

Predlog zakona o nepremičninskem posredovanju: »Ko dobiš licenco, ti nihče ne more nič več!«

Pred dvema letoma se je začel postopek za posodobitev zakona o nepremičninskem posredovanju. Namesto bolj jasne diktacije in večjih obveznosti za nepremičninske posrednike se ministrstvo za okolje in prostor sklicuje na deregulacijo poklicev in med drugim opušta obveznost izobraževanja nepremičninskih posrednikov.

Veljavni zakon o nepremičninskem posredovanju namreč v 8. členu določa, da se morajo nepremičninski posredniki dopolnilno usposablјati vsakih pet let oziroma ob spremembi predpisov, povezanih z opravljenim strokovnim izpitom.

Zaradi deregulacije brez obveznih izobraževanj

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS je predlagalo, da bi se lahko posredniki usposablјali tudi na podlagi točkovega sistema, s čimer bi se redno udeleževali izobraževanj in s pridobljenimi točkami izpolnili zahteve po usposabljanju. Ministrstvo za okolje in prostor je v predlogu novega zakona, ki ga je vlada lanskega decembra posredovala v državni zbor, po bese-



■ Zdaj mora vsak nepremičninski posrednik vsakih pet let opraviti obvezna izobraževanja, po novih določilih, ki jih je v predlog vneslo ministrstvo za okolje in prostor, to ne bo več potrebno.

dah direktorja omenjene zbornice Boštjana Udoviča popolnoma opustilo obvezno usposabljanje, kar argumentira z deregulacijo.

»Preseneča nas, da ministrstvo zasleduje deregulacijo prav pri vprašanju, glede katerega se vsi udeleženci na trgu strinjamo, da bi morale ostati

regulirano,« pravi Udovič in v tem sklopu omenja Zvezo potrošnikov Slovenije in Odvetniško zbornico Slovenije. Stroka namreč meni, da je obvezno usposabljanje eden od glavnih razlogov, da se je od sprejetja danes veljavnega zakona kakovost storitev posredovanja v prometu z nepremičninami zelo izboljšala.

Lastnik ljubljanske nepremičninske družbe Kvadratni meter Iztok Remškar je zadnje po zakonu predpisano izobraževanje opravil pred tremi leti in načrtuje, da se bo novega udeležil že prihodnje leto. Priznava, da se sam ne izobražuje dovolj, kar mu je škodovalo pri njegovem delu, saj ga je sprememba zakonodaje prehitela. »Nepremičninski agenti niso kot notarji, ki le opravijo storitev. Njihovo delo je tudi svetovalno, zato lahko svojim naročnikom pomagajo, z napačnimi nasveti pa jim povzročijo veliko škodo. Na nepremičninske posle se veže zelo širok spekter zakonodaje. Od davkov, gradbene zakonodaje, administrativnih predpisov do spreminjanja določb, povezanih z zemljiško knjigo.

Omejitev stroškov

Novi predlog po mnenju številnih nepremičninskih posrednikov prinaša tudi precej vprašljivo spremembo, ki se nanaša na priznavanje dejanskih stroškov. Če se posel ne sklene zaradi naročnika, bodo nepremičninske agencije po novem upravičene do povračila največ 150 evrov stroškov, ne glede na stro-

ške, ki bi jim dejansko nastali. Vedeti moramo, da nepremičninske agencije oglašujejo prodajane nepremičnine, sem je treba prišteti še potne in administrativne stroške. Novi predlog zakona po mnenju posrednikov nepremičninske družbe omejuje pri njihovem poslovanju, saj zaradi previsokega tveganja ne bodo prevzemale določenih poslov. Obstaja tudi bojazen, da bodo posamezne družbe iskale različne obvođe, s čimer bodo spet na slabšem njihovi naročniki.

Po veljavni zakonodaji lahko nepremičninske družbe v določenih primerih naročitelju, če se z njim o tem vnaprej dogovorijo, zaračunajo dejanske stroške. To omogoča 848. člen obligacijskega zakonika. Spremembe so v združenju predlagali, da bi povečali jasnost, transparentnost in pravno varnost udeležencev v postopku. Ministrstvo pa je namesto tega pripravilo povsem neživljenjski predlog, ki nima nobene podlage v praksi. Čeprav je institut dejanskih stroškov ohranilo, pa ga je omejilo na znesek 150 evrov.

Globe in odvzem licence

V združenju niso zadovoljni niti s predlaganimi globami. V veljavnem zakonu so te izjemno visoke, saj za nepremičninske družbe znašajo od 12.500 pa vse do 250 tisoč evrov. Ob izreku takšnih glob pa za podjetja to navadno pomeni tudi prenehanje poslovanja oziroma stečaj. Združenje je zato predlagalo delitev kršitev na lažje in težje, pa tudi občutno znižanje zagroženih glob. »Ministrstvo je sicer v prvem delu našemu predlogu prisluhnilo, še vedno pa je, predvsem za huj-



Iztok Remškar, Kvadratni meter:
Res je, da izobraževanje od posrednikov zahteva čas in denar, vendar je nujno, zato moramo imeti vsaj osnovne zakonske obveznosti.

še kršitve, ohranilo zelo visoke globe, ki se začnejo pri šest tisoč evrih,« razlaga Udovič in dodaja, da bi morala globa zagotavljati predvsem preventivno funkcijo, ne pa da pahne podjetje v stečaj.

V združenju opozarjajo tudi na odvzem licence, ki bo v novem zakonu opredeljena kot dovoljenje za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja. V praksi se je pokazalo, da je licenco po veljavnem zakonu tako rekoč nemogoče odvzeti. Zaradi tega je združenje predlagalo bolj enostaven postopek, saj bi bil to eden od glavnih vzvodov za očiščenje trga. Ministrstvo je v predlogu postopek odvzema znova predvidelo tako, da dovoljenj najverjetneje tudi v prihodnje ne bo mogoče odvzemati.

Na glavo obrnjen koncept

Predlog za spremembe zakona o nepremičninskem posredovanju - ta je zdaj v drugi obravnavi, jutri bo o njem v parlamentu razpravljaj odbor za infrastrukturo, okolje in prostor - je vložilo prav Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS, s čimer so želeli spremeniti nekatere anomalije, ki izhajajo iz veljavne zakonodaje. Obenem so želeli bolj jasno in razumljivo diktacijo nekaterih členov, s čimer bi izboljšali pravno varnost. V združenju so pripravili predlog zakona ter ga ministrstvu za okolje in prostor posredovali maja 2016. Med pripravo so sodelovali s tržnim inšpektoratom in Zvezo potrošnikov Slovenije. Ministrstvo je upoštevalo številne predloge, vendar je nekatere tako predrugalo, da so popolnoma spremenili koncept zakonskih rešitev in vsebino predloga.

Finance gradbeništvo

Portal o slovenskem gradbeništvu
gradbenistvo.finance.si

Če bi radi predstavili uspešno in zanimivo zgodbo ali vas zanima oglaševanje, nam pišite na gradbenistvo@finance.si

Podporniki:

