

KODEKS

POSLOVNOG MORALA ORGANIZATORA PROFESIONALNOG UPRAVLJANJA

("Sl. glasnik RS", br. 99/2018)

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Kodeksom poslovnog morala organizatora profesionalnog upravljanja (u daljem tekstu: Kodeks) utvrđuju se opšti principi i norme etičkog ponašanja, kao i profesionalna prava i dužnosti u obavljanju poslova profesionalnog upravljanja.

Domen primene

Član 2

Odredbe Kodeksa obavezujuće su za sve organizatore profesionalnog upravljanja koji obavljaju delatnost na teritoriji Republike Srbije (u daljem tekstu: organizator), profesionalne upravnike zaposlene kod organizatora, u svim poslovnim odnosima sa stambenim zajednicama, vlasnicima posebnih delova i drugim licima, kao i u međusobnim odnosima između organizatora i u odnosima profesionalnih upravnika.

Član 3

Svaki organizator je u obavezi da upozna profesionalne upravnike sa odredbama Kodeksa i da obezbedi potpuno poštovanje njegovih odredbi.

Za povredu Kodeksa koju učini profesionalni upravnik odgovoran je organizator kod kojeg je profesionalni upravnik radio u trenutku povrede.

Definisanje pojmova

Član 4

Pojedini izrazi upotrebljeni u Kodeksu imaju sledeće značenje:

(a) "*organizator profesionalnog upravljanja*" označava privredni subjekt (privredno društvo ili preduzetnika) koji se u vidu delatnosti bavi profesionalnim upravljanjem i koji je za obavljanje poslova profesionalne uprave zaposlio na neodređeno vreme sa punim radnim vremenom najmanje jedno fizičko lice koje ispunjava uslove za profesionalnog upravnika;

(b) "*profesionalni upravnik*" označava fizičko lice koje je položilo ispit za profesionalnog upravnika, steklo licencu za profesionalnog upravnika, upisano u registar koji vodi Privredna komora Srbije i koje je zaposleno kod organizatora profesionalnog upravljanja;

(v) "*stambena zajednica*" označava pravno lice koje čine svi vlasnici posebnih delova stambene ili stambeno poslovne zgrade (stan, poslovni prostor, garaža, garažno mesto ili garažni boks);

(g) "*ugovor o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja*" označava pisani ugovor između stambene zajednice i organizatora profesionalnog upravljanja kojim se poslovi upravljanja poveravaju profesionalnom upravniku;

(d) "*upravljanje zgradom*" obuhvata poslove, aktivnosti i mere koje kontinuirano obavlja profesionalni upravnik radi organizovanja održavanja zgrade, odlučivanja o korišćenju finansijskih sredstava i obezbeđivanja korišćenja zgrade, odnosno njenih delova u skladu sa njenom namenom;

(đ) "*pažnja dobrog stručnjaka*" označava standard posebne veštine i povećane pažnje koja se u obavljanju poslova razumno može očekivati od organizatora profesionalnog upravljanja i profesionalnog upravnika i izjednačava se sa opštim principom dobre vere u delatnosti profesionalnog upravljanja;

(e) "*poslovni moral*" podrazumeva moralna pravila koja važe u poslovnim odnosima; obuhvata principe i standarde, spontano nastale i uobičajene u poslovnoj praksi, zasnovane na moralnoj i profesionalnoj časti, kojima se uređuje ponašanje lica iz člana 2. ovog kodeksa.

(ž) "*Sud časti*" označava Sud časti pri Privrednoj komori Srbije, koji utvrđuje odgovornost i izriče mere za povrede Kodeksa.

Cilj Kodeksa

Član 5

Cilj Kodeksa je da doprinese uspostavljanju i učvršćivanju dobrih poslovnih običaja u oblasti profesionalnog upravljanja, obezbedi obavljanje poslova u skladu sa poslovnim moralom i načelima savesnosti i poštenja i doprinese razvoju poslovanja u okviru delatnosti profesionalnog upravljanja.

II OSNOVNA NAČELA

Zakornitost poslovanja

Član 6

Organizator i profesionalni upravnik prilikom obavljanja poslova u okviru svojih prava i obaveza dužni su da se pridržavaju zakona i drugih opštih akata.

Dužnost ispunjenja obaveza

Član 7

Organizator i profesionalni upravnik dužni su da odgovorno i u potpunosti izvršavaju obaveze utvrđene Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada, drugim opštim aktima i ugovorom o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja.

Zaštita ugleda

Član 8

Organizator i profesionalni upravnik dužni su da postupaju u skladu sa moralnim standardima uobičajenim u svojoj profesiji, da se uzdržavaju od neprimerenog ponašanja kojim bi narušili sopstveni profesionalni integritet i ugled svoje profesije.

Ugled i dostojanstvo profesije zahteva odgovarajući i adekvatno opremljeni poslovni prostor (radna, komunikaciona i informatička oprema).

Organizator i profesionalni upravnik o kome se u sredstvima javnog informisanja piše ili govori na način kojim se nanosi šteta ugledu tog lica ili delatnosti koje vrši, dužan je da se na odgovarajući način ogradi od takvog izveštavanja i da bez odlaganja zatraži ispravku netačnih i nepotpunih informacija u skladu sa posebnim propisima.

Informisanost

Član 9

Organizator i profesionalni upravnik dužni su da stambenim zajednicama i vlasnicima posebnih delova, pre zaključenja ugovora, transparentno predstave svoje poslovanje, daju tačne, precizne i pouzdane relevantne podatke i pruže im tačne informacije o svom statusu, svojim organizacionim, kadrovskim i drugim mogućnostima značajnim za procenu sposobnosti organizatora za obavljanje poslova profesionalnog upravljanja.

Sve odredbe ugovora o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja treba da budu formulisane na jasan i precizan način koji ne ostavlja sumnju u pogledu njihovog smisla i značenja.

Organizator i profesionalni upravnik dužni su da stambenim zajednicama i vlasnicima posebnih delova u toku trajanja ugovora pružaju jasne informacije i odgovaraju na podnete prijave, zahteve ili pritužbe u primerenim rokovima.

Stručnost

Član 10

Organizator i profesionalni upravnik dužni su da poslove propisane zakonom, odgovarajućim opštim aktima i ovim kodeksom obavljaju na profesionalan način, savesno i blagovremeno.

Organizator i profesionalni upravnik su u obavljanju svoje delatnosti dužni posvetiti posebnu pažnju kontinuiranom stručnom usavršavanju, što podrazumeva tačno i pravovremeno informisanje, prisustvovanje periodičnim seminarima i obukama, kao i stalno praćenje propisa i stručne literature iz predmetne delatnosti, provere stečenih znanja, i dr.

Primena Kodeksa

Član 11

Ovaj poseban kodeks primenjuje na teritoriji Republike Srbije i pred Sudom časti pri Privrednoj komori Srbije.

Povredom pravila poslovnog morala smatraće se svako postupanje koje je suprotno načelima iz čl. 6. do 10. ovog kodeksa i postupanje koje je u suprotnosti sa pravilima ovog kodeksa, za koje se organizatorima izriču mere propisane ovim kodeksom i Pravilnikom o Sudu časti pri Privrednoj komori Srbije.

III PROFESIONALNA PRAVA I DUŽNOSTI (PROFESIONALNI STANDARDI I NORMATIVI)

Član 12

Organizator i profesionalni upravnik imaju pravo na naknadu za obavljanje poslova profesionalnog upravljanja.

Visina naknade za obavljanje poslova utvrđuje se ugovorom o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja zaključenog između organizatora i stambene zajednice.

U slučaju prinudne uprave, profesionalni upravnik ima pravo na naknadu čija je visina određena odlukom jedinice lokalne samouprave.

Član 13

U vršenju poslova profesionalni upravnik ima pravo na zaštitu od uznemiravanja, naročito putem sredstava javnog informisanja, kojima se dovodi u pitanje dostojanstvo, lični i profesionalni integritet profesionalnog upravnika.

Član 14

U slučaju sprečenosti za rad ili odsustva, profesionalni upravnik može, u skladu sa zakonom, izdati drugom licu koje ima licencu za obavljanje poslova profesionalnog upravnika punomoćje za preduzimanje hitnih i neodložnih poslova, koje mora biti overeno u skladu sa posebnim zakonom.

Član 15

Organizator, odnosno profesionalni upravnik dužan je prilagoditi broj i obim poslova koje preuzima svojim stručnim, radnim i organizacionim mogućnostima, kako bi mogao kvalitetno i blagovremeno ispuniti sve preuzete obaveze.

Član 16

Prilikom preduzimanja radnji upravljanja, organizator, odnosno profesionalni upravnik dužni su da jednako postupaju prema svim vlasnicima posebnih delova, uz zabranu dovođenja u povlašćeni, odnosno neravnopravan položaj, posebno po osnovu rase, veroispovesti, nacionalnosti ili po osnovu bilo kog drugog ličnog svojstva.

Član 17

U vršenju poslova profesionalnog upravljanja organizator i profesionalni upravnik može tražiti pristup samo onim informacijama i podacima propisanim Zakonom koji su mu potrebni za vršenje poslova, a dobijene informacije mora koristiti u skladu sa zakonom.

Član 18

Organizator i profesionalni upravnik dužni su da sa posebnom pažnjom postupaju prema osobama sa invaliditetom.

Član 19

Profesionalni upravnik dužan je da obezbeđuje izvršenje radova na hitnim intervencijama.

Član 20

Profesionalni upravnik odgovara stambenoj zajednici za štetu koju ona pretrpi zbog njegovih propusta u radu, kao i svakom vlasniku posebnog, odnosno samostalnog dela ukoliko zbog propusta u njegovom radu pretrpe štetu na posebnom odnosno samostalnom delu.

Profesionalni upravnik je dužan da preduzima sve potrebne radnje, uključujući i podnošenje tužbe, u cilju regresa za troškove održavanja odnosno popravke protiv lica koje je odgovorno za oštećenje zajedničkih delova zgrade u zakonom propisanom roku.

Ukoliko profesionalni upravnik propusti da podnese tužbu u roku iz stava 2. ovog člana, odgovara solidarno sa licem odgovornim za nastalu štetu.

Član 21

Profesionalni upravnik je dužan da izvršava odluke stambene zajednice, kao i da, u skladu sa odlukom stambene zajednice, savesno i odgovorno raspoláže sredstvima sa tekućeg računa stambene zajednice.

Profesionalni upravnik dužan je da vlasnicima posebnih delova elektronski ili na drugi način omogući uvid u stanje i promene na tekućem računu stambene zajednice.

Član 22

Profesionalni upravnik dužan je da najmanje dva puta godišnje podnosi izveštaj o svom radu stambenoj zajednici.

U slučaju prestanka važenja ugovora o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja, ovaj izveštaj profesionalni upravnik dužan je da podnese najkasnije u roku od 30 dana od dana prestanka važenja ugovora.

Član 23

Profesionalni upravnik dužan je da prima putem telefona i ostalih servisa (e-mail, fax, kol centar, internet stranica, vajber i sl.) prijave kvarova ili drugih problema u stambenoj zajednici (nepoštovanje kućnog reda, buka i drugi štetni uticaji u zgradi) svakim danom u nedelji u periodu od 00,00 do 24,00 časa.

Profesionalni upravnik evidentira sve primljene prijave sa podacima o problemu i vremenu prijema, kao i sa drugim poznatim podacima o podnosiocu prijave, licu koje je prouzrokovalo probleme i dr.

Član 24

Profesionalni upravnik dužan je da predloži skupštini stambene zajednice visinu naknade za održavanje zajedničkih delova zgrade i zemljišta na osnovu najmanje tri prikupljene ponude od lica koja se bave održavanjem zajedničkih delova zgrade i zemljišta.

Profesionalni upravnik imenovan u postupku prinudne uprave dužan je da donese odluku o troškovima održavanja i upravljanja zgradom u skladu sa odlukom jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

IV POVREDE PROFESIONALNIH STANDARDA I NORMATIVA

Član 25

Nisu dozvoljene aktivnosti i načini nastupanja na tržištu organizatora, odnosno profesionalnog upravnika koji su protivni odredbama Kodeksa i predstavljaju njegovo kršenje, posebno radnje koje se mogu okarakterisati kao nelojalna konkurencija i neprofesionalno ponašanje.

Nelojalna konkurencija

Član 26

Nelojalna konkurencija predstavlja aktivnost koja je protivna dobrim poslovnim običajima i poslovnom moralu i kojom se nanosi ili se može naneti šteta nekom drugom organizatoru ili profesionalnom upravniku.

Nelojalnom konkurencijom u poslovima profesionalnog upravljanja smatra se naročito:

- iznošenje netačnih podataka ili neistina o drugom organizatoru koji štete njegovom ugledu i poslovanju;
- pridobijanje novih stambenih zajednica i vlasnika posebnih delova davanjem ili obećanjem nagrade ili neke druge imovinske koristi i pogodnosti koja je protivna važećim propisima;
- preduzimanje neprimerenih radnji usmerenih na raskid poslovnog odnosa između drugog organizatora i stambenih zajednica sa kojima je u ugovornom odnosu, kao i na sprečavanje, odnosno otežavanje zasnivanja tih odnosa;
- omalovažavanje drugog organizatora/profesionalnog upravnika putem sredstava javnog informisanja.

Neprofesionalno ponašanje

Član 27

Neprofesionalno ponašanje u poslovima profesionalnog upravljanja predstavljaju postupci koji nisu u skladu sa dobrim poslovnim običajima i pravilima poslovnog morala.

Neprofesionalnim ponašanjem u poslovima profesionalnog upravljanja naročito se smatraju sledeći slučajevi:

- kada organizator, odnosno profesionalni upravnik u svom poslovanju ne postupa sa pažnjom dobrog stručnjaka, odnosno profesionalnom pažnjom koju mu nalažu pravila struke i običaji;
- propuštanje organizatora, odnosno profesionalnog upravnika da vlasnicima posebnih delova pruži potpunu informaciju o odredbama ugovora o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja, naknadama, i drugim bitnim elementima ugovora;
- davanje netačnih ili nepotpunih obaveštenja vlasnicima posebnih delova u vezi sa bitnim elementima ugovora o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja, čime se vlasnici posebnih delova mogu dovesti u zabludu pri donošenju odluke;
- propuštanje organizatora da profesionalne upravnike upozna sa ovim kodeksom i nevršenje kontrole od strane organizatora u pogledu primene Kodeksa;
- neovlašćeno davanje podataka o vlasnicima posebnih delova, suprotno zakonu i odgovarajućim propisima;

- uznemiravanje i primena pritiska, kojima se utiče na značajno smanjenje slobode izbora ili ponašanja vlasnika posebnih delova u vezi sa zaključenjem ugovora o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja, tako da stambena zajednica donese odluku koju inače ne bi u drugim okolnostima donela;
- nuđenje, ugovaranje i obavljanje poslova po cenama koje su niže od visine minimalne naknade za upravljanje u slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika, koju utvrđuje jedinica lokalne samouprave svojim aktima;
- kada organizator ili profesionalni upravnik ima neprofesionalan odnos prema stambenoj zajednici ili vlasniku posebnog dela koji je zahtevao raskid zaključenog ugovora;
- kada organizator i profesionalni upravnik ne poštuju volju stambene zajednice i odluku o izboru drugog profesionalnog upravnika ili odluku o raskidu ugovora sa organizatorom i propuštaju da predaju postojeću dokumentaciju i izveštaje o stanju raspoloživih sredstava;
- i svako drugo postupanje organizatora i profesionalnog upravnika koje je u suprotnosti sa načelima i pravilima ovog kodeksa i pozitivnim propisima Republike Srbije.

V TEŽE POVREDE PROFESIONALNIH STANDARDNA I NORMATIVA

Član 28

Kao teže povrede profesionalnih standarda i normativa u obavljanju poslova profesionalnog upravljanja smatraju se naročito:

- nepreduzimanje radnji u cilju sprečavanja ili otklanjanja opasnosti po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, odnosno neobezbeđivanje sigurnosti zgrade i njene okoline;
- ponavljanje povreda odredaba ovog kodeksa;
- neopravdano odbijanje poslova koji se dobijaju kroz postupak prinudne uprave;
- drugi slučajevi za koje Sud časti oceni da predstavljaju teže povrede poslovnog morala

VI SARADNJA NA UNAPREĐENJU POSLOVNOG MORALA U POSLOVIMA PROFESIONALNOG UPRAVLJANJA

Član 29

Organizatori i profesionalni upravnici i njihova udruženja razvijaće u okviru svoje delatnosti međusobnu stručnu, poslovnu i profesionalnu saradnju koja je od interesa za razvoj i unapređenje profesionalnog upravljanja i poslovnog morala u poslovima profesionalnog upravljanja.

Organizatori i profesionalni upravnici i njihova udruženja radiće na promovisanju etičkog postupanja, u skladu sa dobrim poslovnim običajima i poslovnim moralom, jačanju profesionalnog odnosa i odgovornosti prema stambenim zajednicama i vlasnicima posebnih delova, kao i uzajamnog poverenja i partnerske saradnje.

VII ODNOSI SA TREĆIM LICIMA I INSTITUCIJAMA

Član 30

Organizator i profesionalni upravnik dužni su da nadležnim organima jedinice lokalne samouprave, organima koji vrše inspekcijski nadzor, Privrednoj komori Srbije i državnim organima, dostavljaju tačne i ažurne podatke o svom radu u skladu sa zakonom i drugim opštim aktima.

Profesionalni upravnik je dužan da organima koji vrše inspekcijski nadzor omogući potpun i nesmetan uvid u dokumentaciju kojom raspolaže, kao i ulazak u sve zajedničke i samostalne delove i vršenje uviđaja u njima.

Organizator je dužan da Privrednoj komori Srbije u propisanom roku dostavi ugovor sa profesionalnim upravnikom, kao i sve promene iz tog ugovora.

Organizator je dužan da Privrednoj komori Srbije u propisanom roku dostavlja spisak aktivnih, isteklih i raskinutih ugovora o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja sa stambenim zajednicama, kao i svaku promenu podataka iz navedenih ugovora.

VIII KAZNENE ODREDBE

Član 31

U slučaju povrede odredaba Kodeksa, Sud časti nakon sprovedenog postupka, organizatoru izriče mere u skladu sa Zakonom o privrednim komorama, Statutom Privredne komore Srbije i Pravilnikom o Sudu časti pri Privrednoj komori Srbije.

Sud časti organizatoru može izreći sledeće mere društvene discipline:

1. opomenu;
2. javnu opomenu sa objavljivanjem na Upravnom odboru Privredne komore Srbije;
3. javnu opomenu sa objavljivanjem na internet stranici Privredne komore Srbije.

Izuzev mera iz stava 2. ovog člana, Sud časti može u slučaju teže povrede organizatoru izreći i zaštitne mere, utvrđene posebnim zakonom.

Pravnosnažna odluka Suda časti kojom je utvrđena teža povreda dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala, odnosno povreda odredaba Kodeksa, dostavlja se službi Privredne komore Srbije koja je nadležna za pokretanje postupka za oduzimanje licence profesionalnom upravniku.

IX ZAVRŠNA ODREDBA

Član 32

Ovaj kodeks stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".