

Kakšne spremembe prinaša predlog novega zakona

Konec letošnjega maja je strokovna skupina Združenja družb za nepremičninsko posredovanje (ZDNP) pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami na ministrstvo za okolje in prostor poslala predlog novega zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr).

Potrebe po spremembah je bilo zaznati med vsemi skupinami, ki jih nepremičninski zakon zadeva. Neživiljenjske ali vsaj nepraktične omejitve na eni in prevelike možnosti izogibanja očitnemu interesu in volji zakonodajalca na drugi strani so bile povod, da je strokovna skupina pripravila vrsto predlogov za spremembo in posodobitev ZNPosr.

Omejitve, ki so same sebi namen

Veljavni zakon določa, da mora biti posredniška pogodba sklenjena za določen čas, in sicer za največ devet mesecev, pri čemer pa jo stranki lahko kadar koli odpovesta, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

Tako izkušnje posrednikov kot analiza trga so pokazale, da se nekateri segmenti nepremičnin prodajajo bistveno dlje kot devet mesecev. Posredniško razmerje se lahko razširi na leta sodelovanja predvsem pri prodaji projektnih nepremičnin, nekaterih hiš pa tudi zemljišč in poslovnih kompleksov. Ob dejstvu, da lahko stranki posredniški odnos kadar koli odpovesta, strokovna skupina meni, da ni nikakršne potrebe po zakonskem omejevanju časa trajanja posredniške pogodbe. Na splošno pa take omejitve niso smiselne v odnosu med posrednikom in naročnikom, ki je gospodarska družba (npr. investitorji ipd.).

Sicer mora biti veljavnost posredniške pogodbe s potrošniki tudi po novem predlogu zakona omejena, pri čemer pa je obdobje prepuščeno volji strank. Posredniške pogodbe z gospodarskimi družbami se bodo po predlogu lahko sklepale za nedoločen čas.

Naslednja omejitev, o kateri je bil po mnenju skupine potreben razmislek, je v veljavnem zakonu zapisana določba glede oglaševanja nepremičnin, kadar oglašuje nepremičninska družba. Po veljavnem zakonu mora ta pri »oglaševanju oziroma pri drugih javnih objavah v sredstvih javnega obveščanja oziroma na spletnih straneh, v prostorih nepremičninske družbe ali na drugih mestih, kjer je dovoljeno oglaševanje, v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, zagotoviti objavo cene, lokacije, leta izgradnje stavbe oziroma zadnje prenove in velikosti nepremičnine ter firme in sedeža nepremičninske družbe.«

Seveda se tudi strokovna skupina zavzema za transparentno oglaševanje in nabora obveznih podatkov ne zmanjšuje, morebitne pogoje prodaje celo dodaja kot obvezno sestavino oglasa. Nesmiselno pa je, da so vsi ti podatki navedeni na transparentu, ki visi na objektu, predmetu prodaje. Poleg tega, da je lokacija prodajane nepremičnine (hiša, na kateri visi transparent) očitna, podatki, kot so cena, velikost, letnica gradnje ipd., na transparentu verjetno niso potrebni, vsekakor pa tudi v praksi neobičajni.

Jasno in transparentno

Po mnenju strokovne skupine je bilo treba nekatere določbe zakona zapisati jasneje in včasih tudi ostreje. Že sedanji zakon predvideva sklenitev posredniške pogodbe v pisni obliki. Vendar posledic za posrednika, ki je nepremičnino oglaševal včasih skoraj brez vednosti prodajalca ali posredoval brez pisno sklenjene pogodbe, ni bilo. Po novem predlogu je pogodba, ki ni sklenjena v pisni obliki, nična. Nične so tudi vse »vsiljene« posredniške pogodbe, ki so bile včasih tudi pogoj posrednika, da

je potencialnemu kupcu, ki se je odzval na oglas in bil zainteresiran za ogled nepremičnine, ta ogled tudi omogočil.

V zvezi s posredniškimi pogodbami je jasneje opredeljeno tudi deljeno plačilo za posredovanje, stroški ob prekinitvi ali poteku posredniške pogodbe in pravica posrednika do njihove povrnitve. Spet se uvaja pojem ekskluzivne posredniške pogodbe, v zaščito potrošnika pa tudi obveza, da je tovrstna pogodba jasno označena.

Za zaščito potrošnika je uvedena tudi določba, da morajo biti poleg cene nepremičnine v oglasu navedene tudi vse druge finančne obveznosti kupca oziroma najemnika, ki bo tako s pomembnimi pogoji nakupa seznanjen še pred odločitvijo za ogled nepremičnine.

Uvajanje dobrih poslovnih praks

S predlogom zakona se uvaja splošna promocija dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami in položaja stanovskih združenj. Poleg tega se uvaja tudi sistem točkovnega načina obnavljanja licence. Trenutno zakon za ohranjanje licence predvideva obvezno izobraževanje posrednikov vsakih pet let. Posrednik, ki želi svoje znanje sproti utrjevati in nadgrajevati, spremljati in se seznanjati z aktualnimi spremembami, se seveda izobraževanj, seminarjev in predavanj udeležuje bistveno pogostejše. V želji, da bi vlaganje v strokovnost še spodbudili, predlog zakona uvaja sistem, ki bo sproti osvojena znanja priznal in točkovno ovrednotil. Seveda za morda pasivnejše imetnike licence za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami možnost obnavljanja in aktualiziranje znanja vsakih pet let ostaja.

Predlog zakona predvideva tudi enostavnejši odvzem licence posredniku v primeru hujših kršitev zakonskih določb, saj po dosedanjem zakonu to v praksi ni bilo možno.

Ker se združenje ukvarja tudi s promocijo dobre prakse, izobraževanjem svojih članov in nečlanov, dvigom ravni poslovanja nepremičninskih družb ter posledično z utrjevanjem zaupanja potrošnikov v delo nepremičninskih posrednikov, se zaveda, da je treba tistega, ki zakona ne spoštuje, opravlja delo v škodo stranke ali celo goljufivo, primerno kaznovati.

Po mnenju strokovne skupine so previsoke kazni za majhne kršitve, ki jih med drugim predvideva trenutni zakon, neučinkovite. Po drugi strani pa nezmožnost odvzema licence, kar se je kot težava izkazalo v praksi, seveda ne doseže namena zakonodajalca obstoječega ZNPosr.

S predlaganimi spremembami predlagatelj želi obstoječi ZNPosr posodobiti, odpraviti nekatere nejasnosti in približati teorijo vsem skupinam uporabnikom.

Vesna Levstek, Nepremičnine plus, d. o. o.

Član ZDNP - Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS