

U cilju postupanja u skladu s dobrim poslovnim običajima i primjene načela savjesnosti i poštenja, a radi zaštite interesa stranaka, članice Udruženja poslovanja nekretninama Hrvatske gospodarske komore sporazumno su na Vijeću Udruženja održanom 11. travnja 2003. godine utvrdile slijedeća:

PRAVILA POSLOVANJA POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINAMA

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Pravilima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Pravila poslovanja) uređuju se načela i pravila ponašanja obvezatna za sve pravne osobe registrirane za djelatnost posredovanja u prometu nekretninama sa sjedištem u Republici Hrvatskoj (u daljnjem tekstu: agencije). Tim načelima i pravilima ponašanja u poslovanju agencije ispunjavaju svoje obveze prema struci, nalogodavcima i svojim zaposlenicima. Odredbe Pravila poslovanja obvezne su za sve agencije koje svojom izjavom/potpisom prihvate Pravila poslovanja.

Članak 2.

U smislu Pravila poslovanja agencija je pravna osoba, koja zainteresirane pravne i fizičke osobe nastoji dovesti u vezu radi sklapanja ugovora o prodaji, zamjeni, zakupu ili najmu nekretnine, uz pravo na naknadu, ako taj ugovor bude sklopljen.

Članak 3.

U obavljanju posredničkog posla, agencija je obvezna postupati savjesno i pošteno te u skladu s dobrim običajima graditi povjerenje, štiteći interes nalogodavatelja i druge strane te nastupati nepristrano u cilju realizacije posla, vodeći računa o dostojanstvu posredničkog poziva.

Radi postupanja u skladu sa stavkom 1. ovog članka, agencija se obvezuje na prikladan način podizati razinu stručnog znanja zaposlenika koji obavljaju poslove posredovanja.

Članak 4.

Agencije su obvezne štiti interese stranaka te nalogodavca obavijestiti o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao, koje su agenciji poznate.

Agencija koja povrijedi svoju obvezu postupanja pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika odgovorna je nalogodavcu za štetu koju je on zbog toga pretrpio.

Djelovanje zaposlenika agencije ili osobe kojoj je agencija povjerila da obavi neki posao smatra se djelovanjem agencije. Oštećenoj osobi neposredno odgovara agencija.

Članak 5.

Agencija se ne smije koristiti nedostatnim informiranjem i nestručnošću stranke radi pribavljanja poslovne koristi te u namjeri postizanja cijene koja nije u skladu s tržišnim uvjetima.

Članak 6.

Radi zaštite interesa iz članka 3. ovih Pravila poslovanja agencija ugovor o posredovanju sa strankom zaključuje u pravilu u pisanom obliku.

Ugovor o posredovanju mora sadržavati osobito:

1. podatke o nalogodavcu;
2. podatke o agenciji;
3. podatke o vrsti i bitnom sadržaju posla za koji agencija posreduje;
4. visinu naknade za posredovanje.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretninama može sadržavati i druge upute agenciji o poslu za koji posreduje (npr. rok i uvjeti isplate, naknade, uvjeti osiguranja isplate naknade, trajanje ugovora o zakupu ili najmu, posebne odredbe i upute o preuzimanju određenih radnji agencije i nalogodavca i sl.).

II OBVEZE AGENCIJE

Članak 7.

U provedbi ugovornih obveza agencija će osobito:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredovanog posla;

2. dati mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine i upoznati nalogodavca s njom;
3. upozoriti nalogodavca na nedostatke nekretnine;
4. obaviti kontrolu isprava potrebnih za pravovaljanost posredovanog posla;
5. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo predmetne nekretnine i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke u ispravama;
6. upoznati nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obvezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine;
7. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, kao i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove;
8. omogućiti pregled nekretnina;
9. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao;
10. čuvati osobne podatke nalogodavca, te ostale podatke po nalogu nalogodavca kao poslovnu tajnu;
11. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Smatra se da je agencija omogućila nalogodavcu vezu s drugom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je

- neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine;
- organizirao susret između nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
- nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

Članak 8.

Agencija je dužna čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke koje sazna obavljajući poslove posredovanja, a odnose se na nalogodavca, nekretninu za koju posreduje ili su u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje ili koji sklapa na temelju posebne ovlasti.

Ako povrijedi svoju obvezu čuvanja poslovne tajne, agencija je obvezna oštećenim osobama nadoknaditi štetu, koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele.

Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke radi zaštite agencija otkrije osobama s kojima nastoji nalogodavca dovesti u vezu, a to je bilo prijeko potrebno da bi agencija ispunila svoju obvezu iz ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem.

Članak 9.

Zaposleni u agencijama moraju voditi računa o profesionalnom nastupu i primjerenom izgledu pred strankama, u skladu s poslovnim običajima.

Pri razgledanju nekretnina predstavnik/zaposlenik agencije dužan je strankama pružiti dokaz o pripadnosti agenciji.

Pripadnost agenciji dokazuje se potvrdom o upisu u Popis agencija, odnosno posebnom iskaznicom koju izdaje Hrvatska gospodarska komora – Udruženje poslovanja nekretninama.

Članak 10.

Agencija ne smije posredovati za nekretnine koje nije razgledao njezin predstavnik i s vlasnikom te nekretnine sklopio ugovor o posredovanju, osim u slučajevima kada se radi o zajedničkom poslu nekoliko agencija.

Bez dogovora s vlasnikom nekretnine, agencija ne smije upućivati stranke na samostalno razgledavanje te nekretnine.

III ODNOS PREMA DRUGIM AGENCIJAMA

Članak 11.

Agencije su obvezne poštovati temeljna etička načela, čime se isključuju radnje koje bi mogle štetiti drugim agencijama i to posebice:

- ◆ iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka,
- ◆ omalovažavanje drugih agencija na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka,
- ◆ nerealne procjene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta,
- ◆ istupanje u sredstvima informiranja s namjerom osobne promidžbe, a na štetu drugih agencija.

Članak 12.

Ukoliko jedna agencija zaključi ugovor o posredovanju i odvede zainteresiranu stranku na razgledavanje nekretnine, a ugovor između stranaka bude zaključen posredovanjem druge agencije, posrednička naknada će se platiti prvoj agenciji, ukoliko se agencije drukčije ne dogovore.

IV POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 13.

Agenciji za posredovanje pripada posrednička naknada (u daljnjem tekstu: naknada).

Pri određivanju visine naknade agencija će se pridržavati Cjenika koji je utvrdilo Vijeće Udruženja poslovanja nekretninama, koji je sastavni dio Pravila poslovanja.

Agencija je za svoj rad obvezna naplatiti naknadu određenu ugovorom o posredovanju.

Nedopušteno je pribavljanje poslova nuđenjem usluga posredovanja bez naplate posredničke naknade.

Članak 14.

Naknada se naplaćuje u trenutku potpisivanja ugovora ili predugovora o kupnji, odnosno zamjeni nekretnine, ili kod primitka kapare uz potpis.

Agencija može iznimno u ime i za račun nalogodavca zastupati i zaključiti posredovani ugovor, samo ako je nalogodavac za to izdao posebnu punomoć.

Članak 15.

Ukoliko stranka sama ponudi agenciji naknadu, veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očitom nesrazmjeru s njegovim uslugama, s ishodom njegova rada i imovinskim stanjem stranke.

Članak 16

Agencija može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.

Članak 17.

U slučaju posredovanja, u kojem je stranka nalogodavatelj sama ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu, agencija može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne troškove nastale u svezi predmetnog poslovanja.

V UVJETI POSLOVANJA

Članak 18

Agencija mora raspolagati odgovarajućim poslovnim prostorom u kojem obavlja djelatnost, i mora biti dostupna u uredovnom radnom vremenu putem telefona i telefaksa.

Članak 19.

Poslovni prostor u kojem agencija posluje mora imati na vidnom mjestu istaknutu tvrtku agencije koja mora sadržavati naznaku "posredovanje u prometu nekretninama."

Agencija ne smije oglašavati nekretnine ili nuditi svoje usluge bez isticanja vlastite tvrtke.

Članak 20.

Agencija je obvezna za svaku nekretninu pribaviti potrebnu dokumentaciju, a kod prijepornih nekretnina, i mišljenje nadležnih stručnjaka. Agencija je obvezna predmete evidentirati, pohraniti i čuvati spise koje joj stranke povjere.

Članak 21.

Preporučljivo je da agencije koriste pravnu pomoć odvjetničkog ureda, utemeljenu na ugovornoj suradnji.

VI RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 22.

Za slučaj povrede odredaba Pravila poslovanja, Vijeće Udruženje poslovanja nekretninama u HGK osniva Arbitražnu komisiju.

Članak 23.

Arbitražna komisija sastoji se od 3 člana, koje bira Vijeće Udruženja poslovanja nekretninama (među potpisnica Pravila poslovanja).

Članak 24.

Agencija koja smatra da je oštećena radnjama druge agencije, može nastali problem iznijeti Arbitražnoj komisiji. Arbitražna komisija je dužna očitovati se o predmetnom problemu i poduzeti potrebne radnje radi utvrđivanja odgovornosti pojedinih agencija u roku 30 dana od prijave.

Članak 25.

U slučaju utvrđene povrede odredaba Pravila poslovanja i poslovnih običaja Arbitražna komisija podnosi izvješće Vijeću Udruženja, koje o povredi Pravila poslovanja obavještava sve potpisnice Pravila i podnosi prijavu Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

VII PRIHVAĆANJE PRAVILA POSLOVANJA

Članak 26.

Odredbe ovih Pravila poslovanja obvezuju sve agencije koje se bave posredovanjem u prometu nekretninama na području Republike Hrvatske, koje su potpisale Izjavu o prihvaćanju Pravila poslovanja.

Izjava o prihvaćanju Pravila poslovanja dostavlja se HGK - Udruženju poslovanja nekretninama na obrascu koji je sastavni dio Pravila poslovanja.

Članak 27.

Popis agencija potpisnica Pravila poslovanja (u daljnjem tekstu: Popis agencija) vodi se i ažurira u Udruženju poslovanja nekretninama HGK.

U Popis agencija upisuju se slijedeći podaci: naziv trgovačkog društva ili obrta, matični broj, godina utemeljenja, sjedište tvrtke, telefon, fax, e-mail adresa, web adresa, broj stalno zaposlenih, šifra djelatnosti, direktor, broj poslovnica, podaci o stalno zaposlenima koji neposredno obavljaju poslove posredovanja (posrednicima).

Popis agencija je javan.

Agencije se obvezuju dostavljati sve promjene radi ažuriranja podataka u Popisu agencija.

Članak 28.

Hrvatska gospodarska komora će svakoj potpisnici izdati Potvrdu o prihvaćanju Pravila poslovanja i upisu u Popis agencija, te iskaznicu iz članka 9. Pravila poslovanja.

Iskaznica sadrži podatke o agenciji i predstavniku/zaposleniku agencije.

Iskaznica se izdaje na ime predstavnika/zaposlenika agencije.

U slučaju prestanka rada u Agenciji osobe iz st. 3. ovoga članka agencija je dužna vratiti iskaznicu Hrvatskoj gospodarskoj Komori – Udruženju poslovanja nekretninama.

Članak 29.

Potpisnica Pravila poslovanja biti će brisana iz Popisa agencija potpisnica u slučaju ako joj Sud časti pri HGK izreče mjeru povrede Pravila poslovanja i dobrih poslovnih običaja.

Članak 30.

Ova Pravila poslovanja utvrdilo je Vijeće Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK u Zagrebu 11. travnja 2003. godine.

Ova Pravila poslovanja zamjenjuju Etički kodeks posrednika u prometu nekretninama koji je usvojio Odbor Grupacije agencija za promet nekretninama 13.11.1998. na Trećem forumu hrvatskih posrednika u prometu nekretninama u Zagrebu.

Agencije primjenjuju Pravila poslovanja od dana potpisivanja Izjave o prihvaćanju Pravila poslovanja.

Broj: XIX-1658/1-2003.
Zagreb, 11. travnja 2003.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
Dubravko Ranilović, v.r.