



ETIKOS KODEKSAS

RE/MAX



PREAMBULĖ

Šį Etikos kodeksą parengė ir priėmė RE/MAX Europa. Jo paskirtis – užtikrinti etišką ir profesionalią RE/MAX nekilnojamojo turto organizacijos veiklą.

Visi RE/MAX Europa regioniniai direktoriai, franšizės gavėjai ir pardavimų atstovai (toliau – RE/MAX partneriai) privalo ir įsipareigoja vadovautis šio Etikos kodekso nuostatomis, taip pat laikytis šiame Etikos kodekse išdėstytų principų.

Etikos kodeksas reglamentuoja RE/MAX partnerių bendrus veiksmus, susijusius su visais sandoriais, bendravimu su klientais ir bendravimu su kitais nekilnojamojo turto brokeriais, agentais ar prekybininkais, įskaitant kitus RE/MAX partnerius (toliau – nekilnojamojo turto specialistai).

RE/MAX Europa siekia, kad šis Etikos kodeksas taptų orientyru visiems RE/MAX partneriams, siekiant stiprinti RE/MAX organizacijos reputaciją ir užtikrinti, kad visuomenė ir kiti šios verslo šakos atstovai vertintų RE/MAX kaip etiškiausią, profesionaliausią, labiausiai kvalifikuotą, patyrusią ir sėkmingiausią nekilnojamojo turto organizaciją.

ETIKOS KODEKSAS

STRAIPSNIS

1

Visi RE/MAX partneriai privalo nuolat domėtis visais aktualiais klausimais, turinčiais įtakos nekilnojamajam turtui jų bendruomenėje, gyvenvietėje, mieste, regione ir šalyje.

STRAIPSNIS

2

Visi RE/MAX partneriai privalo būti susipažinę su visais atitinkamais įstatymais, įsakymais, taisyklėmis, reglamentais, viešąja politika, papročiais, standartais ir praktika, turinčiais įtakos nekilnojamajam turtui jų bendruomenėje, gyvenvietėje, mieste, regione ir šalyje.

STRAIPSNIS

3

Visi RE/MAX partneriai įsipareigoja reguliariai, periodiškai dalyvauti mokymuose ir susipažinti su informacija apie technologijas, priemones, įgūdžius ir kitus su jų, kaip nekilnojamojo turto specialistų, profesine karjera susijusius dalykus, siekdami pažangos.

STRAIPSNIS

4

Visi RE/MAX partneriai įsipareigoja užkirsti kelią bet kokiai nekilnojamojo turto specialistų veiklai savo bendruomenėje, kuri gali pakenkti visuomenei arba daryti žalą nekilnojamojo turto profesijai. Laikydami šios politikos, RE/MAX partneriai imasi teisinių veiksmų tik tuomet, kai jie yra būtini, neišvengiami arba kai visos kitos tinkamos ginčų sprendimo alternatyvos nepasiteisina.

STRAIPSNIS

5

Nė vienas RE/MAX partneris negali siekti nesąžiningo pranašumo prieš kitus nekilnojamojo turto specialistus.

STRAIPSNIS

6

Nė vienas RE/MAX partneris negali stabdyti, atgrasyti ar trukdyti kitam nekilnojamojo turto specialistui parodyti nekilnojamojo turto potencialiam pirkėjui.

STRAIPSNIS

7

Vykdydami savo veiklą, visi RE/MAX partneriai stengiasi vengti nesutarimų su kitais nekilnojamojo turto specialistais.

STRAIPSNIS

8

Nė vienas RE/MAX partneris negali viešai menkinti kito nekilnojamojo turto specialisto veiklos metodų ir skelbti savo nuomonės apie kito nekilnojamojo turto specialisto sandorį (-ius). Jei kreipiamasi į RE/MAX partnerį dėl nuomonės pateikimo ir jei RE/MAX partneris mano, kad tikslinga ją pateikti, tokia nuomonė turi būti pateikiama laikantis griežtos profesinės etikos ir mandagumo principų.

STRAIPSNIS

9

RE/MAX partneriai visuomet gina ir palaiko savo klientų interesus, užtikrindami sąžiningą elgesį su visomis sandorio šalimis.

STRAIPSNIS

10

Joks RE/MAX partneris negali klaidinti pardavėjo, pirkėjo, nekilnojamojo turto specialisto ar kitos sandorio šalies arba taikyti apgaulingą ar nesąžiningą praktiką vykdydamas savo veiklą.

STRAIPSNIS

11

Visi RE/MAX partneriai vengia perdėti, neteisingai pateikti ar nuslėpti svarbius faktus, susijusius su bet koku nekilnojamuoju turtu ar sandoriu, ir atskleidžia visus tokiam RE/MAX partneriui žinomus nekilnojamojo turto defektus, kurie turi esminės įtakos nekilnojamojo turto vertei arba numatomam jo naudojimui; vis dėlto RE/MAX partneriai neprivalo atrasti paslėptų nekilnojamojo turto defektų ar konsultuoti klausimais, nesusijusiais su jų kompetencija.

STRAIPSNIS

12

Visi RE/MAX partneriai savo reklamose ir (arba) viešuose pareiškimuose privalo pateikti teisingą ir tikslią informaciją ir jokia būdu neapgaukinti ir neklaidinti visuomenės.

STRAIPSNIS

13

Nė vienas RE/MAX partneris negali įsigyti ar nupirkti sau, bet kuriam savo šeimos nariui, savo įmonei ar bet kuriam jos dalyviui, arba bet kuriam subjektui, kuris jam didžiąja dalimi priklauso nuosavybės teise, jo parduodamo nekilnojamojo turto, nepranešęs pardavėjui apie savo tokią padėtį. Parduodamas jam pačiam priklausanti nekilnojamąjį turtą arba turtą, kuriame jis turi kokių nors interesų, RE/MAX partneris atskleidžia pirkėjui faktines aplinkybes, susijusias su jo nuosavybės teise ar interesais.

STRAIPSNIS

14

Nė vienas RE/MAX partneris klientui ar užsakovui nerekomenduoja ir nesiūlo naudotis kitos organizacijos ar verslo subjekto, kuriame jis (ji) turi finansinių interesų, paslaugomis, neatskleisdamas tokių interesų rekomendacijos ar pasiūlymo teikimo metu.

STRAIPSNIS

15

Visi RE/MAX partneriai savo klientams rekomenduoja kreiptis į teisininkus, kai to reikia atsižvelgiant į kliento interesus.

STRAIPSNIS

16

RE/MAX partneriai negali atsisakyti teikti lygiavertės profesinės paslaugas jokiam asmeniui dėl etninės kilmės, odos spalvos, religijos, lyties, seksualinės orientacijos, negalios, šeimyninės padėties ar tautybės. RE/MAX partneriai neprisijungia prie jokių planų ar susitarimų, kuriais siekiama diskriminuoti bet kurį asmenį ar asmenis dėl etninės kilmės, odos spalvos, religijos, lyties, seksualinės orientacijos, lyties, negalios, šeimyninės padėties ar tautybės.

STRAIPSNIS

17

Kiekvienas RE/MAX partneris teikia mažiausiai tokio lygio kompetentingas paslaugas, kokių paprastai tikisi visuomenė, bendradarbiaudama su nekilnojamojo turto specialistais. Nė vienas RE/MAX partneris neteikia patarimų klausimais, kurie nesusiję su jo profesine kompetencija.

STRAIPSNIS

18

Bet kuris RE/MAX partneris, atstovaujantis pirkėjui, turi atskleisti tokius verslo ryšius pardavėjui atstovaujančiam nekilnojamojo turto specialistui atsiradus pirmai progai.

STRAIPSNIS

19

Neskelbiamo nekilnojamojo turto atveju, bet kuris RE/MAX partneris, atstovaujantis pirkėjui, turi atskleisti tokius verslo santykius pardavėjui atsiradus pirmai progai.

STRAIPSNIS

20

Bet kuris RE/MAX partneris, atstovaujantis nekilnojamojo turto pardavėjui, turi atskleisti tokius verslo santykius pirkėjams atsiradus pirmai progai.

STRAIPSNIS

21

Visi RE/MAX partneriai iki sandorio užbaigimo kuo greičiau, objektyviai ir nešališkai pateikia pardavėjui visus pirkimo pasiūlymus.

STRAIPSNIS

22

RE/MAX partneriai privalo pranešti apie priimtą pasiūlymą bet kuriam brokeriui, agentui ar vadybininkui, siekiančiam bendradarbiauti.

STRAIPSNIS

23

RE/MAX partneriai nesudaro jokių susitarimų dėl atlygio gavimo iš daugiau nei vienos sandorio šalies be visų šalių žinios.

STRAIPSNIS

24

Jeigu būtina, visi RE/MAX partneriai privalo tvarkyti atskirą banko sąskaitą, kurioje būtų laikomos jų turimos kitiems asmenims patikėtos sumos, ir nedelsdami pervesti tokias lėšas pagal susitarimą, sudarytą su asmeniu, kurio vardu lėšos patikėtos.

STRAIPSNIS

25

Nė vienas RE/MAX partneris nereklamuoja ir neleidžia su juo dirbančiam ar susijusiam asmeniui reklamuoti parduodamo nekilnojamojo turto, nenurodydamas tokį pardavimą vykdančio RE/MAX biuro pavadinimo.

STRAIPSNIS

26

Draudžiama statyti ženklus, informuojančius apie parduodamą, nuomojamą ar mainomą nekilnojamąjį turtą be savininko sutikimo.

STRAIPSNIS

27

Tik tuo atveju, jei RE/MAX partneris yra pardavėjo brokeris, agentas ar vadybininkas, jis gali teigti, kad „pardavė“ nekilnojamąjį turtą, net jei jis buvo parduotas bendradarbiaujant su kitu nekilnojamojo turto specialistu. Tačiau sudarius sandorius, pardavėjo brokeris, agentas ar prekybininkas negali uždrausti sėkmingai bendradarbiavusiems brokeriams, agentams ir prekybininkams skelbti apie savo „bendradarbiavimą“, „dalyvavimą“ ar „pagalbą“ sudarant sandorį arba teikti panašius pareiškimus.

STRAIPSNIS

28

RE/MAX partneriai, kiek tai įmanoma, užtikrina, kad visi pardavimų atstovų ir jų klientų finansiniai įsipareigojimai ir pasižadėjimai, susiję su nekilnojamojo turto sandoriais, būtų sudaryti raštu, patvirtinti notaro, tiksliai atspindėtų šalių susitarimą ir kitaip neprieštarautų vietos teisės aktų reikalavimams.

STRAIPSNIS

29

Bet kuriai sandorio šaliai pasirašius ar patvirtinus bet kurį dokumentą inicialais, RE/MAX partneriai užtikrina, kad ši šalis gautų tokio pasirašyto ar patvirtinto dokumento kopiją.

STRAIPSNIS

30

Sudarant bendradarbiavimo sandorius, visos su sandoriu susijusios sumos mokamos biurui, kuriame dirba nekilnojamojo turto specialistas, o ne atskiram nekilnojamojo turto specialistui.

STRAIPSNIS

31

Derybos dėl nekilnojamojo turto, kurį išimtinai parduoda tik nekilnojamojo turto specialistas, turi būti vedamos su tokiu nekilnojamojo turto specialistu, o ne su jo savininku, išskyrus atvejus, kai yra tokio nekilnojamojo turto specialisto sutikimas.

STRAIPSNIS

32

RE/MAX partneriai, veikiantys kaip išskirtinis pardavėjo brokeris, nustato pasiūlymų dėl bendradarbiavimo sąlygas ir nuostatas. Bendradarbiaujantys brokeriai, agentai ir vadybininkai neturėtų laikyti, kad pasiūlymas dėl bendradarbiavimo apima ir pasiūlymą dėl kompensacijos. Dėl teisės į kompensaciją bendradarbiavimo sandoryje turi susitarti pardavėjo brokeris ir su juo bendradarbiaujantis brokeris, agentas ar prekybininkas prieš pateikiant pasiūlymą pirkti nekilnojamąjį turtą.

STRAIPSNIS

33

Bet kuris RE/MAX partneris, gavęs informaciją iš pardavėjo brokerio, agento ar prekybininko apie parduodamą nekilnojamąjį turtą, negali perduoti šios informacijos trečiosios šalies brokeriui, agentui ar prekybininkui ir kviesti juos bendradarbiauti be pardavėjo brokerio, agento ar prekybininko sutikimo.

STRAIPSNIS

34

RE/MAX partneriai gali susisiekti su kitų nekilnojamojo turto specialistų klientais, siekdami pasiūlyti teikti arba sudaryti sutartį dėl kitokio tipo nekilnojamojo turto paslaugų, nesusijusių su šiuo metu tokio kito nekilnojamojo turto specialisto teikiamomis paslaugomis, teikimo.

STRAIPSNIS

35

Nė vienas RE/MAX partneris nesiekia sudaryti sutarties dėl būsto, kuris šiuo metu yra parduodamas išskirtinai kito nekilnojamojo turto specialisto. Tai nedraudžia RE/MAX partneriui kreiptis dėl šio būsto skelbimo pasibaigus jo galiojimo laikui. Be to, jei pardavėjo brokeris, agentas ar prekybininkas atsisako atskleisti skelbimo galiojimo pabaigos datą ir pobūdį, RE/MAX partneris gali susisiekti su pardavėju, kad gautų reikiamą informaciją, ir aptarti sąlygas, kuriomis jis galėtų pratęsti bendradarbiavimą.

STRAIPSNIS

36

Jei į RE/MAX partnerį kreipiasi nekilnojamojo turto savininkas dėl tokio turto, kuris yra parduodamas išskirtinai kito nekilnojamojo turto specialisto, pardavimo, o RE/MAX partneris tiesiogiai ar netiesiogiai neinicijavo šio pokalbio, RE/MAX partneris gali aptarti sąlygas, kuriomis jis galėtų pratęsti bendradarbiavimą dėl nekilnojamojo turto paslaugų teikimo.

STRAIPSNIS

37

Nė vienas RE/MAX partneris asmeniškai ar telefonu negali įkalbinėti tapti klientais nekilnojamojo turto savininkų, kurie, kaip nustatyta, savo nekilnojamąjį turtą parduoda išimtinai tik su kitu nekilnojamojo turto specialistu.

STRAIPSNIS

38

Nė vienas RE/MAX partneris negali platinti laiškų ar kitų formų rašytinių prašymų nekilnojamojo turto savininkams, kurių nekilnojamasis turtas parduodamas išimtinai tik kito nekilnojamojo turto specialisto, kai tokie prašymai nėra bendro pašto korespondencijos dalis, o yra skirti būtent nekilnojamojo turto savininkams, kurių nekilnojamasis turtas parduodamas išimtinai tik kito nekilnojamojo turto specialisto.

STRAIPSNIS

39

Prieš priimdami nekilnojamojo turto objektą pardavimui, RE/MAX partneriai privalo dėti visas pastangas, kad nustatytų, ar dėl šio NT yra pasirašyta galiojanti išskirtinio būsto skelbimo sutartis su kitu RE/MAX partneriu.

