poslovanju z nepremičninami veljal od leta 1996 do 2011. Novi je razveljavil starega iz leta 1996 in ga nadomestil v delu, kjer ta ureja odnose med udeleženci prometa z nepremičninami, torej predvsem razmerjih med nepremičninskimi družbami in koristniki njihovih storitev. Novi Kodeks je usklajen z aktualno zakonodajo, obenem pa podrobno obravnava nekatere novosti, ki se nanašajo na praktična in pravna vprašanja, npr. opredeljuje vzpostavitev stika med naročiteljem in tretjo osebo (minimalni standard posredovanja pri prometu z nepremičninami), plačilo za posredovanje, primere dobrih poslovnih običajev, mirno reševanje sporov z uporabo alternativnih oblik, zlasti mediacije, arbitraže idr.

Cilji kodeksa

Novi Kodeks je Združenje družb za nepremičninsko posredovanje sprejelo z namenom, da bi z njegovo pomočjo:

- vzpostavili in vzdrževali visoko raven kakovosti storitev nepremičninskih posrednikov,
- pripomogli k zagotavljanju pravne varnosti strank v prometu z nepremičninami,
- zagotovili spoštovanje dobrih poslovnih običajev, načel lojalne konkurence in poklicne etike v prometu z nepremičninami,
- pospeševali razvoj in napredek stroke prometa z nepremičninami,
- dvignili ugled nepremičninskih družb in posrednikov,
- zagotovili primerno kadrovsko in organizacijsko usposobljenost nepremičninskih družb in posrednikov ter stalno strokovno izobraževanje na področju prometa z nepremičninami.

Komisija za presojo kršitev Kodeksa

Novi Kodeks uvaja tudi pomembno novost, Komisijo za presojo kršitev Kodeksa. Temeljne pristojnosti Komisije so, da obravnava kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev, poslovne morale in poklicne etike članov Združenja družb za nepremičninsko posredovanje v prometu z nepremičninami, odloča o odgovornosti članov in izreka kršiteljem (članom ZDNP) ukrepe v skladu s pravilnikom. Če Komisija

ugotovi, da ima kršitev zakonske znake prekrška, lahko prijavo posreduje ustreznim inšpekcijskim službam. Komisija pri obravnavanju kršitev sodeluje tudi s Častnim sodiščem pri GZS, upravnimi organi, inšpekcijskimi organi, sodišči in drugimi organizacijami.

Vsakdo, ki meni, da je nepremičninska družba, članica Združenja, kršila določila Kodeksa, lahko to prijavi in sproži postopek pred Komisijo ZDNP za presojo kršitev Kodeksa. Komisija v primeru ugotovljene kršitve Kodeksa (če je Kodeks kršila članica ZDNP) lahko izreče različne ukrepe.

10 glavnih zapovedi Kodeksa:

1. Pri poslovanju nepremičninske družbe delujejo v skladu s temeljnimi načeli dobrih poslovnih običajev: s poštenostjo, vestnostjo, profesionalnostjo in prepovedjo povzročanja škode.
2. Vse storitve izvajajo v skladu z veljavno zakonodajo in drugimi predpisi, ki urejajo nepremičninsko področje.
3. S celotno vsebino Kodeksa so podrobno seznanjeni vsi zaposleni ter pogodbeni sodelavci v nepremičninskih družbah, ti tudi zagotavljajo dosledno spoštovanje Kodeksa.
4. Pri opravljanju storitev ravnavajo s profesionalno skrbnostjo dobrega strokovnjaka.
5. Ves čas, tudi po zaključku sodelovanja, varujejo vse zaupne podatke, s katerimi se seznanijo med svojim delom, ter jih obravnavajo kot poslovno skrivnost.
6. Nikoli ne izrabljajo nepoučenosti ali lahkovernosti strank za pridobivanje lastnih poslovnih koristi.
7. Dosledno varujejo interese strank z vseh vidikov.
8. Kadar nepremičninske družbe pripravljajo listine, poskrbijo, da se vsa dosežena soglasja volje med strankami zapišejo v jasnem in razumljivem jeziku.
9. V oglaševanju na noben način ne zavajajo javnosti.
10. Pri svojem delu dosledno uveljavljajo načela dobre poslovne prakse: v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami določijo obseg storitev posredovanja, predlog višine plačila za posredovanje in pogoje plačila, svetujejo glede ureditve pravnega in dejanskega stanja nepremičnin, razumljivo pojasnijo naročitelju in tretjim osebam tržne razmere, pomembne za določitev cene oz. najemnine, na željo naročitelja sodelujejo pri oblikovanju primerne višine okvirne prodajne cene oz. višine najemnine, naročitelja seznanijo z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posredujejo, naročitelja in tretjo osebo seznanijo z davčnimi obveznostmi, stroški notarskih opravil, stroški vpisa v zemljiško knjigo in morebitnimi drugimi stroški v zvezi s sklenitvijo pogodbe, za katero posredujejo, pravno stanje ugotovijo na podlagi podatkov iz uradnih evidenc in javnih knjig oz. na podlagi ustreznih listin, dejansko stanje nepremičnine ugotovijo s skrbnim in podrobnim ogledom nepremičnine, naročitelja in tretje osebe pisno obvestijo o očitnih stvarnih napakah in pravnih napakah, ugotovljenih pri pregledu, naročitelja in tretje osebe seznanijo s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine, pripravijo ustrezno oglaševalsko strategijo in oglaševanje, na željo naročitelja sodelujejo pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje.

Kupujete ali prodajate?

Seznam nepremičninskih družb, ki so se zavezale k spoštovanju novega Kodeksa, je naveden na že omenjeni spletni strani www.zdnp.si, kjer so na voljo tudi druge koristne informacije s tega področja.

Karmen Stariha

Odnosi z javnostmi

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje