

O zavarovanju odgovornosti za poslovanje nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika

Vesna Levstek, Nepremičnine plus d.o.o.

Član GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Nakup ali prodaja nepremičnine je v življenju posameznika velik in stresen projekt, ki zahteva odgovoren pristop in ravnanje vseh, v posel vpletenih.

Vsak primer prenosa pravic na nepremičnini je svojevrsten skupek okoliščin, dejstev, želja in pričakovanj vsaj dveh pogodbenih strank. Končno zadovoljstvo vseh vpletenih pa je rezultat usklajevanj, pogajanj in kombinacij velike količine informacij in znanj. Pravilniki, zakoni, uredbe in postopki se stalno spreminjajo in dopolnjujejo in vplivajo na potek posla – prodaje ali nakupa nepremičnine.

Da sta na koncu zadovoljni stranki, ki imata v osnovi popolnoma nasprotne interese, pa vendar isti cilj, da postopek teče gladko in predvidljivo, da tekom procesa ne prihaja do neljubih presenečenj in improvizacij, je potrebno veliko znanja in sprotnega seznanjanja s spremembami.

Na zavedanje, da gre za pomembne in ne enostavne postopke, kaže tudi to, da je ukvarjanje s posredovanjem v prometu z nepremičninami regulirana dejavnost. Zakonodajalec je opravljanje tega poklica leta 2003 uokviril v Zakonu o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr) in za posameznika, ki se poklicno ukvarja s posredovanjem in trženjem nepremičnin, predvidel pridobitev licence in vpis v imenik nepremičninskih posrednikov, nepremičninskim družbam pa postavil pogoje za njihovo delovanje.

Prodaja novogradenj je zaradi zaščite potrošnika predvidena samo v sodelovanju z licenciranim nepremičninskim strokovnjakom, ki je po zakonu kupca dolžan seznanjati s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine, z okoliščinami pomembnimi za odločitev o nakupu, z davčnimi obveznostmi in tržnimi razmerami. Listino v prometu z nepremičninami, ki jo pripravi nepremičninska družba, mora sestaviti oseba z izobrazbo pravne smeri (pravnik, odvetnik ali notar). Znanja s področja prava, ekonomije, tržnih razmer, gradbeništva, davčnih in ostalih postopkov je posrednik za ohranitev licence po zakonu dolžan posodobiti najmanj vsakih pet let.

Kljub profesionalnem delu na trgu nepremičnin ter kljub dnevni posodabljanju znanj v teoriji in praksi pa vedno obstaja tudi možnost, da v procesu pride do napake, ki naročniku ali tretji osebi povzroči nastanek škode.

Zato ZNPotr predvideva, da mora nepremičninska družba pred začetkom opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovati in imeti ves čas opravljanja dejavnosti posredovanja zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Zavarovalna vsota ne sme biti nižja od 150.000 evrov za posamezen zavarovalni primer oziroma od 350.000 evrov za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

Ime zavarovalnice, številka police in višina zavarovalne vsote za zavarovanje odgovornosti nepremičninske družbe je ena od bistvenih sestavin, ki morajo biti navedene na pogodbi o posredovanju, sklenjene med nepremičninsko družbo in naročiteljem. Posrednik pa mora naročitelju izročiti tudi dokazila o zavarovanju – torej kopijo zavarovalne police.

O pogojih zavarovanja, produktih zavarovalnice in dejanskemu kritju morebitnih škod bo tekla beseda tudi na 28. posvetu Poslovanje z nepremičninami, 10. novembra v Portorožu. Predstavniki nepremičninskih družb namreč ne želijo, da bi zavarovanje odgovornosti bilo samo sebi in zadovoljitvi zakonskih obveznosti namen. Prepričani so, da bi moralo plačevanje zavarovalnih premij za vsakega od posameznikov, ki delujejo v okviru in imenu nepremičninske družbe zares nuditi dodatno varnost potrošniku. S spremembo ZNPosr, ki bo predvidoma uvedel tudi možnost kolektivnega zavarovanja in odkritimi pogovori z zavarovalnicami, bodo skušali sooblikovati kvalitetne produkte, ki bodo pokrili čim večje število potencialnih škodnih dogodkov.

Postopki v prometu z nepremičninami so torej kompleksni in včasih zapleteni, venomer pa unikatni in občutljivi. Država in gospodarske družbe, ki se profesionalno in dnevno srečujejo z njimi, se tega zavedajo in zato imajo vse nepremičninske družbe odgovornost za svoje poslovanje in škodo, ki bi morebiti iz njega lahko nastala, zavarovano.

Na posamezniku, ki se svojega »nepremičninskega projekta« statistično v povprečju loti manj kot dvakrat v življenju, pa je, ali se bo z njim ukvarjal sam, ali bo prodajo oziroma nakup nepremičnine prepustil profesionalcu, katerega poslovanje nadzoruje država in za njegovo poslovanje zakonsko predpisuje zavarovanje odgovornosti.

Odgovorno razmišljanje bi bilo da, če se možnosti napake zaveda tisti, ki mu je profesionalno znanje o prometu z nepremičninami glavno orodje za delo, bi se moral te možnosti več kot zavedati tudi posameznik, ki se z nepremičninskim trgom sreča le redko in mu izkušnja z nakupom ali prodajo predstavlja pomembno in dolgoročno življenjsko odločitev.