

На основу члана 42. став 1. тачка 2. подтачка 10) Статута Привредне коморе Србије („Службени гласник РС”, број 39/16), Скупштина Привредне коморе Србије, на седници одржаној 21. јуна 2019. године, доноси

КОДЕКС пословне етике посредника у промету и закупу непокретности

„Службени гласник РС”, број 47 од 28. јуна 2019.

УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

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

Члан 2.

Одредбе Кодекса су обавезујуће за посреднике у промету и закупу непокретности који послују на територији Републике Србије који приступе Кодексу (у даљем тексту: Посредник).

Посредник је у обавези да упозна своје запослене са одредбама Кодекса, одговоран је за поштовање одредби Кодекса и обавезан је да обезбеди услове да запослени или лица која Посредник ангажује да у његово име и за његов рачун обаве неки посао, поштују одредбе Кодекса.

Посредник се обавезује да Кодекс учини доступним посредством своје интернет странице.

ОПШТА НАЧЕЛА

Члан 3.

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

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 о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС”, бр. 95/13 и 41/18) (у даљем тексту: Закон), другим прописима 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.

Посредник је обавезан да штити интересе налогодавца и да га обавештава о свим околностима значајним за посао, које су Посреднику познате.

Посредник је дужан да према налогодавцу поступа са пажњом доброг привредника.

Рад запосленог код Посредника, или лица које је Посредник ангажовао да у његово име и за његов рачун обави неки посао, сматра се радом Посредника у смислу одредаба Кодекса.

Члан 6.

Посредник не сме да користи заблуду, неинформисаност, недостатак искуства или знања, као ни добру веру налогодавца ради прибављања користи, нити да злоупотреби поверење налогодавца.

ОБАВЕЗЕ ПОСРЕДНИКА

Члан 7.

Посредник је у обавези да упозори налогодавца на обавезу закључења 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.

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 све податке прописане Законом.

Члан 10.

Приликом разгледања непокретности, Посредник је дужан је да води рачуна о договореним терминима разгледања, поштујући интересе налогодавца и трећих лица.

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

Успостављањем 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.

ПОСРЕДНИЧКА НАКНАДА

Члан 11.

При одређивању висине посредничке накнаде, Посредник је у обавези да се придржава одредаба ценовника који чини саставни део општих услова пословања Посредника.

Члан 12.

Посредник је дужан да посебно упозори налогодавца на значење и правне последице клаузуле о ексклузивном посредовању.

Ако за време важења клаузуле о ексклузивном посредовању налогодавац закључи правни посао у вези са непокретношћу за који је посредовао други посредник, дужан је да посреднику са којим је уговорио ексклузивно посредовање на име накнаде штете плати износ уговорене посредничке накнаде.

УНУТРАШЊИ ОДНОСИ КОД ПОСРЕДНИКА

Члан 13.

Запослени код Посредника, као и лица која Посредник ангажује да у његово име и за његов рачун обаве неки посао, треба да настоје да промовишу пословне интересе Посредника за којег раде, што подразумева чување поверљивих пословних информација, као и бригу о угледу и односима са пословним партнерима, државним органима и јавношћу.

Члан 14.

Запослени код Посредника, као и лица које Посредник ангажује да у његово име и за његов рачун обави неки посао, треба да воде рачуна о професионалном наступу и примереном изгледу пред странкама, у складу са добрим пословним обичајима.

Запослени код Посредника, као и лице које Посредник ангажује да у његово име и за његов рачун обави неки посао, дужни су да странкама презентују да су ангажовани од стране Посредника.

Чињеница ангажовања од стране Посредника презентује се идентификационом картицом Посредника о приступању Кодексу пословне етике посредника у промету и закупу непокретности, коју издаје Привредна комора Србије.

Утврђивање испуњености услова за издавање идентификационе картице Посредника о приступању Кодексу пословне етике посредника у промету и закупу непокретности ближе се уређује општим актом, који доноси Привредна комора Србије.

Члан 15.

Запослени код Посредника, као и лица које Посредник ангажује да у његово име и за његов рачун обави неки посао, у обавези су да се уздрже од свих поступака којима се угрожавају пословни интереси тог Посредника.

ОДНОС ПРЕМА ДРУГИМ ПОСРЕДНИЦИМА

Члан 16.

Посредник је обавезан да се уздржи од предузимања радњи које би могле да штете другим посредницима, а посебно:

- изношење неистинитих података о пословању, ради прибављања послова и клијената;
- одбијање или избегавање сарадње у посредовању у промету и закупу непокретности са другим посредницима;
- одбијање или избегавање презентације непокретности из сопствене понуде на захтев другог посредника;
- 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 17.

Посредници могу да уреде међусобне односе посебним уговором.

Уколико су Посредник и његов налогодавац посредством другог посредника извршили преглед непокретности, Посредник је у обавези да преговоре у циљу закључења уговора о купопродаји/закупу предметне непокретности обави до краја са тим посредником.

Посредник који је свом налогодавцу омогућио преглед непокретности која је у понуди другог посредника, може да уврсти предметну непокретност у своју понуду само уколико му на стандардан начин прикупљања понуда буде понуђена иста непокретност, уз

обавезу писаног обавештавања посредника посредством којег је први пут извршен преглед предметне непокретности, у року од 24 (двадесетчетири) сата од добијања понуде.

Посредник који са својим налогодавцем врши преглед непокретности посредством другог посредника, у обавези је да се уздржи од нуђења својих услуга налогодавцу тог посредника.

Уколико Посредник започне сарадњу са другим посредником, па лице ангажовано од стране тог посредника прекине сарадњу и тиме онемогући даљи ток преговора у циљу закључења уговора о купопродаји/закупу предметне непокретности, заступник Посредника је у обавези да о томе у најкраћем року обавести заступника другог посредника.

У случају да у року од 24 (двадесетчетири) сата од пријема обавештења из става 5. овог члана заступник другог посредника не омогући наставак сарадње, Посредник има право да предузме све потребне активности у циљу закључења уговора о купопродаји/закупу предметне непокретности посредством трећег посредника.

ПРИСТУПАЊЕ КОДЕКСУ

Члан 18.

Приступање Кодексу врши се давањем писане изјаве о томе, на обрасцу прописаном Кодексом.

Образац изјаве о приступању Кодексу је у прилогу Кодекса и чини његов саставни део.

Попуњени образац изјаве о приступању Кодексу доставља се Удружењу за трговину Привредне коморе Србије.

ПРАЋЕЊЕ ПРИМЕНЕ КОДЕКСА

Члан 19.

Групација посредника у промету непокретности Србије Привредне коморе Србије (у даљем тексту: Групација) прати примену Кодекса.

Члан 20.

Одбор Групације већином гласова присутних чланова формира комисију за испитивање пријава да Посредник који је приступио Кодексу послује у супротности са његовим одредбама (у даљем тексту: Комисија).

Комисија се образује на период од 2 (две) године и има 5 (пет) чланова.

Члан 21.

По пријему пријаве да посредник који је приступио Кодексу послује у супротности са његовим одредбама, председник Комисије одређује известиоца које испитује основаност пријаве. Известилац даје кратак приказ прикупљених чињеница у вези навода из поднете пријаве, након чега Комисија доноси одлуку. Комисија доноси одлуке већином гласова свих чланова, на седници.

Члан 22.

Уколико оцени да је учињена повреда одредаба Кодекса, Комисија подноси пријаву за покретање поступка тужиоцу Суда части при Привредној комори Србије, због повреде добрих пословних обичаја и пословног морала у пословним односима.

У случају да Комисија оцени да није дошло до повреде одредаба Кодекса, Посредник који је указао на кршење Кодекса може непосредно да поднесе пријаву о извршеној повреди добрих пословних обичаја и пословног морала тужиоцу Суда части при Привредној комори Србије.

Члан 23.

Одбор Групације је обавезан да презентује члановима Одбора правноснажну одлуку Суда части при Привредној комори Србије којом је утврђена повреда добрих пословних обичаја и пословног морала у вези са повредом одредаба Кодекса.

ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 24.

Овај кодекс ће се примењивати по истеку осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

02.01 број 6/5
У Београду, 21. јуна 2019. године
Привредна комора Србије
Председник Скупштине,
Милош Ненезић, с.р.

ОБРАЗАЦ

**ИЗЈАВА
О ПРИСТУПАЊУ КОДЕКСУ ПОСЛОВНЕ ЕТИКЕ ПОСРЕДНИКА У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ
НЕПОКРЕТНОСТИ**

којом посредник

_____ (пуни назив посредника)

из

_____ (улица, поштански број, град)

Матични број _____;

ПИБ _____;

Рег. бр. (Регистар МТТТ) _____.

кога заступа

потврђује да приступа КОДЕКСУ ПОСЛОВНЕ ЕТИКЕ ПОСРЕДНИКА У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ који је донела Скупштина Привредне коморе Србије дана 21. Јуна 2019. године, као и да ће се придржавати одредаба Кодекса прихватањем свих права и обавеза које из тога произлазе.

Датум _____

М.П.

_____ (потпис овлашћеног лица)