

Novi zakon o nepremičninskem posredovanju čaka na novo vlado

Boštjan Udovič,

direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

V zadnjih letih so člani Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami ogromno energije vložili v pripravo strokovnega predloga novega zakona o nepremičninskem posredovanju, saj so želeli z njim odpraviti nekatere neustrezne rešitve sedanje zakonodaje in za vse deležnike povečati pravno varnost. Da so imeli člani združenja ob tem v mislih tudi interese potrošnika, so jim priznavali tudi drugi sogovorniki.

Strokovni predlog je združenje Ministrstvu za okolje in prostor RS posredovalo že maja leta 2016 in od takrat željno pričakovalo, da bo ustrezno dopolnjen ali prilagojen predlog posredovalo v zakonodajni postopek. To se je po krajšem dodatnem usklajevanju vseh deležnikov zgodilo decembra 2017, ko je predlog zakona potrdila vlada. Številni člani združenja so bili nad nekaterimi rešitvami končnega predloga sicer vidno razočarani, vendar smo vsi skupaj upali, da se lahko v okviru parlamentarnega postopka še izboljša in s tem vsaj v večjem delu izpolni pričakovanja stroke. Predlog je tako vseboval nekatere pomembne rešitve, ki bi poslovanje nepremičninskih družb olajšale (uvedba kategorije gospodarskih pogodb in za te tudi odprava nekaterih omejitev, natančnejše določbe glede obličnosti pogodbe o posredovanju, nekoliko nižje globe za nepremičninske družbe ipd.), po drugi strani pa je pristojno ministrstvo vanj vneslo tudi dodatne omejitve in ovire, ki bi poslovanje v nekaterih primerih še otežile.

Posledično se je združenje vključilo v zakonodajni postopek in poskušalo predvsem v okviru odbora za okolje, prostor in infrastrukturo kot matičnega delovnega telesa državnega zbora doseči nekatere spremembe zakonskega besedila, ki bi kljub vsemu v večjem delu zagotovile izpolnitev ključnih pričakovanj gospodarstva. Člani so v pripravah na strokovni dialog pred matičnim delovnim telesom pogosto poudarili tudi nevarnost, da bo zaradi bližajočih se volitev strokovne rešitve v državnem zboru izjemno težko uveljaviti, saj so poslanci v tem času veliko bolj naklonjeni populističnim predlogom, ki jim vsaj na načelni ravni na volitvah prinašajo glasove. Kljub vsemu se je združenje v razpravo podalo z upanjem, da lahko doseže nekatere pomembne prilagoditve besedila zakonskega predloga. Že v postopku pred matičnim delovnim telesom so se strahovi nekaterih izkazali za upravičene, saj so člani odbora v večjem delu zavračali strokovno pripravljene in argumentirane predloge združenja, po drugi strani pa so skoraj brez obrazložitve sprejemali nekatere predloge drugih deležnikov, ki naj bi prispevali k večji varnosti potrošnikov. Predstavniki združenja so sicer v tem delu opozarjali, da ti predlogi, npr. za omejitev plačila za posredovanje pri najemnih poslih, potrošniku koristijo zgolj navidezno, vendar so njihovi argumenti naleteli na gluha ušesa poslancev. Posledično je matično delovno telo predlog zakona potrdilo v še slabši vsebini, kot ga je v državni zbor vložila vlada, s tem pa se je potencialna škoda za poslovanje nepremičninskih družb še povečala. Kljub prizadevanjem združenja je takšno besedilo zakona potrdil tudi državni zbor na plenarni seji, s tem pa je na poti do uveljavitve zakona ostala le še ena ovira – državni svet.

Za nepremičninsko stroko je bilo najbolj presenetljivo, da podpore poslancev ni dobil predlog za ohranitev obveznega dopolnilnega usposabljanja za nepremičninske posrednike, ki je po mnenju stroke v preteklih letih bistveno vplivala na dvig kakovosti opravljenih storitev. Nenavadno je, da predlog v državnem zboru ni dobil podpore, čeprav so ga podprli praktično vsi deležniki, razen pristojnega ministrstva. Razburjenje med gospodarskimi subjekti pa so povzročile tudi nekatere druge rešitve sprejetega zakona, ki spadajo bolj v kateri drugi čas in okolje kot v Slovenijo, ki si želi ujeti priključek z nekaterimi razvitimi zahodnimi državami. V tem smislu sta v oči zbudili predvsem administrativni prepovedi, ki se ju ne bi sramovali niti nekateri vzhodnoevropski sistemi izpred 50 let, in sicer omejitev dejanskih (!) stroškov na višino 150 evrov in omejitev višine plačila za posredovanje pri najemnih poslih na eno najemnino. Glede na to, da bi sprejeti zakon panogi po oceni

združenja prinesel veliko več škode kot koristi, si je združenje prizadevalo, da bi državni svet na sprejeti zakon izglasoval odločilni veto, kar bi uveljavitev takšnega predpisa vsaj otežilo, če ne onemogočilo.

Državni svetniki so o pobudi odločali na 1. izredni seji 27. marca in jo tudi z veliko večino potrdili, s čimer so očitno prisluhnili argumentom stroke in dokazali, da je bil sprejeti zakon resnično neprimeren in škodljiv. S tem so državni svetniki uveljavitev zakona vezali na ponovno odločanje državnega zbora, ki bi moral za uveljavitev zakon potrditi z absolutno večino vseh poslancev, torej s 46 glasovi. Ker je bila slovenska politika takrat že v pričakovanju razpisa (predčasnih) volitev, pa je poslancem za takšen korak zmanjkalo časa.

Glede na vse navedeno je Združenju družb za nepremičninsko posredovanje s pomočjo državnih svetnikov očitno uspelo preprečiti uveljavitev nedomišljenega zakona, s tem pa tudi nastanek precejšnje škode za nepremičninske družbe. Prizadevanja za sprejetje novega zakona se bodo tako po sestavi nove vlade začela znova, upamo, da takrat z bistveno več posluha za strokovne rešitve in večjo pripravljenostjo za upoštevanje strokovnih argumentov.