Ljubljana, 08.04.2020

**MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO RS**

**Kotnikova ulica 5**

**1000 Ljubljana**

Minister, g. Zdravko Počivalšek

gp.mgrt@gov.si

**ZADEVA: Pobuda za sprostitev izvajanja dejavnosti nepremičninskega posredovanja**

Spoštovani

V Združenju družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami budno spremljamo razpravo o nameravanem sproščanju ukrepov za zajezitev epidemije koronavirusa, s katerimi bi se lahko ob upoštevanju zaščitnih ukrepov določene dejavnosti, katerih izvajanje je bilo z uveljavitvijo Odloka o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 25/20, 29/20, 32/20, 37/20, 42/20 in 44/20) zaustavljeno, ponovno opravljale.

V zvezi z navedenim smo vas želeli ob tej priložnosti posebej opozoriti na dejavnost nepremičninskega posredovanja oziroma posredništva v prometu z nepremičninami. Po našem mnenju gre za dejavnost, ki v smislu širjenja okužb s koronavirusom predstavlja izjemno nizko tveganje, ki ga je moč, ob upoštevanju ustreznih zaščitnih ukrepov praktično izničiti.

Najprej moramo pojasniti, da se nepremičninski posredniki pri izvajanju svoje dejavnosti zelo redko ali skoraj nikoli ne soočajo z večjim številom oseb, ki bi bile ob istem času zbrane v istih prostorih. Že stik s potrošniki je zelo omejen. Do stika z naročiteljem tako pride ob sklenitvi pogodbe o posredovanju (kar bi lahko bilo nenazadnje opravljeno tudi brez osebnega kontakta, npr. preko elektronske ali navadne pošte) in uvodnem ogledu nepremičnine. Kasneje lahko nepremičninski posrednik večino svojih nalog opravlja povsem samostojno (priprava in objava oglasa, vzpostavljanje stika s tretjimi osebami, pregled pravnega stanja nepremičnine, …). Šele v fazi ogleda nepremičnine se nepremičninski posrednik ponovno sreča s stranko, in sicer običajno samo s tretjo osebo, ki si nepremičnino ogleda. Ob tem naj poudarimo, da pri nas zaenkrat ni običajno, da bi se ogledi organizirali za več tretjih oseb hkrati, zato na ogledih ni prisotnosti večjega števila oseb. Velja pa dodati, da je pri ogledu zasedenih nepremičnin (torej nepremičnin, ki niso prazne) običajno prisoten tudi prodajalec oziroma drug uporabnik.

Po samem ogledu se večji del aktivnosti nepremičninskega posrednika ponovno izvaja »na daljavo«, osebni stik pa je običajen v zaključni fazi, to je v fazi pogajanj med prodajalcem in potencialnim kupcem. Uspešnemu dogovoru sledi le še podpis pogodbe in overitev le te pri notarju. Običajno nato posrednik sodeluje še pri primopredaji nepremičnine, kar pa spada že v pogodbene aktivnosti.

Glede na vse navedeno, je po naši oceni, predvsem v primerjavi z drugimi storitvami, pri nepremičninskem posredovanju zelo malo neposrednega stika izvajalca storitve s potrošniki in med njimi. Relativno omejeno je tudi izvajanje storitev v zaprtih prostorih. Posledično bi lahko z ustreznimi zaščitnimi ukrepi tveganja, ki pri teh stikih in pri opravljanju dejavnosti nasploh, bistveno omejili oziroma jih praktično izničili. Po našem mnenju bi bili za zelo varno opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja primerni naslednji zaščitni ukrepi:

• uporaba zaščitnih sredstev (rokavice, maske) pri neposrednem stiku s strankami,

• dnevno razkuževanje poslovnih prostorov,

• omejeno število oseb ob izvajanju ogledov zaprtih nepremičnin (stanovanj, hiš) z doslednim ohranjanjem medsebojne razdalje (vsaj 2 m) tam, kjer je to mogoče,

• opravljanje komunikacije z uporabo elektronskih sredstev in izogibanje zaprtim prostorom, ko to ni nujno.

Seveda pa določitev samih zaščitnih ukrepov, ki bi bili potrebni v celoti prepuščamo za to pristojnim strokovnim institucijam.

V vsakem primeru od naslovnega ministrstva in Vlade RS pričakujemo, da bo v prihodnjih dneh in tednih razmislila o naši pobudi in podrobno preučila pogoje za njeno izvedbo. Predlagamo tudi, da se ob upoštevanju le teh čim prej dovolil opravljanje dejavnosti nepremičninskega posredovanja. V kolikor bi ob tem potrebovali naše tesnejše sodelovanje, smo vam seveda na voljo.

Naj dodamo, da z vsakim dnem tega prisilnega odmora naša panoga, hkrati pa tudi širše gospodarsko okolje, trpi večji udarec. Glede na to, da se dejavnost nepremičninskega posredovanja v večjem delu izvaja s strani mikro podjetij in samostojnih podjetnikov posameznikov, obstaja resna nevarnost, da mnogi izmed njih ob daljši prekinitvi ne bodo več zmogli nadaljevati podjetniške poti.

Opozoriti velja tudi na dejstvo, da je nemoten promet z nepremičninami pomemben tudi za številne druge gospodarske panoge, zato je treba ob spodbujanju izvajanja gradbenih del in vštevanju izdajanja gradbenih dovoljenj med nujne zadeve, kot precej pomembno dejavnost šteti tudi panogo, ki skrbi za varen promet z nepremičninami. Ob zamrtju transakcij namreč tvegamo (kot v letu 2008) zaustavitev večjega števila že začetih gradbenih projektov. Upoštevati je namreč potrebno, da trg novogradenj lahko živi le, če živi tudi trg rabljenih nepremičnin, saj je pogost primer, da kupec novo stanovanje financira s prodajo starega. Prav tako je bančno financiranje dokončanja projekta velikokrat pogojeno s predložitvijo ustreznih pisem o nameri nakupa oz. rezervacij, s katerimi investitor banki izkaže realnost predlaganih prodajnih cen in časovnice prodaje. Zaustavitev tega trga tako predstavlja tveganje za nedokončane projekte, stečaje gradbenih podjetij, neplačane podizvajalce in posledično njihove stečajev, povečanje slabih posojil v bilancah bank ipd.

Zato je za nas ključno, da do sprostitve pride takoj ko bodo razmere to dopuščale.

Direktor ZPN

Boštjan Udovič

V vednost:

- Vlada RS - gp.gs@gov.si

- Nacionalni inštitut za javno zdravje – info@nijz.si

- Ministrstvo za okolje in prostor – gp.mop@gov.si