

# Realitný kódex

## ČLENOV REALITNEJ ÚNIE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Čestnosť / Odbornosť / Spolupráca

### PREAMBULA

Realitný kódex predstavuje súhrn základných hodnôt, princípov, pravidiel správania sa, práv a povinností členov REALITNEJ ÚNIE SLOVENSKEJ REPUBLIKY.

### I. Hlava

#### REALITNÁ ÚNIA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

(1) REALITNÁ ÚNIA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, ďalej aj ako "Únia" je organizáciou združujúcou osoby pôsobiace na realitnom trhu.

(2) Cieľom Únie je budovať vzájomnú spoluprácu, zvyšovať informovanosť a odbornú úroveň členov, prispievať k zlepšeniu podnikateľského prostredia, ochraňovať spotrebiteľov, reprezentovať členov Únie a prezentovať ich názory a stanoviská pred zákonodarným zborom, orgánmi štátnej správy, územnej a záujmovej samosprávy a inými subjektmi.

(3) Členstvo v Únii je dobrovoľné. Členom môže byť fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá splní určené podmienky. Podmienky a spôsob vzniku, zániku členstva, prijímania a vylučovania členov určujú vnútorné predpisy Únie.

(4) Symbolom Únie je znak. Každý člen Únie je oprávnený používať znak Únie. Podrobnosti upravuje vnútorný predpis.

### II. Hlava

#### ZÁKLADNÉ ZÁSADY

##### Článok 1

##### Všeobecné zásady a povinnosti člena

(1) Člen pri výkone činností koná čestne, v súlade s dobrými mravmi a poctivým obchodným stykom. Člen vystupuje vždy vo vlastnom mene alebo v menej obchodnej spoločnosti, ktorú zastupuje. Služby poskytuje vždy odborne, svedomito a zodpovedne.

- (2) Člen sa musí správať vždy tak, aby si zabezpečil dôveru klienta a tých, s ktorými prichádza do styku.
- (3) Člen je odborníkom v oblasti v ktorej pôsobí a svoju odbornosť neustále zvyšuje.
- (4) Člen pri poskytovaní služieb vždy dbá na napĺňanie cieľov klientov a uprednostňuje záujmy klientov pred vlastnými záujmami.
- (5) Člen poskytuje služby v oblastiach, ktoré je schopný po odbornej stránke uskutočniť a na ktoré má zákonom vyžadované oprávnenie. Vo veciach, ktoré presahujú jeho profesionálnu kvalifikáciu, sa zaväzuje konzultovať podrobnosti riešenia obchodného prípadu s odborníkom alebo odborníka priamo prizvať k vyriešeniu prípadu.
- (6) Člen vystupuje a jedná vždy tak, aby zostalo zachované dobré meno Únie.
- (7) Člen sa pri výkone činnosti správa vždy tak, aby jeho konanie nespôsobilo ujmu inému členovi alebo členom Únie.
- (8) Člen je povinný rešpektovať všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky, stanovy a vnútorné predpisy Únie.

## **Článok 2**

### **Povinnosti člena vo vzťahu ku klientovi**

- (1) Člen vyvíja maximálne úsilie, aby svojou odbornosťou a prístupom poskytol klientovi prvotriedne služby.
- (2) Člen poskytuje klientovi len informácie, ktoré sú pravdivé, presné a aktuálne.
- (3) Člen musí pri vykonávaní činnosti zachovávať zodpovedajúcu diskretnosť. Musí rešpektovať profesionálne tajomstvo, najmä nesmie prezradiť žiadnu dôvernú informáciu, ktorú získal od svojho klienta, spolupracujúceho člena Únie, partnera alebo zamestnávateľa, a to súčasného i minulého, alebo použiť takú informáciu bez výslovného súhlasu v jeho neprospech.
- (4) Člen uplatňuje zdvorilý, korektný a nestranný prístup ku všetkým klientom. V konfliktnej situácii hľadá pre klienta (klientov) najvhodnejšie riešenie cestou zmieru.
- (5) Člen je ďalej povinný:
  - (a) informovať klienta o rozsahu služieb, ktoré poskytuje, a o odmene (provízií), ktorá je s týmito službami spätá,
  - (b) priebežne informovať klienta o vývoji prípadu, ktorý mu bol zverený,
  - (c) bez zbytočného odkladu upovedomiť klienta o všetkých dôležitých úkonoch a oboznámiť ho s podstatnými písomnosťami, ktoré v súvislosti s jeho obchodným prípadom prijíma alebo odosiela,
  - (d) v primeranej lehote zodpovedať dopyty klienta,

(e) starostlivo nakladať s dokladmi, písomnosťami a vecami, ktoré mu boli zverené, chrániť ich pred poškodením, stratou, odcudzením alebo zničením a urobiť všetky potrebné opatrenia na ich ochranu pred nepovolanými osobami,

(f) chrániť osobné údaje klienta pred ich zneužitím, stratou alebo odcudzením.

(6) V prípade, ak člen prijíma od klienta preddavok na svoju odplatu (odmenu), je povinný ju použiť iba na realizáciu toho obchodného prípadu, v súvislosti s ktorým bol preddavok na odplatu poskytnutý.

(7) V prípade, ak člen prijíma peňažné prostriedky od klienta, ktoré nemajú charakter odplaty za už poskytnuté poradenstvo, za sprostredkovateľské služby alebo dodaný tovar, je povinný tieto peňažné prostriedky starostlivo uchovať, nepoužiť ich v rozpore s prijatým účelom a viesť ich oddelene od svojho majetku. Po realizácii každého obchodného prípadu je člen povinný svoju odplatu klientovi riadne vyúčtovať.

(8) Ak klient vznesie reklamáciu voči poskytnutej službe alebo platbe, je člen povinný ju bezodkladne, najneskôr v lehote 30 dní, vybaviť. Ak je reklamácia dôvodná, je člen povinný bezodkladne zjednať nápravu, nepriaznivý stav odstrániť, prípadne klientovi poskytnúť primeranú zľavu z ceny služby. Ak je reklamácia nedôvodná, je člen povinný klientovi písomne oznámiť dôvody, pre ktoré vyhodnotil reklamáciu ako nedôvodnú.

### **III. Hlava**

## **SPOLUPRÁCA MEDZI ČLENMI**

### **Článok 1**

#### **Zásady spolupráce**

(1) Členovia Únie sa k sebe správajú za každých okolností korektne a zdvorilo.

(2) Členovia uprednostňujú vzájomnú spoluprácu pred spolupracou s tretími osobami (nečlenmi Únie).

(3) Členovia sa snažia vyvinúť maximálne úsilie, aby predišli prípadným nezhodám, konfliktom alebo nedorozumeniam medzi nimi, ich klientmi alebo ich zástupcami.

(4) Každý člen je povinný zdržať sa akýchkoľvek úkonov, ktoré by mohli smerovať alebo mať za následok prebratie klienta inému členovi Únie s cieľom vylúčiť ho z obchodného prípadu, alebo klienta od spolupráce s iným členom Únie odradiť.

(5) Podrobnejšiu úpravu o spolupráci medzi členmi Únie upravujú vnútorné predpisy Únie.

### **IV. Hlava**

## **OSTATNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

(1) Interné predpisy určujú disciplinárne previnenia (delikty), sankcie a spôsob vedenia disciplinárneho konania.

(2) Kódex je vnútorným predpisom Únie. Vnútorné predpisy Únie sú záväzné pre všetkých členov Únie. Únia si vyhradzuje právo tento kódex meniť, dopĺňať alebo rušiť vydaním nového kódexu alebo vnútorných predpisov, a to najmä v dôsledku zmien legislatívneho, ekonomického, podnikateľského, technického prostredia alebo potrieb členov Únie. Únia je oprávnená vykonávať jednotlivé časti tohto kódexu formou vnútorných predpisov, ktorými sú smernice a uznesenia vydané predsedníctvom Únie. Nové znenie kódexu alebo vnútorný predpis nemá spätnú účinnosť. Ak nie je uvedené vo vnútornom predpise inak, nadobúda vnútorný predpis platnosť a účinnosť dňom vydania (zverejnením na webovom sídle Únie - [www.realitnaunia.sk](http://www.realitnaunia.sk)) a stáva sa týmto dňom záväzným pre všetkých členov Únie.

(3) Pokiaľ člen so zmenou kódexu alebo vnútorného predpisu Únie nesuhlasí, je oprávnený vyjadriť svoj nesúhlas písomným oznámením doručeným na adresu: REALITNÁ ÚNIA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, so sídlom: Májkova 3, 81107 Bratislava a to v lehote do 15 kalendárnych dní odo dňa účinnosti (nového alebo zmeneného) kódexu alebo smernice. Ak člen v uvedenej lehote vyjadrí svoj nesúhlas, doručením jeho oznámenia Únii zaniká členstvo člena v Únii a to vrátane všetkých oprávnení a výhod, ktoré sú s členstvom v Únii spojené.

## CENNÍK SLUŽIEB RK

ÚKON:	NÁKLAD:	BLIŽŠÍ POPIS:
<b>Náber nehnuteľnosti</b>	<b>30 €</b>	Náhrada nákladov spojených s uskutočnením dokumentačnej obhliadky nehnuteľnosti, vrátane vyhotovenia fotografií, zistenia parametrov nehnuteľnosti, rokovania s klientom, prípravy cenovej analýzy za účelom určenia ponukovej ceny nehnuteľnosti (jednorázová platba).
<b>Inzerovanie nehnuteľnosti</b>		Realitný sprostredkovateľ je oprávnený účtovať si náhradu nákladov spojených s inzerovaním nehnuteľnosti (na internete, v tlačенých médiách a pod.) najviac vo výške 0,80 € / deň
<b>Obsluha inzercie nehnuteľností</b>	<b>50 €</b>	<b>0,80 € / deň</b> Kontaktovanie a Obsluha sprostredkovateľom prostredníctvom „zelenej linky“ , Zaslanie ponúk elektronickou poštou
<b>Obhliadky</b>	<b>100 € /</b>	Nárok na náhradu paušálneho mesačného

**mesačne** poplatku vzniká realitnému sprostredkovateľovi len vtedy, ak na nehnuteľnosti uskutoční najmenej 3 obhliadky v príslušný mesiac, vždy s potenciálnym záujemcom (záujemcami).

**Osobná asistencia**

**15 € / za každú začatú polhodinu**

Ak je potrebné v prospech klienta niečo zabezpečiť alebo ak si klient vyžiada osobnú prítomnosť / asistenciu realitného sprostredkovateľa pri niektorom z úkonov, ktorý nie je ako úkon samostatne týmto cenníkom paušálne spoplatnený, je klient povinný uhradiť realitnému sprostredkovateľovi náhradu vo výške 15 € / za každú začatú polhodinu.

*Príklad: Realitný sprostredkovateľ nie je oprávnený si osobitne účtovať náhradu času za zabezpečenie listu vlastníctva, náhradu za čas spojený s obhliadkami nehnuteľnosti, lebo tieto sú ako samostatne (paušálne) spoplatnené úkony uvedené v tomto cenníku.*

**Zabezpečenie dokumentu z úradu / inštitúcie**

**variabilné »**

Ak je k sprostredkovaniu potrebné zabezpečiť dokument (napr. výpis z listu vlastníctva, katastrálnu mapu, kópiu kolaudačného rozhodnutia, potvrdenie správcu bytového domu a pod.), je klient povinný uhradiť realitnému sprostredkovateľovi náhradu nákladov, ktoré pozostávajú z:

1. úradného (správneho) poplatku (napr. 8 € za LV) a
2. paušálnej sumy 15 € ako náhradu za strávený čas a
3. náhrady za pohonné hmoty vo výške 0,80 € / km, ak vzdialenosť medzi nehnuteľnosťou a úradom/inštitúciou, ktorý dokument vydáva, je viac ako 20 km.

V prípade pochybností o určení vzdialenosti je rozhodujúca vzdialenosť, ktorá bude určená prostredníctvom stránky : [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps) -"získať

trasu“.

*Príklad:*

*Klient poverí sprostredkovateľa, aby zabezpečil od správcu potvrdenie o nedoplatkoch. Nehnutelnosť je v centre Bratislavy, sídlo správcu je napr. v centre Trnavy. Ak nedôjde k sprostredkovaniu predaja nehnuteľnosti, klient sprostredkovateľovi zaplatí náhradu nákladov takto: 15 € + poplatok, ktorý si za potvrdenie vyžiada správca + 45,6 € (57 km \* 0,80 €)*

V náhrade sú započítané náklady za pohonné hmoty, amortizáciu a strávený čas a súvisiace poplatky, ktoré za klienta sprostredkovateľ uhradil.

**Zabezpečenie návrhu rezervačnej zmluvy (budúcej kúpnej alebo budúcej nájomnej zmluvy)**

**50 €**

Náhrada nákladov spojená s prípravou zmluvnej dokumentácie (náhrada za strávený čas alebo náhrada za odmenu, ktorú musel sprostredkovateľ uhradiť advokátskej kancelárii).

**Zabezpečenie návrhu kúpnej zmluvy**

**100 €**

Náhrada nákladov spojená s prípravou zmluvnej dokumentácie (náhrada za strávený čas alebo náhrada za odmenu, ktorú musel sprostredkovateľ uhradiť advokátskej kancelárii).

**Zabezpečenie návrhu nájomnej zmluvy**

**100 €**

Náhrada nákladov spojená s prípravou zmluvnej dokumentácie (náhrada za strávený čas alebo náhrada za odmenu, ktorú musel sprostredkovateľ uhradiť advokátskej kancelárii).

**Tento cenník je súčasťou REALITNÉHO KÓDEXU**