

ეთიკის კოდექსი და პრაქტიკის სტანდარტები

რეალტორთა ეროვნული ასოციაცია®

დამტკიცებიდან 100 წელი

მინა ყველაფრის საფუძველია. მინის გონივრულ გამოყენებასა და მინაზე საკუთრების რაციონალურ განაწილებაზე დამოკიდებული თავისუფალი ინსტიტუტებისა და ჩვენი ცივილიზაციის გადარჩენა და განვითარება. რეალტორებმა® უნდა გააცნობიერონ, რომ ერის და მისი მოქალაქეების ინტერესები მოითხოვს მინის საუკეთესო და ყველაზე ეფექტურ გამოყენებას და მინაზე საკუთრების მოპოვების ფართო ხელმისაწვდომობას. ამისთვის საჭიროა ნორმალური საცხოვრებელი პირობების შექმნა, ფუნქციონირებადი ქალაქების აშენება, სამრეწველო დარგებისა და მეურნეობის განვითარება, ასევე ჯანმრთელი გარემოს შენარჩუნება. ასეთი ინტერესები წარმოშობს ჩვეულებრივი ვაჭრობის მიღმა ვალდებულებებს. თან სდევს მნიშვნელოვანი სოციალურ პასუხისმგებლობა და პატრიოტული მოვალეობა, რომელსაც რეალტორებმა® თავი უნდა მიუძღვნან და რომლისთვისაც სათანადოდ უნდა მოემზადონ. სწორედ ამიტომ, რეალტორები® გულმოდგინედ ცდილობენ შეინარჩუნონ და გააუმჯობესონ თავიანთი პროფესიაში არსებული სტანდარტები და კოლეგებთან ერთად გაიზიარონ მისი მთლიანობისა და პატივისცემის საერთო პასუხისმგებლობა. კლიენტის, მომხმარებლების, საზოგადოებისა და ერთმანეთის წინაშე პასუხისმგებლობის აღიარების და პატივისცემის ნიშნად, რეალტორები® მუდმივად ცდილობენ ინფორმირებულნი იყვნენ უძრავი ქონების საკითხებში და, როგორც მცოდნე სპეციალისტები, სხვებს სიამოვნებით უზიარებენ საკუთარ გამოცდილებას და ცოდნას. წინამდებარე ეთიკის კოდექსის აღსრულებით და შესაბამის მარეგულირებელ ორგანოებთან თანამშრომლობით, რეალტორები® განსაზღვრავენ და დგამენ ნაბიჯებს ისეთი ნორმების აღმოსაფხვრელად, რომლებმაც შესაძლოა ზიანი მიაყენონ საზოგადოებას ან შეურაცხყონ ან მოახდინონ რეალტორის® პროფესიის დისკრედიტაცია. რეალტორები®, რომლებიც უშუალოდ ფლობენ ინფორმაციას იმ ქმედებების შესახებ, რომლებიც შესაძლოა არღვევდნენ ეთიკის კოდექსს, კერძოდ, კლიენტის ქონების ან ფულადი სახსრების უკანონო მითვისება, ან თაღლითობა, რომელსაც მოჰყვება მნიშვნელოვანი ეკონომიკური ზიანი, აღნიშნულის თაობაზე ატყობინებენ რეალტორთა® შესაბამის ასოციაციას ან საბჭოს. იმის გაცნობიერება, რომ უძრავი ქონების სფეროს სხვა სპეციალისტებთან თანამშრომლობა ხელს უწყობს იმ მომხმარებლების საუკეთესო ინტერესებს, რომლებიც სარგებლობენ მათი მომსახურებით, რეალტორები® დაჟინებით მოითხოვენ კლიენტების ექსკლუზიურ წარმომადგენლობას; არ ცდილობენ მოიპოვონ არაკეთილსინდისიერი უპირატესობა მათ კონკურენტებზე; და თავს იკავებენ სხვა სპეციალისტების მიმართ არასასურველი კომენტარებისგან. იმ შემთხვევებში, როდესაც მათ ეკითხებიან მოსაზრებას ან სადაც რეალტორები® მიიჩნევენ, რომ მათი კომენტარი საჭიროა, მათი მოსაზრება წარმოდგენილია ობიექტური, პროფესიული ფორმით, რომელზეც გავლენას არ ახდენს პირადი მოტივი ან პოტენციური უპირატესობა ან სარგებელი. ტერმინი რეალტორი® ნიშნავს კომპეტენციას, სამართლიანობას და პატიოსნებას, რომელიც გამომდინარეობს საქმიან ურთიერთობებში მორალური ქცევის მაღალი იდეალების დაცვის შედეგად. ვერც მოგების მიღების სურვილი და ვერც კლიენტებისგან მიღებული ინსტრუქცია ვერასოდეს გაამართლებს ამ იდეალებისაგან გადახრას. აღნიშნული ვალდებულების განმარტებისას, რეალტორებისთვის® არ არსებობს უფრო საიმედო ინსტრუქცია ვიდრე ის, რომელმაც საუკუნეების განმავლობაში მოაღწია ჩვენამდე, და გარდაიქმნა ოქროს წესად „როგორც გინდათ, რომ მოგექცნენ ადამიანები, თქვენც ისევე მოექცეთ მათ“. აღნიშნული სტანდარტის საკუთარ პრინციპად ქცევით, რეალტორები® იღებენ ვალდებულებას დაიცვან მისი ჭეშმარიტი მნიშვნელობა მათ მიერ პირადად, პარტნიორების ან სხვების, ან ტექნიკური საშუალებების მეშვეობით განხორციელებულ ყველა ქმედებაში და განახორციელონ თავიანთი საქმიანობა ზემოაღნიშნული პრინციპების შესაბამისად.

ვალდებულებები კლიენტების წინაშე

მუხლი 1

მყიდველის, გამყიდველის, მოიჯარეს, მეიჯარეს ან ნებისმიერი სხვა კლიენტის წარმომადგენლობისას, რეალტორები® იღებენ ვალდებულებას დაიცვან კლიენტის ინტერესები. კლიენტის წინაშე აღებული ვალდებულება განსაკუთრებული მნიშვნელობისაა, თუმცა ეს არ ათავისუფლებს რეალტორებს® იმ ვალდებულებისგან, რომლის თანახმად ყველა მხარეს უნდა მოეპყრონ კეთილსინდისიერად. მყიდველის, გამყიდველის, მოიჯარის, მეიჯარის და სხვა კლიენტისთვის (რომელიც არ არის წარმომადგენელი აგენტით) მომსახურების განწევას, რეალტორები® ვალდებული არიან ყველა მხარეს მოექცნენ კეთილსინდისიერად.

მუხლი 2

რეალტორებმა® თავიდან უნდა აიცილონ ქონების ან თავად გარიგებასთან დაკავშირებული ფაქტების გადაჭარბება, არასწორად წარმოდგენა ან დამალვა. ამასთან, რეალტორები® არ არიან ვალდებული აღმოაჩინონ ქონების ფარული ნაკლი, გაუწიონ კონსულტაცია კლიენტებს ისეთ საკითხებზე, რომელზეც არ ვრცელდება რეალტორების® ლიცენზია, ან გაახმაურონ ფაქტები, რომლებიც სააგენტოს ან

არა-სააგენტოს საქმიანობების ფარგლებში მიეკუთვნება კონფიდენციალურ ინფორმაციას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონით.

მუხლი 3

რეალტორებმა® უნდა ითანამშრომლონ სხვა ბროკერებთან, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც თანამშრომლობა ეწინააღმდეგება კლიენტის საუკეთესო ინტერესებს. თანამშრომლობის ვალდებულება არ გულისხმობს საკომისიოების, ჰონორარის განაწილებას ან სხვა ბროკერისთვის რაიმე სახის კომპენსაციის გაცემას.

მუხლი 4

რეალტორები® არ უნდა იყვნენ პირადად დაინტერესებულნი ნებისმიერი უძრავი ქონების შექენით ან მესაკუთრისთვის ან მისი აგენტის/ბროკერისთვის ნამდვილი განზრახვის შეტყობინების გარეშე, წარმომადგენელთა წინადადება საკუთარი, ოჯახის წევრების, თავისი კომპანიის ან კომპანიის თანამშრომლების, იურიდიული პირების სახელით, რომელშიც ირიბად ან პირდაპირ ფლობენ წილს. უძრავი ქონების გაყიდვისას, რომელიც მთლიანად ან ნაწილობრივ წარმომადგენს მათ საკუთრებას, რეალტორებმა® წერილობითი ფორმით უნდა აცნობონ მყიდველს ან მის წარმომადგენელს.

მუხლი 5

რეალტორებმა® არ უნდა გასწიონ პროფესიული მომსახურება იმ უძრავ ობიექტთან ან მის შეფასებასთან დაკავშირებით, რომლის მიმართ მათ გააჩნიათ პირადი ინტერესი, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც აღნიშნული ინტერესის შესახებ ინფორმირებულია ყველა დაინტერესებული მხარისთვის.

მუხლი 6

რეალტორებმა® არ უნდა მიიღონ საკომისიო, ფასდაკლებები ან კომპენსაცია იმ ხარჯებისთვის, რომლებიც გასწიეს კლიენტებისთვის მათი ცოდნისა და თანხმობის გარეშე.

უძრავი ქონების ან მომსახურების რეკომენდაციის განწევას (მაგალითად, სახლის მესაკუთრის დაზღვევა, საგარანტიო პროგრამები, იპოთეკური სესხები, საკუთრების უფლების დაზღვევა და ა.შ.), რეალტორებმა® იმ კლიენტს, რომელსაც მომსახურებას უწევს, უნდა აცნობონ ინფორმაცია ნებისმიერ ფინანსურ სარგებელზე ან ანაზღაურებაზე (გარდა უძრავი ქონების მოძიების საკომისიოსი) რომელიც შესაძლოა მიიღოს რეალტორმა® ან საერალტორო კომპანიამ, როგორც განუული რეკომენდაციის პირდაპირი შედეგი.

მუხლი 7

კონკრეტული ტრანზაქციის ფარგლებში, რეალტორებმა® არ უნდა მიიღონ ანაზღაურება ერთზე მეტი მხარისგან, თუნდაც ეს კანონით იყოს ნებადართული, ყველა მხარის ინფორმირების და კლიენტი(ებ)ის თანხმობის გარეშე.

მუხლი 8

რეალტორებმა® უნდა შეინახონ შესაბამისი ფინანსურ დანახვებზე არსებულ ცალკე ანგარიშზე, საკუთარი სახსრებისგან დამოუკიდებლად. ფულადი სახსრები, რომლებიც მიიღეს სხვა პირებისგან მინდობილობით, როგორებიცაა მაგალითად ესქროუ, მიზნობრივი ფონდები, კლიენტები და სხვ.

მუხლი 9

რეალტორებმა®, ყველა მხარის დასაცავად უნდა უზრუნველყონ, რომ უძრავი ქონების გარიგებებთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება, მათ შორის ლისტიანი და წარმომადგენლობითი ხელშეკრულება, ყიდვა-გაყიდვის და იჯარის ხელშეკრულებები დაიდოს წერილობითი ფორმით, იყოს მკაფიო და გასაგები ენით დაწერილი, რომელიც ასახული იქნება მხარეთა კონკრეტული პირობები და ვალდებულებები. თითოეული ხელშეკრულების ასლი უნდა გადაეცეს ყველა მხარეს მათი ხელმოწერის შემდეგ.

მუხლი 10

რეალტორებმა® არ უნდა განაცხადონ უარი ნებისმიერი პირისათვის თანაბარი პროფესიული მომსახურების განწვევას რასის, კანის ფერის, რელიგიის, სქესის, ფიზიკური ან ფსიქიკური ნაკლის, ოჯახური მდგომარეობის, ეროვნების, სექსუალური ორიენტაციის ან გენდერული იდენტობის საფუძველზე. რეალტორი® არ უნდა იყოს ნებისმიერი ისეთი გარიგების ან გეგმის მონაწილე, რომელიც გულისხმობს სხვა პირის მიმართ დისკრიმინაციას რასის, კანის ფერის, რელიგიის, სქესის, ფიზიკური ან ფსიქიკური ნაკლის, ოჯახური სტატუსის, ეროვნების, სექსუალური ორიენტაციის და გენდერული იდენტობის საფუძველზე.

რეალტორებმა®, უძრავი ქონების სფეროში თავიანთი საქმიანობის განხორციელებისას, არ უნდა დაუშვან ნებისმიერი პირის ან პირთა მიმართ დისკრიმინაცია რასის, კანის ფერის, რელიგიის, სქესის, ფიზიკური ან ფსიქიკური ნაკლის, ოჯახური სტატუსის, წარმოშობის, სექსუალური ორიენტაციის ან გენდერული იდენტობის მიხედვით.

მუხლი 11

სერვისები, რომელსაც რეალტორები® სთავაზობენ კლიენტებს, უნდა შეესაბამებოდეს პრაქტიკის და კომპეტენციის სტანდარტებს, რომლებიც გათვალისწინებულია იმ უძრავი ქონების სფეროს სპეციფიკით, რომელშიც ისინი მუშაობენ; კერძოდ, საცხოვრებელი უძრავი ქონების საბროკერო საქმიანობა, უძრავი ქონების მართვა, კომერციული და ინდუსტრიული უძრავი ქონების საბროკერო საქმიანობა, მიწის საბროკერო საქმიანობა, უძრავი ქონების შეფასება, კონსულტაციები უძრავი ქონების თაობაზე, უძრავი ქონების კონსორციუმები, აუქციონები და საერთაშორისო უძრავი ქონება.

რეალტორებმა® არ უნდა უზრუნველყონ სპეციალიზირებული პროფესიული მომსახურების განწვევა, რომელიც ეხება ისეთი სახის უძრავ ქონებას ან მომსახურებას, რომელიც ცდება მათი კომპეტენციის ფარგლებს, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც ისინი იწვევენ პროფესიონალს, რომელსაც კომპეტენტურია

კონკრეტული უძრავი ქონების ან მომსახურების საკითხში, და აღნიშნული ინფორმაცია სრულად უნდა იყოს ცნობილი კლიენტისთვის. ნებისმიერი პირი, რომელმაც უნდა გასწიოს აღნიშნული მომსახურება, უნდა იყოს კლიენტისთვის ცნობილი და მისი წვლილი აღნიშნული საქმისთვის უნდა იყოს განსაზღვრული.

მუხლი 12

რეალტორები® უნდა იყვნენ გულწრფელნი და ამბობდნენ სიმართლეს კლიენტებთან კომუნიკაციის დროს, ასევე ყოველთვის ასახონ რეალური ვითარება რეკლამაში, მარკეტინგსა და სხვა პრეზენტაციებში.

რეალტორებმა® უნდა უზრუნველყონ, რომ მათი სტატუსი, როგორც უძრავი ქონების სფეროს პროფესიონალების, იყოს ნათლად წარმოჩენილი რეკლამაში, მარკეტინგსა და სხვა პრეზენტაციებში და ისე, რომ კომუნიკაციაში

მონაწილე ყველა პირი იყოს ინფორმირებული იმის შესახებ, რომ მათ უწევთ ურთიერთობა უძრავი ქონების სფეროში მოღვაწე პროფესიონალთან.

მუხლი 13

რეალტორები® არ უნდა იყვნენ ჩართულნი ისეთ საქმიანობაში, რომელიც კანონით არ არის ნებადართული და გარიგებაში მონაწილე მხარეს საჭიროებისამებრ ურჩიონ იურისტის მომსახურება.

მუხლი 14

თუ რეალტორებს® ბრალი ედებათ არაეთიკურ პრაქტიკაში, ან ნებისმერი პროფესიონალური ეთიკის საქმისწარმოების ან გამოძიების დროს, მათ სთხოვეს მტკიცებულებების წარმოდგენა ან თანამშრომლობა სხვა ნებისმიერი ფორმით, რეალტორებმა® უნდა წარუდგინონ ყველა შესაბამისი ფაქტი მმართველი საბჭოს სასამართლოს ან მათთან ასოცირებულ ინსტიტუტებს, საზოგადოებას ან საბჭოებს, რომლის წევრებიც არიან და არ მიიღონ ისეთი ზომები, რომელიც ხელს შეუშლის ან შეაფერხებს ამ პროცესებს.

მუხლი 15

რეალტორებმა® განზრახ ან გაუფრთხილებლობით არ უნდა გააკეთონ მცდარი ან შეცდომაში შემყვანი განაცხადები უძრავი ქონების სფეროში მოღვაწე სხვა პროფესიონალების, მათ საქმიანობის ან საქმიანი პრაქტიკის შესახებ.

მუხლი 16

რეალტორები® არ უნდა ჩაერთონ ისეთ საქმიანობაში ან მიიღონ რაიმე გადაწყვეტილება, რომელიც არღვევს სხვა Realtor®-ებისა და კლიენტებს შორის გაფორმებულ ექსკლუზიური წარმომადგენლობის

ან ექსკლუზიურ საბროკერო ხელშეკრულებებს.

მუხლი 17

სახელშეკრულებო ან არასახელშეკრულებო სპეციფიკური დავების შემთხვევაში, რომლებიც განსაზღვრულია პრაქტიკის სტანდარტების 17-4 პუნქტით, სხვადასხვა კომპანიებთან დაკავშირებულ რეალტორებს® (მარწმუნებლებს) შორის, და რომლებიც გამომდინარეობს მათი, როგორც რეალტორების® ურთიერთობებიდან, რეალტორებმა® დავა განსახილველად უნდა გადასცენ არბიტრაჟს საბჭოს ან საბჭოების წესების შესაბამისად, და არა სასამართლოს. იმ შემთხვევაში, როდესაც რეალტორების კლიენტებს სურთ დავის გადაწყვეტა

საარბიტრაჟო წესით, რომელიც წარმოიშვა ტრანზაქციების შედეგად, რეალტორებმა® უნდა გადასცენ დავა არბიტრაჟს განსახილველად საბჭოს წესების შესაბამისად, იმ პირობით, თუ კლიენტი თანახმაა შეასრულოს საბჭოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმ შემთხვევაში, თუ კლიენტებს სურთ მედიაციის ან არბიტრაჟის გზით გადაწყვიტონ დავები, რომლებიც წარმოიშვა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ტრანზაქციების შედეგად, რეალტორებმა® მედიაციის ან არბიტრაჟის მეშვეობით უნდა გადაწყვიტონ დავები საბჭოს პოლიტიკის შესაბამისად, იმ პირობით, თუ კლიენტები თანხმდებიან დაემორჩილონ შესაბამის შეთანხმებას ან გადაწყვეტილებას. საარბიტრაჟო განხილვაში მონაწილეობის ვალდებულება, რომელიც

განსაზღვრულია წინამდებარე მუხლით, მოიცავს რეალტორების® (მარწმუნებლის) ვალდებულებას, მოიწვიონ საკუთარი კომპანიები საარბიტრაჟო განხილვაზე და შეასრულონ ყველა მიღებული გადაწყვეტილება.

