



Evropský kodex chování a etiky pro členy národních realitních asociací sdružených v evropské asociaci realitních makléřů CEPI

I. Úvod

Aktivity profesionálů v oboru realitní činnosti vyžadují stále více připravenosti, profesionality a vědomostí ze širokého spektra oborů, jakými je právo, účetnictví, daně, pojištění, ekonomika, stavební technologie, sociologie, finančníctví, IT, předpisy vztahující ke stavebnímu zákonu a územnímu plánování, nebo oceňování, a podobně. Všechny uvedené vědomosti musí být také neustále obnovovány.

CEPI odpovídá na tuto potřebu způsobem transparentním, integrálním a nezávislým, neboť to jsou vlastnosti, které náleží všem profesionálům v realitním oboru jakožto výsledek jejich občanské, ekonomické a společenské role jim přisuzované, a bere tyto povinnosti velice vážně.

CEPI věří, že k tomu přispěje zavedením principů společného Evropského kodexu chování a etiky (dále jen "kodex").

Principy vysvětlené v kodexu si berou za cíl zajistit a co nejlépe garantovat kvalitu služeb, a to při současném zachování mlčenlivosti a vyhnutí se konfliktu zájmů, s cílem všeobecného dobra a zachování profesionální dědictví pro budoucí generace.

Každá národní asociace, jež je členem CEPI, je vyzvána k převzetí těchto principů do vlastního národního kodexu, pokud tomu nebrání existující zákony nebo zvyky. V případě, že národní kodex a tento evropský souhrn principů jsou v konfliktu, nebo pokud se existující národní kodex zdá být striktnější, platí to, že národní kodex má větší váhu, neboť je přizpůsoben národním specifikům a existujícím národním pravidlům, zvykům a regulacím.

II. Definice

"Realitní agent" je profesionální osoba poskytující službu třetím osobám, v jejichž zájmu jedná ve věcech prodeje, pronájmu, nákupu, výměny, nebo převodu nemovitého majetku, práv na nemovitý majetek, nebo podnik.

"Realitní správce" je profesionální osoba, která jako svůj hlavní nebo vedlejší obor činnosti jedná jako prostředník třetích osob buď spravuje nemovitý majetek nebo práva na nemovitý majetek, nebo jedná jako správce bytového komplexu.

III. Chování a etické principy

V svém vztahu ke klientům by se realitní profesionál měl chovat:

1. S nezávislostí. Musí vždy jednat podle instrukcí a zájmů svého klienta a dělat svou profesi nezávisle a nestranně, a podle těch nejvyšších etických standardů.
2. S odpovědností. Měl by při realizaci instrukcí svého klienta jednat zodpovědně.
3. S integritou. Ať už jedná podle instrukcí svého klienta nebo jedná veřejně, musí jednat s nejvyšší integritou.
4. Nediskriminačně. Nesmí se dopustit diskriminace na základě rasy, víry, věku, pohlaví, místa narození, původu, nebo jakékoli formy diskriminace zmíněné v Sběrce základních práv EU.

5. S mlčenlivostí. Musí jednat v rámci nejvyšších principů mlčenlivosti a jednat za klienta s tím, že tuto mlčenlivost neporuší a neprozradí informace o instrukcích od svého klienta.
6. V rozsahu své vlastní kompetence. Měl by jednat vždy v rámci své kompetence a nenabízet takové služby, na které kompetence nemá.
7. S profesionálním know-how. Měl by užívat své profesionální know-how a dbát národních zákonů a pravidel při aplikaci tohoto profesionálního know-how.
8. S férovostí. K zajištění dobré služby by měl vždy sepsat smlouvu, obsahující detaily dohody, kde jsou uvedeny poplatky a další platby a další relevantní informace dohodnuté mezi stranami. Sepsání by mělo být pro obě strany v co nejjednoznačnější a nejjasnější podobě, aby se předešlo dvojznačnosti či nejasnosti dohody.
9. S vyloučením střetu zájmů. Měl by vždy klienta písemně informovat, pokud se ocitne v situaci, kde je ve střetu zájmů, tak, aby se klienti mohli rozhodnout, zda si přejí nadále využívat jeho služeb.
10. S bratrskostí mezi kolegy. Měl by zajistit, aby přetrvávaly kolegiální vztahy mezi ním a dalšími realitními profesionály, jednat s nimi s respektem a vyvarovat se kritizování jejich praktik, a to tehdy, kdy je na takovéto praktiky dotázán.
11. S profesionální diskretností. Je vyžadováno, aby se za všech okolností choval ve vztahu ke klientům a třetím stranám ohledně obsahů vzájemných dohod diskretně, stejně tak musí činit jeho zaměstnanci.
12. S platební seriózností. Nesmí přijímat jakoukoli platbu před uzavřením smluv, nebo v některých zemích před jejich naplněním. Všechny peníze klienta musí být drženy na zvláštním, označeném účtu, sloužícím výhradně pro účely úschovy peněz klienta.
13. Se zajištěním profesního rozvoje. Měl by mít aktuální vědomosti o regulacích a změnách, a také se kontinuálně, každý rok profesně vzdělávat, a to alespoň na úroveň vyžadovanou národními regulacemi. Pokud takové regulace neexistují, musí takový místní organizace, člen CEPI, rozhodnout, jaká minima budou národně uplatněna.
14. Pravdivě při propagaci majetku klienta. Musí vždy užívat informace o majetku, které jsou ověřené a pravdivé. Nesmí se dopustit nafukování a přikrášlování informací pro kupující. Agent/správce by měl vždy provést úplnou inspekci majetku, se kterým pracuje (pomocí listů vlastnictví, stavební dokumentace, dokladů z územního plánování atd.) aby informoval klienty objektivně.
15. S ohledem na boj proti praní špinavých peněz. Měl by se obeznámit s nařízením EU 2018/843 k prevenci využití finančních systémů pro účely praní peněz nebo financování terorismu, jakožto i s jakýmkoli nadřazenými nařízeními. Pro tyto účely by měl zjišťovat původ peněz klienta.
16. Se zajištěním bezpečnosti dat. Měl by se seznámit se současnými pravidly na ochranu soukromých dat ve své zemi a dbát na zacházení se soukromými daty v rámci nejstriktnějších pravidel své země.
17. Férově při odměňování. Měl by od svých klientů brát spravedlivou odměnu, která mu dovolí provozovat profesionální služby. Provize musí být transparentní a musí být relevantní ke službě, kterou agent nebo správce majetku vykonal.
18. V souladu s legislativou. Musí dbát všech na něj se vztahujících zákonů země, kde službu provozuje. Nesmí stavět prospěch realitních profesionálů nad zákony, nesmí zákony obcházet.
19. Zajištěným způsobem. Měl by mít uzavřenou relevantní pojistnou smlouvu, která pokryje případné odškodnění za chyby při výkonu profese, ať už je vyžadována zákonem, nebo ne.