

Ljubljana, 30.10.2020

OCENA TVEGANJA V DEJAVNOSTI NEPREMIČNINSKEGA POSREDOVANJA Z VIDIKA PREPREČEVANJA ŠIRJENJA COVID-19

Dejavnost posredništva v prometu z nepremičninami se izvaja v skladu z določbami [Zakona o nepremičninskem posredovanju](#) (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19; ZNPosr).

Večina dejanj, ki jih nepremičninski posredniki izvajajo v okviru nepremičninskega posredovanja (podrobneje so določena predvsem v 15. členu ZNPosr) se lahko nemoteno izvaja na daljavo, torej brez neposrednega stika s strankami, tako z naročiteljem kot s tretjimi osebami (pogajanja o sklenitvi pogodbe, usklajevanje, pregled pravnega stanja nepremičnine, pregled javnih evidenc, ipd.). Osebni stik je pogojno obvezen le v treh točkah posredovalnega razmerja:

- sklenitev pogodbe o posredovanju,
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine,
- prisotnost nepremičninskega posrednika pri ogledu nepremičnine s strani tretje osebe in
- primopredaja nepremičnine po sklenitvi pogodbe.

Ob tem se da v izjemnih primerih vsebino pogodbe o posredovanju v celoti uskladiti in pogodbo skleniti na daljavo, uvodni ogled nepremičnine pa lahko posrednik opravi z minimalnim stikom z naročiteljem oziroma pretežno brez njega.

Primopredaja nepremičnine sama po sebi niti ne spada v obvezni del storitev nepremičninskega posredovanja, saj do nje pride po sklenitvi pogodbe, čeprav je po našem mnenju pomembna z vidika zadovoljstva strank in zagotavljanja njihove pravne varnosti, zato tega dela storitve ni smiselno opuščati ali izvajati na daljavo. Se je pa mogoče osebnemu stiku v tem delu v največji možni meri izogniti, kolikor to ni mogoče pa se uporablja pravila, ki sicer veljajo za ogled nepremičnine. Poleg tega gre za del postopka, ki se odvija po sklenitvi pogodbe o nepremičnini, zato je običajno na njem prisotna zgolj ena oseba (kupec, najemnik).

Obvezen pa je stik s strankami zgolj pri ogledu nepremičnine s strani tretjih oseb, ki jih nepremičninski posrednik po naravi stvari spravlja v stik z naročiteljem. Ne glede na to moramo poudariti, da se tudi ogleda nepremičnin lahko izvaja na način, ki praktično ne predstavlja tveganja za širitev okužb. Že sicer namreč pri nas ni prakse, da bi se na ogledih nepremičnin zbiralo večje število oseb. Z ustreznim ravnanjem nepremičninskih posrednikov pa se lahko to število maksimalno omeji, s čimer se morebitno tveganje bistveno zmanjša.

UKREPI PRI IZVAJANJU DEJAVNOSTI

V zvezi z izvajanjem ogledov nepremičnin in izvajanjem siceršnjih aktivnosti nepremičninskih posrednikov je NIJZ že ob spomladanskem valu epidemije, na podlagi naše pobude pripravil [higienska](#)



[priporočila za nepremičninske posrednike](#), katerih upoštevanje po našem mnenju omogoča povsem varno opravljanje dejavnosti.

- **Neposreden kontakt** med posrednikom in stranko se omeji na minimum oziroma zgolj na ogled nepremičnine. Vsa ostala komunikacija se opravi na daljavo.
- **Plačevanje storitev** se praviloma izvaja na daljavo (preko spleta), sicer pa brezstično.
- **Podpisovanje obrazcev** (npr. pogodbe), v kolikor ni mogoča uporaba digitalnega podpisa, posrednik in stranka opravita z upoštevanjem medosebne razdalje (v času, ko eden podpisuje, se drugi umakne), vsak s svojim pisalom in obveznim umivanjem rok ali razkuževanjem rok po opravljenem podpisovanju.

Ogled nepremičnine (velja tudi za izvedbo primopredaje), ki predstavlja del storitve, pri katerem je neposredni stik obvezen se opravi z upoštevanjem strogih pravil:

- Pred izvedbo ogleda nepremičninski posrednik in stranka opravita **predhodni telefonski razgovor** (stranko se seznani s potekom ogleda in preveri primernost njenega zdravstvenega stanja, in sicer tako stranke, zainteresirane za nakup nepremičnine, kot tudi oseb, ki morebiti živijo v nepremičnini, ki je predmet ogleda) – v praksi so se oblikovali tudi tipska SMS sporočila z osnovnimi opozorili in informacijami.
- Pred odhodom na teren posrednik po telefonu še enkrat preveri, ali je **zdravstveno stanje** stranke primerno, torej ali ima znake okužbe dihal (npr. nahod, kašljanje, bolečine v žrelu, povišana temperatura, motnje okušanja, vonja...) ali živi v gospodinjstvu z nekom, ki ima take znake, je v izolaciji oziroma v karanteni. V primeru pozitivnega odgovora termin za ogled odpove – preloži na kasnejši čas.
- Pri samem ogledu nepremičnine stranka in nepremičninski posrednik upoštevata naslednje ukrepe:
 - vse **splošne ukrepe za zaščito pred okužbo** z novim koronavirusom, navedene na naslednji povezavi: <https://www.nijz.si/sl/preprecevanje-okuzbe-z-virusom-sars-cov-2019> (vsi prisotni si pogosto **umivajo ali razkužujejo roke**, se **ne dotikajo obraza, zlasti ne ust, nosu in oči**, preden so roke umite ali razkužene, **upoštevajo higieno kihanja in kašljanja**);
 - ogled po možnosti (poleg posrednika) opravi **po ena oseba naenkrat**, v vsakem primeru pa mora biti zagotovljeno, da se v prostoru istočasno ne nahaja več kot 1 oseba na 20 m² površine (pri čemer se ne upošteva nepremičninskega posrednika);
 - pri ogledu se vzdržuje **medosebna razdalja** vsaj 2 metrov;
 - pred vsakim ogledom nepremičnine se izvede **temeljito zračenje** (v kolikor v nepremičnini še vedno bivajo stanovalci, je potrebno izvesti tudi čiščenje prostorov, skladno z navodili na naslednji povezavi: <https://www.nijz.si/sl/navodila-za-ciscenjein-razkuzevanje-prostorov-izven-zdravstvenih-ustanov-v-katerih-se-je-zadrzeval>);
 - tudi v času ogleda **se nepremičnina intenzivno zrači**;
 - stranka in nepremičninski posrednik si pred vstopom v prostore **umijeta ali razkužita roke**;
 - med ogledom stranka in nepremičninski posrednik ves čas nosita **obrazno masko** (nepremičninski posrednik si masko zamenja vsaj vsake 2 do 3 ure);

- med ogledom se vsi prisotni **čim manj dotikajo različnih predmetov in površin**, le toliko, kot je to nujno potrebno;
- v prostorih, ki si jih stranke ogledujejo, se zadržujejo **le nujno potrebni čas** (vse ostale pogovore in pojasnila pa se opravi na prostem, če je to možno);
- stranka in nepremičninski posrednik si tudi takoj po zaključku ogleda **umijeta ali razkužita roke**;
- prostore, v katerih je potekal ogled, se po zaključku **temeljito prezrači** in v kolikor v prostorih bivajo stanovalci, tudi **očisti**, skladno z navodili na naslednji povezavi: <https://www.nijz.si/sl/navodila-za-ciscenje-in-razkuzevanje-prostorov-izvenzdravstvenih-ustanov-v-katerih-se-je-zadrzeval> (posebej skrbno se očisti površine, katerih so se prisotni dotikali).

Nazadnje moramo poudariti, da lahko promet z nepremičninami v Republiki Sloveniji poteka tudi brez sodelovanja nepremičninskih posrednikov, saj ti po zakonu niso obvezni. Prepričani smo, da bodo potrošniki, v primeru, da nepremičninski posredniki svojih storitev ne bodo mogli opravljati, promet z nepremičninami v še večji meri izvajali sami, s čimer bo bistveno slabše poskrbljeno za njihovo varnost, obenem pa gotovo ne bodo tako dosledno upoštevali ukrepov za preprečevanje okužb, saj jih k temu ne moremo zavezati. Poleg navedenega pa bi takšne razmere pomenile izjemen udarec za celotno panogo nepremičninskega posredovanja.

Zato ponovno predlagamo, da se nepremičninskim posrednikom tudi v času epidemije dovoli opravljanje dejavnosti, pri čemer so dolžni upoštevati zgoraj navedena (zelo stroga) pravila oziroma priporočila.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Boštjan Udovič