

Ljubljana: 06.04.2011

STALIŠČA, PRIPOMBE IN PREDLOGI

k predlogu Zakona v spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPPosr-B)

1. Stališča in pripombe do predloga Zakona, ki ga je posredovala Vlada RS v DZ:

GZS-ZPN podpira predlagane spremembe in dopolnitve ZNPPosr, ki ga je predložila v obravnavo DZ Vlada RS. Čeprav v predlogu Zakona niso bile vključene nekatere po naši oceni nujne dopolnitve, ki temeljijo na dosedanjih izkušnjah pri izvajanju veljavnega Zakona in problemih, ki se pojavljajo v praksi in ki jih je ZPN poslala pripravljalcem predloga sprememb in dopolnitev zakona v letih 2009 in 2010. Pri tem mislimo zlasti na naslednje predloge, ki jih pripravljalec ni upošteval, med drugim z obrazložitvijo, da gre v tem primeru samo za nujne uskladitve z dvema direktivama EU in da zaradi skrajšanega postopka ni možno odpirati novih vprašanj zakonske ureditve tega področja:

- **predlog za uvedbo sistema stalnega dopolnilnega usposabljanja nepremičninskih posrednikov (8. člen Zakona) na podlagi t.i. točkovnega sistema** z upoštevanjem udeležbe na različnih strokovnih seminarjih in posvetovanjih, podobno, kot je to urejeno in organizirano za nekatere druge regulirane poklice (npr. inženirje v IZS, geodete, itd.);
- **predlog za obvezno uvedbo t.i. fiduciarnih računov** za ločeno vodenje denarnih sredstev naročnikov in tretjih oseb, ki jih dajejo v hrambo nepremičninskim družbam v zvezi s pripravo in izvedbo poslov v prometu z nepremičninami in ki se sedaj vplačujejo na redne račune nepremičninskih družb (hramba are in drugih plačil in podobno). V zvezi s tem opozarjamo, da so bili v zadnjih letih uvedeni obvezni fiduciarni računi za nekatere druge primere poslovanja z denarnimi sredstvi in vrednostnimi papirji (nematerializiranimi) strank in tretjih oseb, kot npr.:
 - po 255. členu Zakona o trgu finančnih instrumentov,
 - po 88. in nadaljnjih členih Zakona o notariatu za hrambo denarnih sredstev,
 - po 9a. členu Zakona o odvetništvu;
- **določitev dejanj nelojalne konkurence** v prometu z nepremičninami, ki bi omogočila učinkovitejše ukrepanje proti pojavom različnih oblik nelojalne konkurence.

2. Stališče do pripomb in predlogov Zveze potrošnikov Slovenije (ZPS):

ZPN ocenjuje, da nekatere ocene ZPS ne temeljijo na ugotovljenih dejstvih in analitičnih podatkih, ki bi dajali oporo za pavšalne trditve o "množičnih kršitvah" veljavnega Zakona s strani nepremičninskih družb in posrednikov s pridobljeno licenco.

ZPN soglaša, da bi bilo nujno sistematično spremljanje dogajanj in pojavov na trgu posredniških storitev, saj tudi predlagatelj ni posredoval DZ RS nobenih analitičnih podatkov o stanju na tem področju, vključno s podatki Tržnega inšpektorata RS in podatki Vrhovnega sodišča RS o sporih med nepremičninskimi družbami in naročniki oz. tretjimi osebami glede plačila storitev in rokov trajanja pogodbe.

Višine provizij

ZPS ni predložila nobenih dokazov za svojo trditev, da so plačila za storitve (provizije) nepremičninskih družb oz. posrednikov "izredno visoke" in "o velikem številu oškodovanja potrošnikov v pogodbenih razmerjih pri posredovanju prodaje nepremičnin v letih pred sprejetjem ZNPosr".

ZPN v zvezi s tem ugotavlja naslednje:

1. **V nobeni državi-članici EU ni z zakonom določena najvišja dopustna provizija za storitve posredovanja v prometu z nepremičninami**, razen v Republiki Sloveniji. V posameznih državah - članicah EU so nepremičninske zbornice oz. združenja sprejela priporočila in smernice glede zaračunavanja storitev posredovanja, ki se uporabljajo kot dobri poslovni običaji, ne pa kot prisilni predpis. To izhaja iz dejstva, da **gre za konkurenčni trg storitev z velikim številom ponudnikov in povpraševalcev**. Takšne razmere so tudi v naši državi, saj deluje na tem področju 800 nepremičninskih družb in samostojnih podjetnikov s 1.700 licenciranimi posredniki, številne posle s tega področja pa opravljajo tudi »črni« posredniki, odvetniki in drugi.
2. v številnih primerih gre za posredovanje za gospodarske subjekte, ki prodajajo ali kupujejo nepremičnine na trgu oz. jih jemljejo v najem. Zato gre v primeru sedanjih omejitev za edinstven primer, da Zakon določa ceno teh storitev v razmerjih med gospodarskimi subjekti, saj v RS ni z zakonom določena najvišja cena storitev za nobeno drugo vrsto blaga ali storitev, so pa določeni mehanizmi za oblikovanje cen za določene infrastrukturne, monopolne storitve (komunala, železnica). Glede na pomen in na občutljivost za najširši krog prebivalcev-potrošnikov bi potem pričakovali, da bo ZPS predlagala tudi zakonsko določitev cen osnovnih živil (kruha, mleka, olja itd.), energije, javnega transporta ter cen stanovanj in stanovanjskih najemnin?!
3. zakonodajalec mora upoštevati evropsko Direktivo in Zakon o varstvu konkurence, ki določa, da se smejo omejitve na področju nastopanja na trgu s strani državnih organov sprejeti samo v primeru posebej ugotovljenih razlogov varovanja javnega zdravja, okolja itd. Takšnih razlogov na tem področju ni mogoče ugotoviti. Poleg tega omenjeni zakon določa, da mora državni organ še pred uporabo neposrednih ukrepov najprej uporabiti ekonomske ukrepe spodbujanja razvoja in podobno, šele potem pa administrativne ukrepe. ZPN je izvedla anketo med svojimi člani glede zaračunavanja provizij, ki je pokazala vsaj v grobem stanje na tem področju. Rezultate ankete prilagamo kot vsaj delni vpogled v stanje na tem področju.
4. ZPN je v zaključni fazi **oblikovanja novega Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami**, katerega zadnjo verzijo prilagamo. Kodeks smo poslali v pripombe pristojnim ministrstvom, Uradu za varstvo konkurence ter informacijski pooblaščenki, kakor tudi ZPS. Žal prav od ZPS nismo prejeli nobenih pripomb, pač pa nekaj zelo koristnih predlogov in pripomb omenjenih organov in organizacij. UO GZS bo predvidoma v maju obravnaval in sprejel omenjeni Kodeks, ki bo po našem mnenju pomembna opora za uveljavitev dobrih poslovnih praks in dvig kakovosti dela nepremičninskih družb in posrednikov.

Na podlagi primerjave s podobnimi ureditvami v nekaterih drugih evropskih državah (npr. Avstrija, Belgija itd...) in v primerjavi z nekaterimi drugimi primeri določanja tarif v poklicnih zbornicah v Sloveniji, ugotavljamo, da bi bilo možno ob ukinitvi najvišje dovoljene višine plačila za opravljanje storitve posredovanja v samem zakonu (ZNPosr) to urediti z okvirnimi tarifami za posamezne vrste poslov posredovanja s potrošniki, ki bi jih na podlagi pooblastila v ZNPosr sprejela reprezentativna zbornica po predhodnem soglasju pristojnega ministrstva. Menimo, da ni nobenega utemeljenega razloga za določanje takšnih okvirov plačil za storitve v razmerjih med nepremičninsko družbo in ostalimi gospodarskimi subjekti, saj gre za zelo konkurenčen trg.

Po naših ugotovitvah nepremičninske družbe opravijo manjši del vseh transakcij na nepremičninskem trgu (manj kot 30%), saj veliko število poslov na tem področju opravljajo sami zainteresirani subjekti preko lastnih oglasov, kakor tudi preko odvetnikov, notarjev,...

Rok trajanja pogodbe o posredovanju

Sedanja omejitev dopustnega roka veljavnosti pogodbe o posredovanju na največ 9 mesecev je prav tako edinstvena v Evropi. V nekaterih državah (npr. Avstrija) imajo samo za pogodbo s potrošniki (fizičnimi osebami) sprejeto stališče, da naj bo pogodba časovno omejena, vendar rok ni neposredno določen. Poudarjamo, da je v veljavnem zakonu izrecno določeno, da stranki (2. odstavek 26. člena) lahko kadarkoli odpove ta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

Zato je popolnoma neutemeljena in nedokazana trditev ZPS, da so bili v praksi pred uvedbo časovne omejitve trajanja pogodbe pogosti spori, ko »naročitelj ni mogel odpovedati pogodbe zaradi dolgega odpovednega roka«.

Popolnoma nesprejemljivo je, da zakon določa ta najdaljši dopustni rok trajanja največ devet mesecev ne samo za pogodbe s potrošniki, temveč tudi z gospodarskimi subjekti. Takšna omejitev je popolnoma neustrezna, ko gre n.pr. za prodajo poslovnih nepremičnin ali večstanovanjskih objektov, ki praviloma traja več let, zlasti v sedanjih razmerah na nepremičninskem trgu. Takšne omejitve ne pozna noben drug podoben predpis v RS oz. v EU.

Povečanje zavarovalnih vsot za zavarovanje odgovornosti

ZPN odločno nasprotuje predlogu ZPS za povečanje zavarovalnih vsot za zavarovanje odgovornosti nepremičninskih družb za morebitno škodo, povzročeno naročitelju ali tretji osebi.

ZPN pri tem poudarja, da je že sedanja v zakonu določena najnižja zavarovalna vsota najvišja med vsemi podobnimi zavarovanji, kot so npr. zavarovanja odvetnikov, notarjev, projektantov in drugih. Tako je s 3 odstavkom 33. člena Zakona o gradnji objektov določena najnižja višina letne zavarovalne vsote za projektante, izvajalce, nadzornike in revidente v višini 41.000 EUR, medtem ko je v Zakonu o geodetski dejavnosti določena najnižja zavarovalna vsota za posamezni primer 10.000 EUR za vse primere v enem letu pa 41.000 EUR. Takšen predlog bi pomenil neposreden dvig stroškov poslovanja teh družb in pomeni v praksi dejansko neke vrsti posreden »davek«.

V zvezi s tem poudarjamo tudi, da v praksi ni bilo skoraj nobenih primerov aktiviranja teh zavarovanj pri slovenskih zavarovalnicah in po naših nepopolnih podatkih tudi ne sporov pred sodišči zaradi uveljavljanja odškodninske odgovornosti nepremičninskih družb. Zato takšen predlog ZPS nima nobene opore glede na dejanske razmere na trgu teh storitev.

Borut Gržinič
Direktor

Poslano:

- Državni svet RS, Komisija za lokalno samoupravo
- Ministrstvo za okolje in prostor RS
- Zveza potrošnikov Slovenije

