



Zadeva: 1/2018

Komisija ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami je na podlagi točke 8.1 Pravilnika organizaciji in delu Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami obravnavala prijavo kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami z dne 6.3.2018 ter v zvezi s tem dne 30.07.2018 soglasno sprejela naslednje

NAČELNO MNENJE

Ravnanje nepremičninske družbe, ki za izvedbo storitev v skladu z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju določi ponudbeno ceno oziroma plačilo za posredovanje v višini 0,01% od vrednosti nepremičnine, ali drugo ceno, ki ne pokrije niti osnovnih stroškov, ki ji z izvedbo storitve nastanejo, je v nasprotju s 15. točko Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami.

Obrazložitev

Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Komisija) je obravnavala prijavo kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Kodeks) z dne 6.3.2018.

Vlagatelj v prijavi navaja, da je nepremičninska družba ob oddaji ponudbe na javni razpis za izbiro izvajalca za posredovanje pri prodaji in oddaji nepremičnin oddala ponudbo, v kateri je za izvedbo določenih storitev ponudila ceno oziroma plačilo za posredovanje v višini 0,01% vrednosti nepremičnine. Takšno ravnanje nepremičninske družbe po mnenju prijavitelja predstavlja kršitev 7. točke Kodeksa, ki določa, da se morajo nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki „*pri opravljanju storitev v prometu z nepremičninami vzdržati kakršnega koli ravnanja, ki bi lahko škodovalo ugledu nepremičninske stroke*“. Nepremičninska družba naj bi s tako določeno ceno škodovala ugledu nepremičninske stroke, ker bi to pomenilo, da bi dela izvedla za nekaj evrov. Obenem naj bi takšna ponudba predstavljala tudi kršitev 15. točke Kodeksa, ki določa, da se bodo nepremičninske družbe „*vzdržale vseh ravnanj, ki pomenijo nelojalno konkurenco*“. Ob tem Kodeks med takšnimi ravnanji izrecno navaja tudi „*ekonomsko neutemeljeno ponujanje cen storitev z namenom pridobivanja poslov in izločanja drugih nepremičninskih družb s trga*“ in „*obljubljanje brezplačnih storitev strankam z namenom pridobivanja poslov*“. Ravnanje nepremičninske družbe naj bi v konkretnem primeru nedvomno ustrezalo opredelitvi v kodeksu, saj gre praktično za brezplačno storitev.

Komisija je preučila navedbe vlagatelja in ugotovila, da ni mogoče slediti njegovim navedbam, da opisano ravnanje nepremičninske družbe škoduje ugledu nepremičninske stroke, saj bi morale biti za takšen zaključek izpolnjene še nekatere druge okoliščine, ki bi zagotavljale prezentacijo takšne ponudbe širši javnosti (oglaševanje). Po drugi strani pa je Komisija ugotovila, da je v nasprotju s 15. točko Kodeksa vsakršno ponujanje storitev za cene,

ki ne pokrivajo niti osnovnih stroškov izvedbe storitve. To je še posebej očitno v primeru posredovanja v prometu z nepremičninami, ko področna zakonodaja, predvsem Zakon o nepremičninskem posredovanju, nepremičninskim posrednikom in nepremičninskim družbam nalaga širok nabor obveznih nalog in visok nivo odgovornosti v razmerju do naročitelja in tretje osebe. V takšnih razmerah bi na dolgi rok ponujanje ekonomsko neutemeljenih cen najverjetneje vodilo tudi v zniževanje standardov pri opravljanju storitev, s tem pa nedvomno tudi povzročalo škodo ugledu nepremičninske stroke. Iz tega vidika je nujno, da se vsi akterji na trgu podobnih ravnanj vzdržijo in svoje storitve vedno ovrednotijo racionalno in pošteno.

Kljub zgoraj navedenemu Komisija posebej poudarja, da lahko nepremičninska družba na trgu svobodno oblikuje ceno svojih storitev, dokler je, še posebej ob upoštevanju zakonskih obveznosti, sposobna s to ceno pokriti vse stroške, ki ji z izvajanjem te storitve nastajajo. Kljub temu pa se nizka cena ne sme uporabiti kot institut, s katerim bi ena nepremičninska družba želela druge spraviti s trga, saj gre v takšnem primeru po oceni Komisije nedvomno za ekonomsko neutemeljeno ponujanje cen storitev, kar pa v tem smislu predstavlja ravnanje neloyalne konkurence.

Ob tem je potrebno poudariti, da je šlo v primeru, na katerega se prijava nanaša, za ponudbeno ceno, ki je bila sestavljena iz številnih postavk, pri čemer niso bile za vse postavke ponujene enake cene. Posledično se ni moč opredeljevati do skupne ponudbene cene, ki je lahko tudi posledica specifičnih lastnosti javnega naročila, cena posamezne postavke pa je lahko na ta način prilagojena javnemu naročilu in skupni ponudbeni ceni.

Sabinca Gorenc
Predsednica Komisije ZDNP

