

## **Novi Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami in stališča Zveze potrošnikov Slovenije**

Konec oktobra smo na istem mestu, v sobotnem uvodniku podrobneje predstavili novi Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je Združenje družb za nepremičninsko posredovanje (ZDNP) sprejelo avgusta 2011. Od izida do danes je zavezo k spoštovanju novega Kodeksa podpisalo precej nepremičninskih družb, ki so se s tem obvezale, da si bodo posebej prizadevale za dosledno uveljavljanje strokovnih in moralnih standardov pri svojem poslovanju ([www.zdnp.si](http://www.zdnp.si)).

### Novi Kodeks in potrošniki

Že od sprejema Kodeksa si člani Združenja družb za nepremičninsko posredovanje prizadevajo, da bi Kodeks poznalo in uporabljalo tudi čim več strank, ki na kakršen koli način poslujejo z nepremičninami. Ozaveščeni naročitelji, ki poznajo delo nepremičninskih posrednikov in vedo, kaj lahko od njih pričakujejo, lažje prepoznajo kakovost storitve posrednika in mu prej zaupajo, da bo zanje uspešno izpeljal njihov nepremičninski posel. Čeprav je Kodeks načeloma stanovski dokument in je namenjen predvsem višanju kakovosti storitev nepremičninskih družb, velik del njegove vsebine obravnava tudi odnose do strank. Ti so pretežno določeni že z Zakonom o nepremičninskem posredovanju, Kodeks pa jih nadgrajuje tako, da so stranke nepremičninskih agencij dejansko postavljene v središče tega delovanja.

### Zveza potrošnikov Slovenije

Zveza potrošnikov Slovenije, ki je pri pripravi Kodeksa sodelovala z izmenjavo mnenj in stališč v okviru okrogle mize, je sprejem Kodeksa pozdravila. Še posebej pozitivno se je opredelila do seznama negativnih ravnanj, ki ga je ocenila kot pomemben korak pri izboljševanju storitev nepremičninskih družb. Pri treh vsebinah pa je Zveza potrošnikov izrekla kritiko rešitev v Kodeksu. Po mnenju ZPS je možno napačno razumevanje definicije minimalnega standarda posredovanja v prometu z nepremičninami, kot da gre za zožitev zakonske določbe. V zvezi s hrambo denarja za naročitelje ali tretje osebe je ZPS vztrajala, da bi moral Kodeks določiti podrobnejša pravila hrambe za večjo varnost potrošnikov, glede reševanja sporov na podlagi arbitražne klavzule pa je opozorila na nujno uskladitev z zakonodajo in znižanje stroškov. V zvezi z arbitražno klavzulo je bila ustrezna dopolnitev Kodeksa že sprejeta na lanskem Zboru članov GZS-ZDNP.

### Definicija minimalnega standarda posredovanja v prometu z nepremičninami

Da bi izključili možnost napačnega razumevanja pomena minimalnega standarda, podrobneje pojasnujemo njegov pomen. Kodeks obravnava minimalni standard posredovanja v III. poglavju Odnosi nepremičninskih družb do strank, v 2. oddelku z naslovom Vzpostavitev stika med naročiteljem in tretjo osebo. Točka 20 pravi: »Šteje se, da je nepremičninska družba zadostila minimalnemu standardu posredovanja v prometu z nepremičninami, ko je spravila v stik naročitelja in tretjo osebo z namenom sklenitve pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje«. Točka 21 pa to vzpostavitev stika bolj podrobno opredeljuje: »Šteje se, da je nepremičninska družba spravila naročitelja v stik s tretjo osebo z namenom sklenitve pogodbe, če je bila vzpostavitev stika med naročiteljem in tretjo osebo posledica aktivnosti nepremičninske družbe zlasti tako, da: - je nepremičninska družba seznanila naročitelja z eno ali več tretjimi osebami (potencialnimi kupci/prodajalci/zakupniki ipd.);

- da je nepremičninska družba seznanila naročitelja ali tretjo osebo z vsebino ponudbe (preko telefona, telefaksa, elektronske pošte ipd.);
- da je nepremičninska družba naročitelju ali tretji osebi posredovala kontaktne podatke tretje osebe oziroma naročitelja (ime/firmo, naslov/sedež, številko telefona ali telefaksa ali spletne pošte);
- je nepremičninska družba organizirala ali vodila ogled nepremičnine;
- je nepremičninska družba organizirala sestanek med naročiteljem in tretjo osebo v svojih poslovnih prostorih, prostorih naročitelja, tretje osebe ali drugih prostorih.

Pomembno je vedeti, da pri t.i. minimalnem standardu ne gre za standard kot raven storitve, ampak minimalni potreben pogoj za to, da si nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje. Minimalni standard prav tako nikakor ne zmanjšuje nobenih drugih zakonsko določenih obveznosti nepremičninskih družb. Nepremičninska družba torej pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je predhodno spravila naročitelja v stik s tretjo osebo, pri tem pa je dolžna v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju strokovno in pravilno opraviti še vrsto drugih opravil, ki so po samem zakonu všteti v plačilo za posredovanje (npr. preveritev pravnega in dejanskega stanja, seznanjanje naročitelja in tretje osebe z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem in pisno opozarjanje na pomanjkljivosti ter seznanjanje s tržnimi razmerji, in podobno). Zakon o nepremičninskem posredovanju in Kodeks v točki 34 jasno določa, da je družba upravičena do plačila za posredovanje šele, ko pride do sklenitve pogodbe, pri kateri je nepremičninska družba posredovala.

Fiduciarni račun oz. hramba denarja za naročitelja ali tretjo osebo

Zveza potrošnikov Slovenije je v zvezi s hrambo denarja na fiduciarnem računu opozorila, da bi moral Kodeks povečati varnost potrošnikov s posebnimi pravili za ravnanje posrednika pri sprejemu in upravljanju s prejetim denarjem. Zbornica za poslovanje z nepremičninami je v letu 2012 kot pomoč pri poslovanju članov oblikovala obrazce, ki jih člani zbornice lahko uporabijo pri dogovoru za hrambo denarja na fiduciarnem računu posrednika.

Po Zakonu o nepremičninskem posredovanju sme namreč nepremičninska družba sprejeti od naročitelja ali tretje osebe v zvezi z izvedbo posla v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pooblasti. Skrbniški dogovor nepremičninske družbe za hrambo denarja je dvo- ali večstransko razmerje, pri katerem nepremičninska družba na podlagi dogovora prevzame denar od enega nalogodajalca v hrambo na fiduciarni račun pri banki in ga ob izpolnitvi dogovorjenih (določenih) pogojev izroči tretji osebi. Nepremičninska družba se z deponenti dogovori o nalogah, pooblastilih in dolžnostih za upravljanje s sredstvi na fiduciarnem računu. Nepremičninska družba upravlja s sredstvi na fiduciarnem računu v svojem imenu, vendar za račun deponenta.

Pomembno je vedeti, da so sredstva, ki jih nepremičninske družbe vzamejo v hrambo na fiduciarnem računu posebej zaščitena. Na ta denarna sredstva ni možno poseči niti v primeru izvršbe upnikov nepremičninske družbe niti v primeru uvedbe postopka zaradi insolventnosti družbe (stečaja ali prisilne poravnave). Na ta sredstva je možno poseči le v primeru izvršbe ali stečaja deponenta, torej naročitelja ali tretje osebe, ki je denar na fiduciarni račun nepremičninske družbe shranila, če predhodno niso bili izpolnjeni pogoji za izročitev tega denarja prejemniku.

Karmen Stariha

Odnosi z javnostmi

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje