



**РЕШЕНИЕ**

**№ 252 на ЕК от 16 март 2017 (Жалба относно обява за отдаване под наем на недвижим имот магазин в интернет сайт imot.bg )**

*София, 16.03.2017 година*

Етичната комисия към Националния съвет за саморегулация (НСС) в закрито заседание на шестнадесети март 2017 г. в състав:

**Председател:** Румяна Карлова

**Членове:** Александър Гагов  
Анна Горанова  
Виолета Манолова  
Жени Павлова  
Ивайло Бурков  
Калина Жулева  
Калина Петрова  
Красимир Папазов  
Кристияна Чакърлова  
Маша Гавраилова  
Стоян Михайлов

и с участието на секретар Ели Михайлова, изслуша преписка, образувана по Жалба № 12646 от 21.02.2017 г.. относно обява за отдаване под наем на недвижим имот магазин в интернет сайт imot.bg .

**Жалба**

На 21.02.2017 г. в Националния съвет за саморегулация постъпва жалба от П.Ч. от гр. София относно обява за отдаване под наем на недвижим имот магазин в интернет сайт imot.bg . В жалбата е посочена обява за отдаване под наем на недвижим имот – магазин от агенция за недвижими имоти „Ависта“, публикувана на специализирания сайт imot.bg - собственост на резон медия. Жалбоподателят намира информацията, представена на сайта imot.bg за подвеждаща и заблуждаваща, защото според него посоченото местоположение на имота не отговаря на истината и въпреки подаденият от него сигнал за некоректността на обявата, текстът ѝ не е променен и тя продължава да бъде публикувана. Жалбоподателят не е посочил приложими текстове от Националните Етични Правила за реклама и търговска комуникация в Република България.

Конкретните текстове от Етичния кодекс, към които може да се отнесе жалбата са:

- 1.4. Всяка търговска комуникация трябва да бъде изготвена с надлежно чувство за професионална отговорност и трябва да отговаря на принципите за лоялна конкуренция.
- 5.1. Търговската комуникация трябва да бъде правдива и да не въвежда в заблуждение.
- 5.5. Търговската комуникация не трябва да съдържа никакви твърдения или аудио или визуално представяне, които пряко или косвено, вкл. чрез неверни сведения или чрез изопачаване на факти, съзнателно премълчаване, неточност, двусмисленост, преувеличение и пр. е вероятно да заблудят или подведат потребителя, и по-специално, но не само по отношение на: а) характеристики на продукта, които са от съществено значение, т.е. вероятно е да повлияят върху избора на потребителя, като например: състав, потребителски свойства, количеството, качеството, производителя, продавача; начина, мястото и датата на производство; източника и начина на придобиването или на използването; ефективност и производителност, търговски или географски произход, въздействие върху околната среда и пр.;

На основание чл.12.4 от Правилника за приложение на Националните етични правила за реклама и търговска комуникация в Република България, Председателят на Етичната комисия (ЕК) е определил за докладчик по преписката Красимир Папазов.

### **Процедура**

Жалбата е допустима по смисъла на Правилника за приложение на Националните етични правила за реклама и търговска комуникация в Република България.

На 21.02.2017 г. е открита процедура, регистрирана под № 292. На 21.02.2017 г. е поискано становище от ответната страна – imot.bg.

### **Становище на ответната страна**

Становище не е постъпило.

### **Решение**

Етичната комисия намира жалбата за **основателна** по отношение на нарушение на Националните етични правила за реклама и търговска комуникация в Република България.

### **Мотиви**

На посочения в жалбата интернет сайт imot.bg е публикувана обява на агенция „Ависта“ за отдаване под наем на магазин.

Самият сайт е изграден по следния начин – основна страница, на която в списъчен порядък се появяват оферти за отдаване на обекти по наем. Всяка обява е придружена с малка снимка и кратко описание на най-съществените характеристики на имота като местоположение, квадратура и цена. При проявен интерес и съвпадение с критериите за търсене на потенциалния наемател, чрез клик върху съответната обява се преминава към по-детайлно описание на обекта. На тази първа страница за процесната обява е посочено еднозначно, че магазинът е 75 кв.м. и се намира на бул. „Прага“, което е на „...изключително комуникативно място „Петте къшета“. При преминаване към детайлното описание на имота отново следва

текст, че магазинът се намира на изключително комуникативно място „Петте къшета“ и бул. „Прага“. Обявата е представена като „ТОП ОФЕРТА ТОП ЦЕНТЪР“. След запитване към посоченото лице за контакт в обявата се потвърждават твърденията на жалбоподателя, че въпросният имот се намира в непосредствена близост до посоченото в обявата местоположение на улица „Неофит Рилски“ и „Булуджа“. На интернет страницата има бутон с карта, но не е посочено точното местоположение на имота, а само района, в който се намира. Проверката установи, че въпросният магазин, макар и да е в близост до указаните в обявата места, всъщност се намира в малка странична пресечка на бул. „Прага“ и няма лице към него.

Етичната комисия счита, че е налице нарушение на Етичния кодекс и по специално на чл. 5.1. и 5.5.т. А от Етичния кодекс (ЕК). Местоположението на недвижим имот - магазин е съществена характеристика на обекта и неточното представяне на местоположението му в обявата подвежда потенциалните наематели относно съществени характеристика на обекта – а именно неговото местоположение и потенциалния клиентопоток, за който точната локация на търговския обект е от ключово значение. Въпреки че в конкретния случай не е възможно да се стигне до наем на имота без уточняване на конкретното му местоположение, Етичната комисия намира за некоректен подхода за предизвикване на интерес към офертата чрез подвеждане на потенциално заинтересованите лица с некоректно посочване на местоположението на имота. От цялостния текст на обявите и особено от този на водещата страница се поражда нормално очакване, че магазинът е позициониран на самия бул. „Прага“, който от своя страна е близо до известното кръстовище в гр. София „Петте къшета“. В придружителния текст към обявата липсва уточнение за това, че магазинът се намира в близост до бул. „Прага“, което може да предизвика очаквания за реално местоположение в някоя от многобройните пресечки на този булевард. В този смисъл Етичната комисия счита, че рекламата е заблуждаваща поради премълчаване съществена характеристика на обекта, който се предлага под наем.

В случая е без значение, че рекламата е подадена към сайта от друга агенция за недвижими имоти – „АВИСТА“. Администраторите на сайта imoti.bg носят самостоятелна отговорност за коректността на представените на него обяви. Събирането на обяви за недвижими имоти в гр. София на едно място в Интернет пространството предполага наличие на определени търговски взаимоотношения между операторът на сайта и различни агенции за недвижими имоти. По какъв начин страните уговарят условията си на работа, включително и това ще гарантират и коректност към крайните потребители, е въпрос на техни вътрешни отношения. Доколкото обаче именно сайтът imoti.bg се явява директна връзка между наемодатели/продавачи (преки или чрез агенция за недвижими имоти) и потенциални наематели/купувачи, то опериращите този сайт носят отговорност и за съответствие на рекламите със законовите изисквания, респективно нормите на саморегулацията в областта на рекламата.

Етичната комисия отправя принципна препоръка към всички рекламодатели и рекламни агенции да се възползват активно от възможността за *Copy Advice*, доколкото основната цел на НСС не е санкционна, а превантивна и е насочена не само към своевременно и ефективно отстраняване от пазара на всякакви форми на нарушения, но и към недопускане на такива.

Съгласно чл.17.5. от Правилника за приложение на Националните етични правила за реклама и търговска комуникация в Република България, решението с мотивите следва да се изпрати на заинтересованите страни.

Решението подлежи на обжалване при реда и условията на чл.18.1 от Правилника за приложение на Националните етични правила за реклама и търговска комуникация в Република България.

# ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ЕТИЧНАТА КОМИСИЯ:

(п) Румяна Карлова

## ПРИЛОЖЕНИЯ:

Сайт №1 за имоти в България  
**imot.bg**  
23-28 ФУБРАТ 2017  
Istanbul KIRTASIYE OFIS 2017  
Okul, Kirtasiye, Kagit, Ofis Malzemeleri ve Ceyizcek Fuarı

Начало Публикуване Търсене Нови сарафи Агенции Е-мил Кредити Новини Моят имот

Избор на рубрика | Продава | Дава под наем | Култура | Търси да наеме | Заемки | Съвместителство

ново търсене | корекции на търсенето | резултати от търсенето

Дава под наем МАГАЗИН, град София, Център

Добави в Бележника

Вход за потребители и агенции

Нова регистрация

Какво печелат регистрираните в imot.bg?

Моята обнова | Моята статистика | Моята статистика

МАГАЗИН  
Цена (4+): 450 EUR (в евро/кв.м.)

град София, Център  
бул. Прага  
Квадратура: 75 кв.м.  
Етаж: Партер от 4  
Телефон: -

Посет на обявата | Добави в Бележника  
Способ за гледаност с обявата

Нашият експерт бележи за имота  
Поставяте Вашата оценка за имота

Публикувана в 17:25 на 15 февруари, 2017 год.  
Обявата е посетена XXXXX пъти.  
Оценки на обявата:  
https://www.imot.bg/2m148717232161331  
Следете обявата

Описание на имота:

ТОП ОФЕРТА, ТОП ЦЕНТЪР !!! Просторен и светъл магазин на изключително комуникативно място Петте къшета и бул. Прага. Състои се от светла търговска част 40кв. м. и две складови помещения общо 35кв. м., санитарен възел и бойлер. Локално отопление. Възможност за трифазен ток. Външна ролетна щора, външна светеща реклама и безопасен склад. Предстои освежаване на магазина, включващо подмяна на витрината, вътрешни интериорни врати, ново осветление и др. Статута на помещението е магазин, плод и зеленчук и пакетирани храни.

Виж всички обяви на агенцията в [avista.balkan.bazar.bg](http://avista.balkan.bazar.bg) или [TVK](http://TVK).

Г+1 Препоръчате в Google

Картина Харесате това продайте приетелите си.

За контакти: 0895539823

Броер: Юлия Петрова  
Телефон: 0895539823  
Още офери от брокера: [продава](#) | [дава под наем](#) | [култура](#) | [заемки](#)

Агенция: АВИСТА ОФИС БАЛКАН  
<http://avista.balkan.imot.bg>  
Още офери: [продава](#) | [дава под наем](#) | [култура](#) | [заемки](#)  
Адрес: град София, ул. Осогово 36а, 1ет.1,м.2  
Тел.: 02/9525030  
avista.bg

Местоположение: град София, Център, бул. Прага

25 кв.м, ул. Свещ поле, 1 партер ет. от 6, магазин в нова тухлена сграда от 2010г. със застроена площ 24,58кв.м. и склад под него 13,83кв.м. На ... тел.: 0877734412

детайли и 3 снимки | Добави в бележника | Маркиране/Размаркиране на Обявата

205 EUR

Дава под наем МАГАЗИН  
град София, Център

20 кв.м, ул. Цар Самуил, Партер ет. от 4, ТЕЦ, Търговско помещение, разположено в идеален център, в близост до училище, между ул. П. Парчевич и ул. ... тел.: 0879889159-АВИСТА

детайли и 3 снимки | Добави в бележника | Маркиране/Размаркиране на Обявата

3 500 EUR

Дава под наем МАГАЗИН  
град София, Център

90 кв.м, ул. Георги С. Раковски, Партер ет. от 6, Отдава се под наем функционално помещение в центъра на София на ул.Г.С.Раковски, в близост до бул. П. ... тел.: 0895539823

детайли и 12 снимки | Добави в бележника | Маркиране/Размаркиране на Обявата

200 EUR

Дава под наем МАГАЗИН  
град София, Център

14 кв.м, ул. Княз Борис I, Партер ет. от 4, Телефон, ТЕЦ, Давам под наем партерен магазин с лице на улицата /до ул. Солунска/, с много добър човекотокширок ... тел.: 02/981-95-10

детайли и 5 снимки | Добави в бележника | Маркиране/Размаркиране на Обявата

450 EUR

Дава под наем МАГАЗИН /нова обява/  
град София, Център

75 кв.м, бул. Прага, Партер ет. от 4, ТОП ОФЕРТА, ТОП ЦЕНТЪР !!! Просторен и светъл магазин на изключително комуникативно място Петте ... тел.: 0895539823

детайли и 10 снимки | Добави в бележника | Маркиране/Размаркиране на Обявата

200 EUR

Дава под наем МАГАЗИН  
град София, Център

40 кв.м. Давам под наем салон за красота в центъра, със статут! 40 кв. необзаведен. Наем 200евро. За ч.л. пе ... тел.: 02/8512969

детайли и 6 снимки | Добави в бележника | Маркиране/Размаркиране на Обявата

830 EUR

Дава под наем МАГАЗИН  
град София, Център

114 кв.м, бул. Витоша, Партер ет. от 6, ТЕЦ, Давам под наем магазин на две нива в центъра. На ... тел.: 0895539823