





Odločitve Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami v letu 2024

Vloga Komisije ZDNP

- Član ZDNP, podpisnik Kodeksa ali potrošnik, lahko sproži postopek pri Komisiji ZDNP
- Komisija ima 5 članov
- izdaja načelna mnenja, stališča, priporočila in pojasnila o vprašanih, povezanih z vsebino Kodeksa ter
- svetuje članom ZDNP in podpisnikom glede dobrih poslovnih običajev
- Načelna mnenja Komisije predstavljajo dopolnitev vsebine Kodeksa
- Komisija lahko posreduje prijave kršitev pristojnim inšpekcijskim službam



Načelno mnenje

zadeva: 1/2024

- Prepričevanje nepremičninskih posrednikov v poslovno sodelovanje s strani drugih nepremičninskih družb samo po sebi ne predstavlja kršitve dobrih poslovnih običajev, saj gre za povsem običajen način iskanja kadra na trgu.
- O kršitvi dobrih poslovnih običajev v primerih iz prejšnjega odstavka lahko govorimo takrat, ko nepremičninska družba, ki si prizadeva zagotoviti sodelovanje z nepremičninskim posrednikom, pri tem posrednika zavaja, ali celo navaja neresnične podatke ali blati nepremičninsko družbo, za katero ta nepremičninski posrednik opravlja posle posredovanja.
- V takšnih primerih pa ne gre za kršitev dobrih poslovnih običajev v smislu šeste alineje 15. člena Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, saj je ta namenjen zaščiti pogodb o posredovanju, ampak v smislu pete alineje istega člena, ki prepoveduje »dajanje podatkov o drugi nepremičninski družbi, če ti podatki škodijo ali utegnejo škoditi njenemu ugledu in poslovanju«.



Načelno mnenje

zadeva: 2/2024

- **Nepremičninska družba svojo obvestilno obveznost v razmerju do tretje osebe, ki je kupec nepremičnine, v zvezi z vsebino lokacijske informacije izpolni, če stranki posreduje lokacijsko informacijo, hkrati pa jo opozori na najpomembnejšo vsebino, na katero mora biti posebej pozorna.**
- **Nepremičninska družba mora pri izpolnitvi svoje obveznosti upoštevati predvsem namen pridobivanja nepremičnine s strani kupca. V kolikor ta kupuje nepremičnino (zemljišče) za namen gradnje, ga mora seznaniti z lokacijsko informacijo za gradnjo, hkrati pa ga opozoriti, da mu lahko možnosti gradnje na predmetni nepremičnini podrobneje pojasni le projektant oziroma strokovnjak gradbene stroke. V kolikor kupec pridobiva stavbo za lastno uporabo pa zadošča, da ga nepremičninska družba seznani z vsebino lokacijske informacije za promet in ga opozori na morebitne omejitve v zvezi s prometom z nepremičnino.**



Načelno mnenje

zadeva: 3/2024

- Besedno zvezo »okvirna ponudbena cena« iz četrtega odstavka 13. člena ZNPosr gre razumeti kot ceno, za katero se nepremičnino začne oglaševati oziroma sopomenko besedni zvezi »izhodiščna oglaševana cena«.
- Ne glede na to se od nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika v skladu z določbami ZNPosr zahteva, da naročitelja seznani tudi z višino davčnih obveznosti in s cenami notarskih storitev ter morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja, kar je ravno tako smotrno storiti že v pogodbi o posredovanju, vendar pa v tem delu ne gre za zahtevo, ki bi izhajala iz določbe četrtega odstavka 13. člena ZNPosr. Na podlagi omenjene določbe mora torej nepremičninska družba zagotoviti le navedbo okvirne ponudbene cene oziroma izhodiščne oglaševane cene za posamezno nepremičnino.

