



Inšpekcijski nadzor pri nepremičninskih družbah- ugotovitve Tržnega inšpektorata RS

Simona Završnik Vrčon, inšpektorica višja svétnica

35. posvet Poslovanje z nepremičninami, november 2024



Pravna podlaga za nadzor

- ✓ Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr)
- ✓ Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot-1)
- ✓ Zakon o učinkoviti rabi energije (ZURE)
- ✓ Zakon o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno (ZPDZC-1)
- ✓ Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-2)

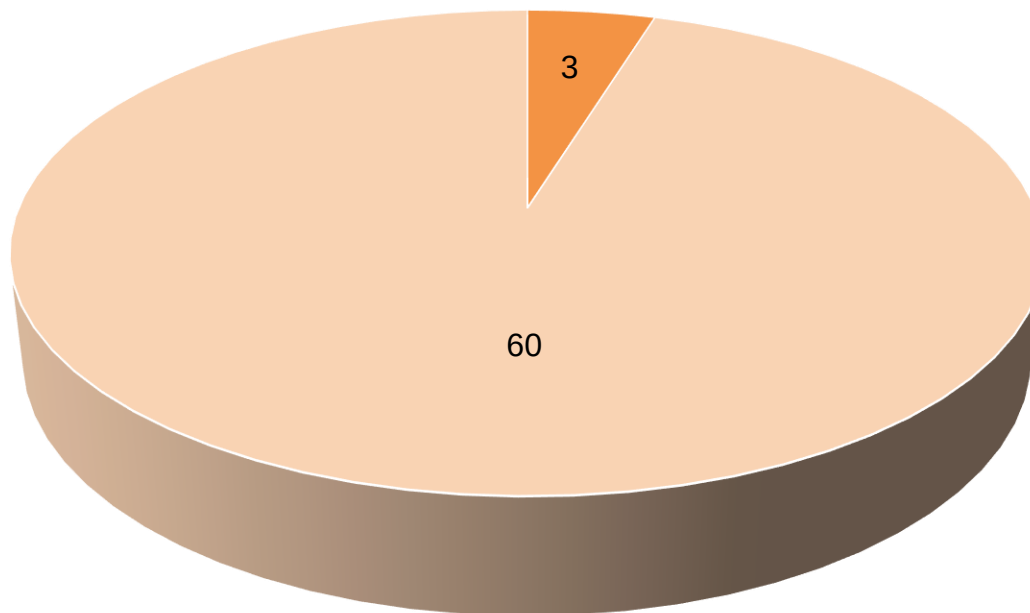


Preprečevanje pranja denarja

- Tržni inšpektorat RS je nadzorni organ za nadzor nepremičninskih posrednikov z vidika ZPPDFT-2.
- Smernice za izvajanje Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma za pravne in fizične osebe, ki opravljajo posle poslovanja z nepremičninami z dne 10. 6. 2024
- Pri izdelavi smernic je sodelovala tudi Zbornica za poslovanje z nepremičninami.
- Objavljene na spletni strani UPPD pod zavihkom zakonodaja.



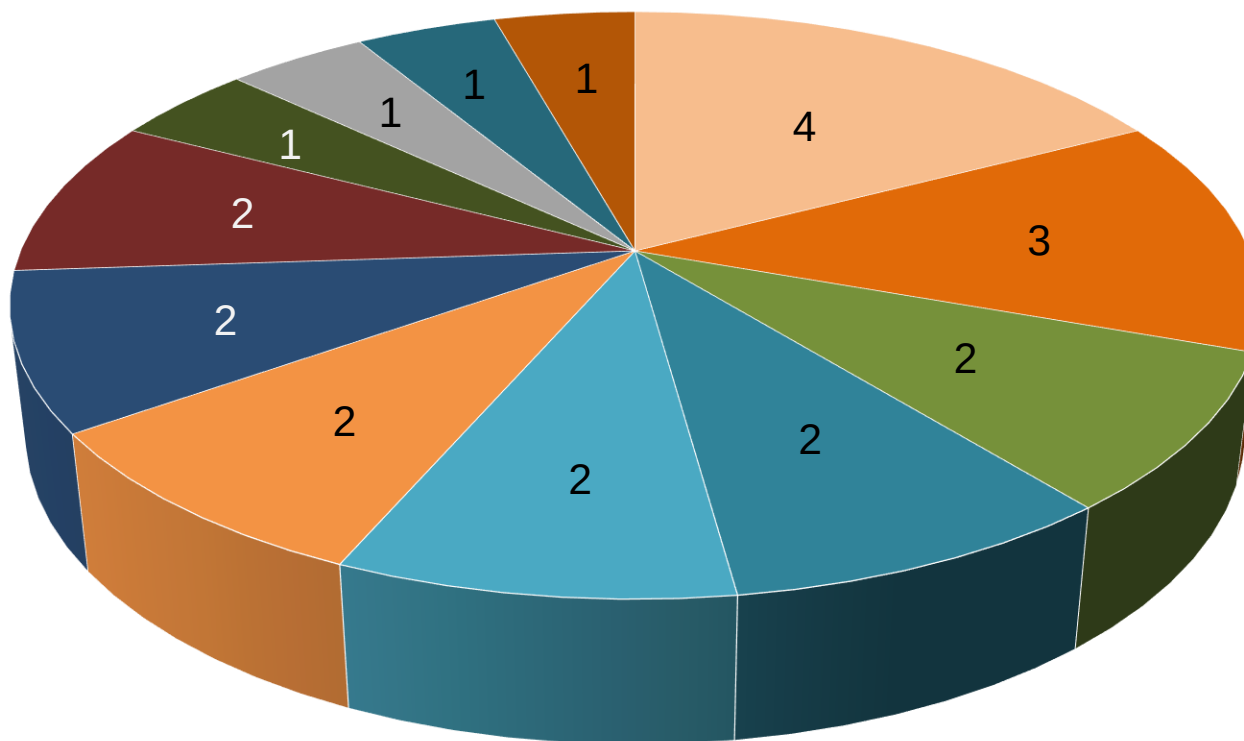
Število pregledanih nepremičninskih družb po ZPPDFT-2



■ 2023 ■ 2024



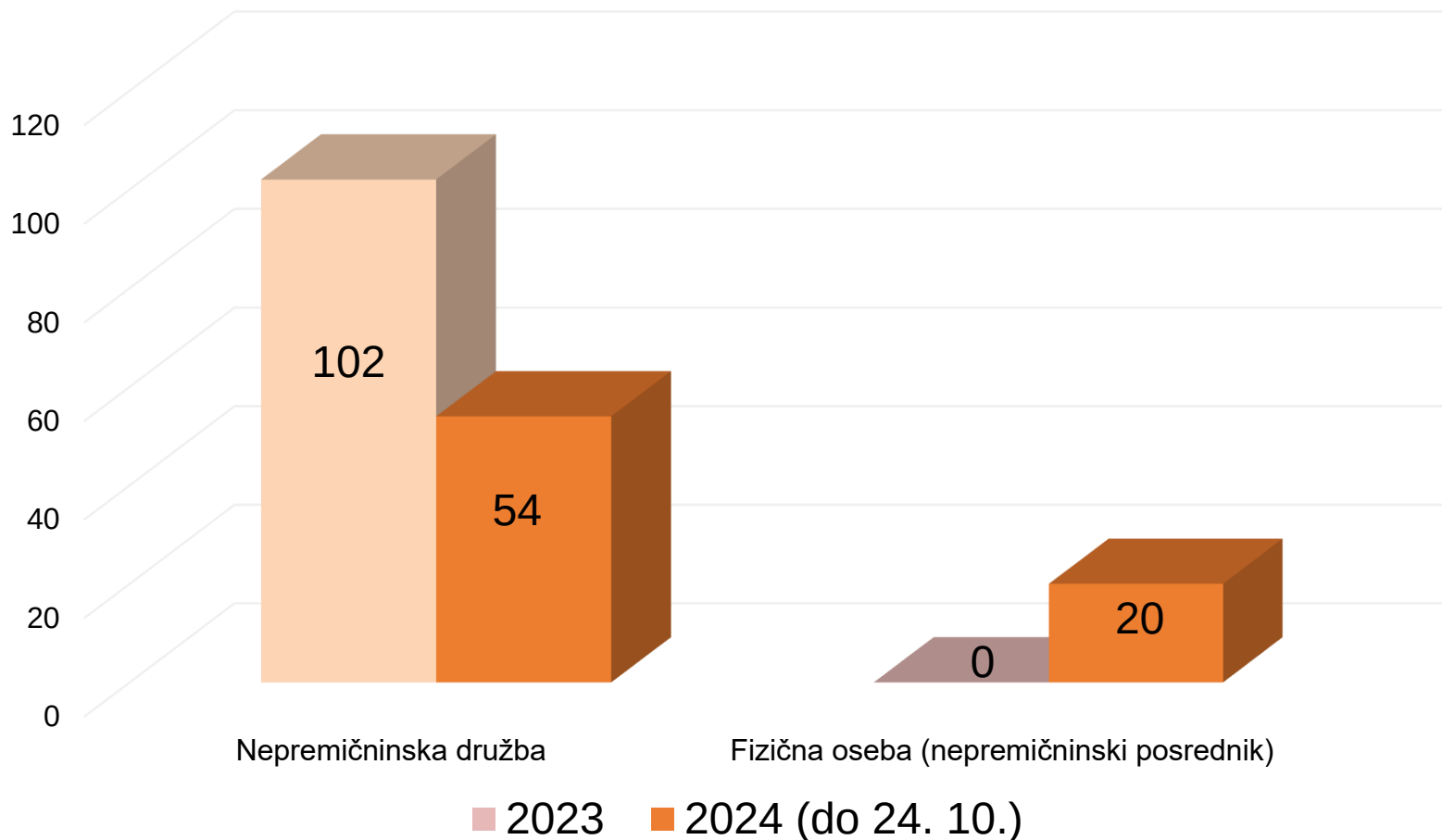
Ugotovljene kršitve



- Ni se izvajal pregled stranke
- Ocena tveganja ni bila izdelana
- Ni bil pripravljen program letnega strokovnega usposabljanja in izobraževanja
- Ni bila zagotovljena redna in učinkovita notranja kontrola
- Ni bilo rednega strokovnega usposabljanja zaposlenih
- Ni se izvajal pregled stranke v predpisanem obsegu
- Niso bile vzpostavljene učinkovite politike, kontrole in postopki za obvladovanje tveganj
- Sestavni deli pregleda stranke niso bili opredeljeni v internem aktu
- Ni bil imenovan pooblaščenec in namestnik
- Ni bila izdelana ocena tveganja
- Ni se izvajal poglobljen pregled stranke
- Postopek ugotavljanja politično izpostavljenih oseb ni bil določen v internem aktu



Število opravljenih inšpekcijskih nadzorov po drugih predpisih (ZNPotr, ZVPot-1 ...)





- Inšpekcijski nadzor se vodi **po uradni dolžnosti** in ne na podlagi prijave.
- Prejeta **prijava** se šteje **zgolj kot pobuda za inšpekcijski nadzor**.
- Stranka v postopku je zavezanec (nepremičninska družba / nepremičninski posrednik).
- Prijavitelj nima položaja stranke, ga je pa **inšpektor** v skladu z Zakonom o inšpekcijskem nadzoru **dolžan obvestiti** o ugotovitvah nadzora in izrečenih ukrepih (če to zahteva).



- Namen inšpekcijskega nadzora: **varstvo javnega interesa ter tudi interesov pravnih in fizičnih oseb**
- Javni interes: zapovedano ravnanje zavezancev, kot je določeno v veljavnih predpisih, ki veljajo na področju nepremičninskega posredovanja.

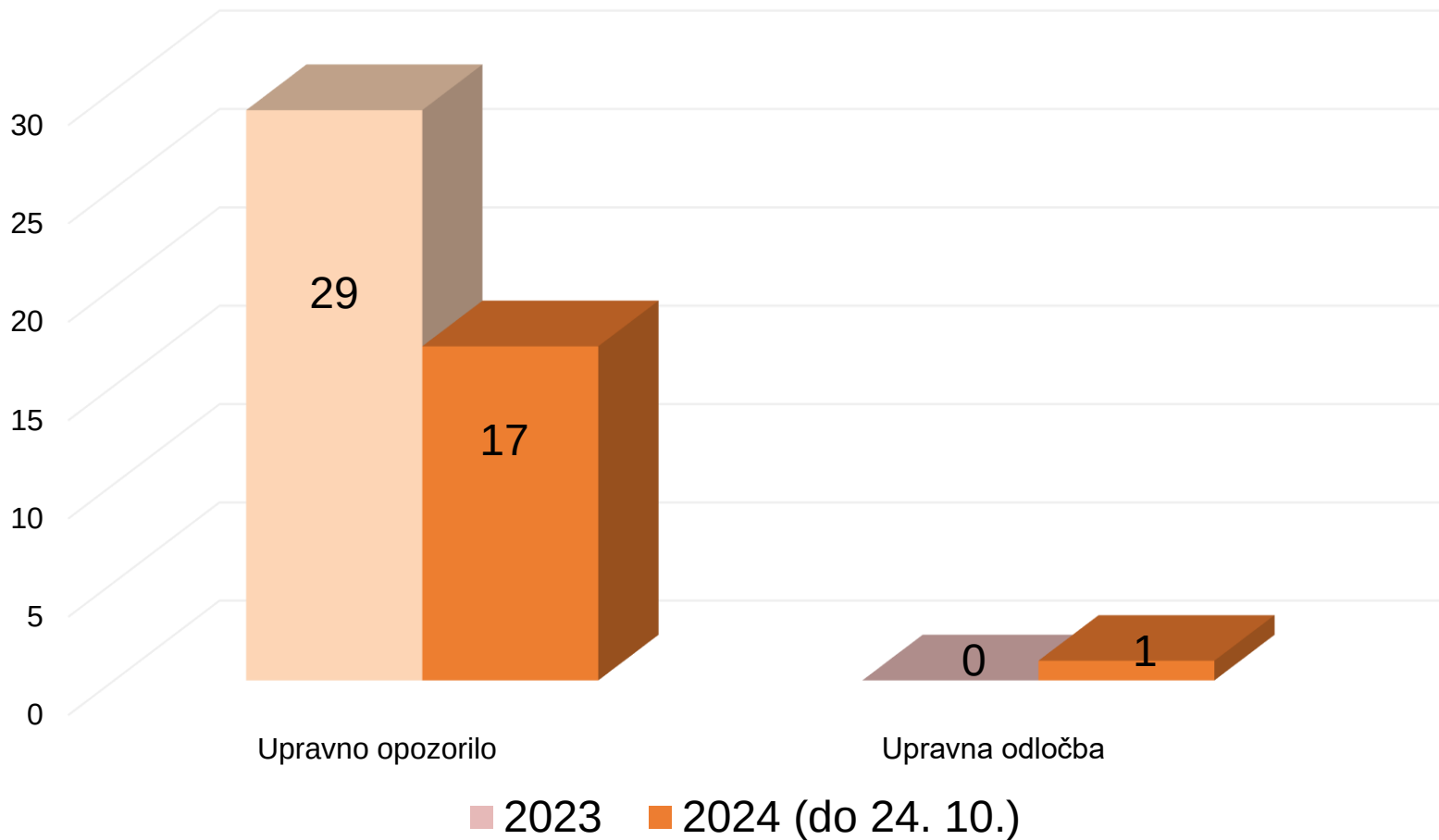


Upravni inšpekcijski postopek / prekrškovni postopek

- različen namen in drugačne pravne posledice
- smisel upravnega ukrepanja je ukrepanje za naprej, **cilj je ureditev stanja.**
- namen prekrškovnega postopka kaznovanje storilca za nazaj, za storjen prekršek.

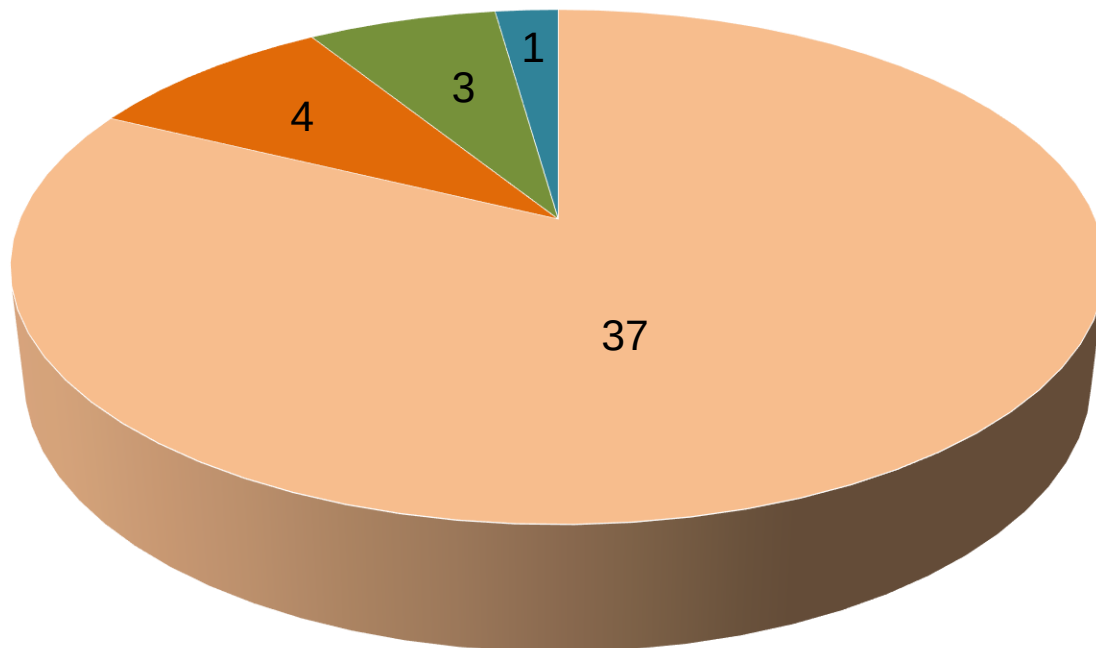


Število izrečenih upravnih ukrepov





Izrečeni upravni ukrepi v obdobju 2023 – 2024 glede na vsebino kršitev



■ Prepoved uporabe nepoštenih pogodbenih pogojev

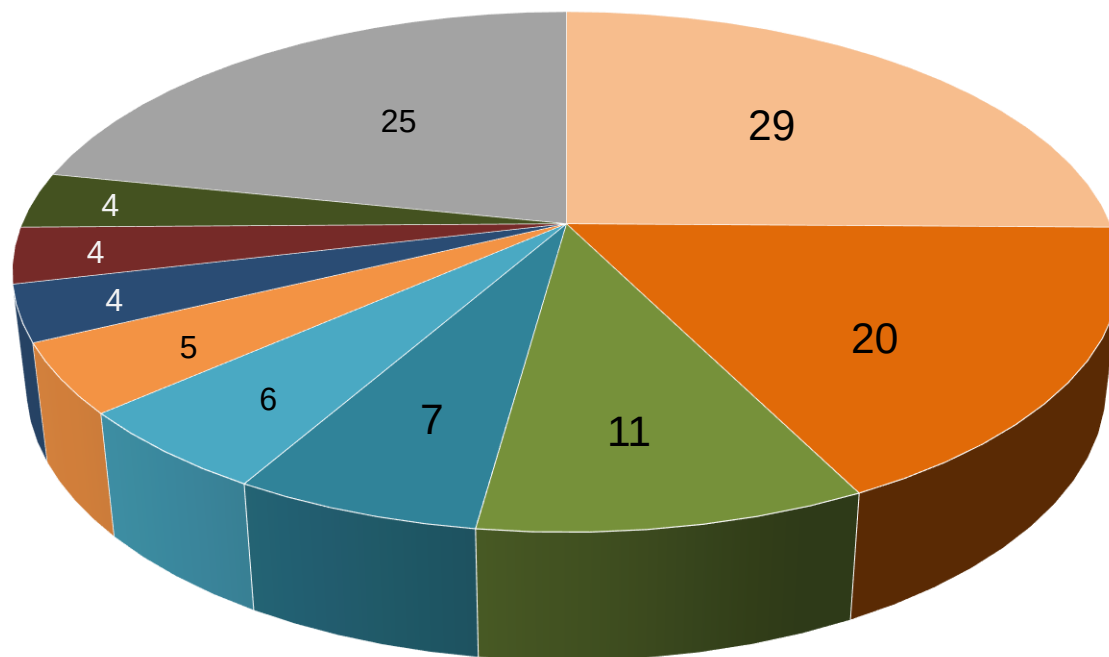
■ Prepoved uporabe nepoštenih poslovnih praks

■ Prepoved opravljanja storitve zaradi neoznačevanja cen

■ Prepoved opravljanja dejavnosti posredovanja (ni licence)



Prekrškovni ukrepi v obdobju 2023 – 2024 glede na vsebino kršitev



■ Uporaba nepoštenih pogodbenih pogojev

■ Pristojnemu ministrstvu niso sporočene spremembe podatkov o NP

■ Ni ravnal s skrbnostjo dobrega strokovnjaka

■ Uporaba nepoštenih poslovnih praks

■ Ni določil splošnih pogojev poslovanja

■ Pogodba o posredovanju ne vsebuje vseh predpisanih sestavin

■ Zaračunano plačilo za posredovanje v nasprotju s 5. členom

■ Plačilo za posredovanje ni bilo zaračunano samo naročitelju

■ Neoznačevanje cen

■ Ostale kršitve

Uporaba nepoštenega pogodbenega pogoja

„Pogodbeni stranki se dogovorita, da v kolikor naročitelj, ki oddaja nepremičnino, ki je bila predmet te pogodbe, to nepremičnino proda najemniku, s katerim ga je v stik spravil nepremičninski posrednik, je naročitelj dolžan plačati posredniku provizijo v višini 2% kupnine, dogovorjene s prodajno pogodbo + DDV, zmanjšano za že prejeto provizijo pri oddaji/najemu.«

Pogodbeni pogoji, na podlagi katerega si je nepremičninski posrednik zagotovil **pravico do provizije v primeru nadaljnjih poslov med najemodajalcem in najemnikom**, to je sklenitve prodajne pogodbe glede nepremičnine, ki je predmet najema, **nasprotuje načelu poštenja in vestnosti**, saj se pravica nepremičninske družbe do plačila za posredovanje v prometu z nepremičninami izčrpa s sklenitvijo pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala.



Uporaba nepoštenega pogodbenega pogoja

»Naročitelj soglaša, da nepremičninska družba vzpostavlja stik za naročitelja zgolj s tistimi tretjimi osebami, ki se predhodno pisno obvežejo, da bodo v primeru sklenitve pogodbe glede nepremičnine, nosile stroške provizije v višini najmanj 1,5% + DDV oz. del provizije po dogovoru z nepremičninsko družbo.«

»Cene dodatnih storitev so določene v vsakokratnem veljavnem ceniku nepremičninske družbe. «

Uporaba nepoštenega pogodbenega pogoja

- Potrdilo o ogledu je vsebovalo sestavine pogodbe o posredovanju (*»Tekoče posle posredovanja bo opravljal nepremičninski posrednik...Naročitelj s podpisom potrjuje, da je seznanjen z vsebino splošnih pogojev...Potrdilo je sklenjeno za določen čas devetih mesecev...«*).
- *»Za vprašanja, ki niso urejena s to pogodbo, veljajo vsakokratni veljavni splošni pogoji poslovanja nepremičninske družbe.«*

Uporaba nepoštene poslovne prakse

- Nepremičninska posrednica , ki je na podlagi pogodbe o poslovnem sodelovanju kot s.p. A za nepremičninsko družbo B opravljala posle posredovanja, je sklepala pogodbe o posredovanju z naročitelji v svojem imenu in za svoj račun, medtem ko je nepremičnino oglaševala nepremičninska družba B.
- Očitana kršitev prvega odstavka 16. člena ZNPosr, ker s.p. A pri oglaševanju nepremičnin ni zagotovila objave firme in sedeža nepremičninske družbe, to je družbe A, saj je bila v nepremičninskem oglasu kot družba, ki posreduje v prometu z nepremičninami, navedena družba B.
- Uporaba zavajajoče poslovne prakse po ZVPot-1 očitana nepremičninski družbi B (zavajanje potrošnikov glede identitete podjetja, ki je dejansko opravljalo posel posredovanja v prometu z nepremičnino, to je bila nepremičninska družba A in ne B).



- Nepremičninska družba je pri oglaševanju nepremičnine navajala energijske kazalnike energetske učinkovitosti stavbe, pri čemer pa energetske izkaznice lastnik sploh še ni pridobil.
- Nepremičninska družba je pri oglaševanju nepremičnine navajala, da energetska izkaznica ni potrebna, za kar v konkretnem primeru niso bili izpolnjeni pogoji iz 31. člena ZURE.

V obeh primerih očitana uporaba zavajajoče poslovne prakse po ZVPot-1.

- Nepremičninska družba je z osebami, ki imajo položaj tretje osebe, sklepala pogodbe o posredovanju in na tej podlagi zaračunala plačilo za posredovanje. Očitana uporaba agresivne poslovne prakse po ZVPot-1.

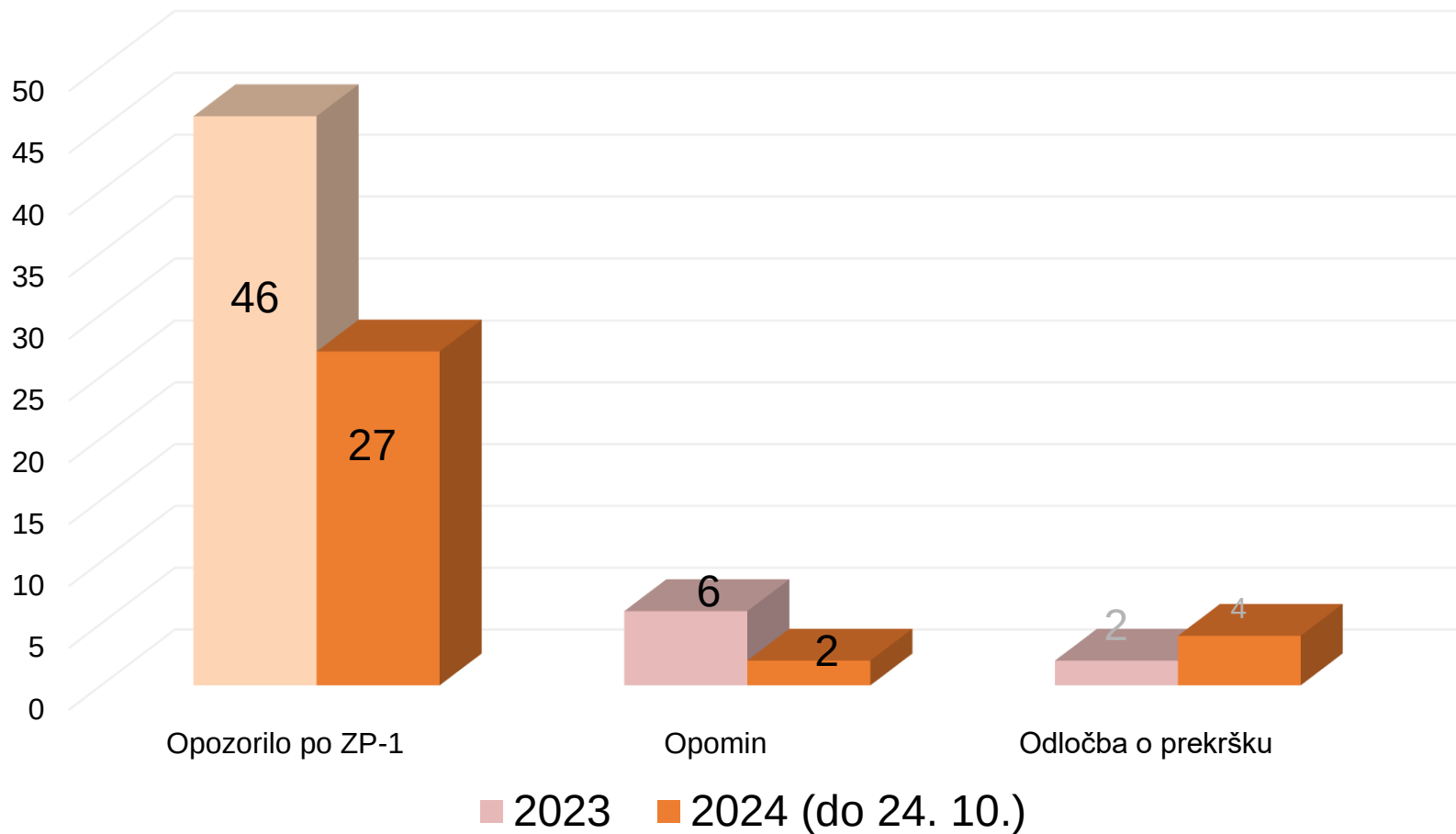


Kršitve nepremičninskih posrednikov

- Opustitev sporočanja spremembe podatkov, ki se vpisujejo v imenik nepremičninskih posrednikov v 15 dneh od nastale spremembe (tretji odstavek 7c. člena ZNPosr) – zlasti podatek o nepremičninski družbi, za katero posrednik opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami



Izrečeni prekrškovni ukrepi





Urejenost trga prinaša sinergijske učinke za vse
udeležence na trgu - za stranke, inšpekcijski organ
in

**za vas, ki (p)ostajate zaupanja vredna
nepremičninska družba.**

