

**Državni zbor RS**  
**Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor**  
**Šubičeva ulica 4**

**1000 Ljubljana**

**Št. 1320/2017**  
**Ljubljana, 23.1.2018**

**ZADEVA: Pripombe na Predlog zakona o nepremičninskem posredovanju**  
**(ZNPosr – 1), EPA 2462-VII**

*Spoštovani,*

*dne 26.6.2017 je Odvetniška zbornica Slovenije Ministrstvu za okolje in prostor posredovala pripombe na osnutek Predloga zakona o nepremičninskem posredovanju. Poudarili smo, da sklepanje nepremičninskih pogodb običajno predstavlja življenjski projekt vsakega posameznika, zato je potreben poglobljen pravni pregled s strani osebe, ki ima potrebno znanje in izkušnje s področja civilnega in stvarnega prava. Zaradi zagotavljanja pravne varnosti bi bilo po našem mnenju prav, da bi nepremičninske pogodbe sestavljali odvetniki ali notarji. Ker nepremičninski posli po vrednosti predstavljajo pomembnejši segment pravnega svetovanja oziroma sestave listin, je še toliko bolj nesprejemljivo, da je zavarovalna vsota nepremičninskih družb ali posrednikov skupaj s pravniki, ki za njih sestavljajo listine, bistveno nižja od zavarovanja odvetniške poklicne odgovornosti.*

*Iz besedila Predloga zakona o nepremičninskem posredovanju, ki je v obravnavi pred Državnim zborom RS, izhaja, da predlog Odvetniške zbornice Slovenije ni bil sprejet, in to brez obrazložitve (str. 19 predloga). Ker so po našem mnenju pripombe, ki smo jih podali, v javno korist, je takšno neargumentirano zavračanje pripomb strokovne javnosti nesprejemljivo. Menimo, da bi moralo pristojno ministrstvo pri pripravi besedila zakona v prvi vrsti upoštevati, ščititi in varovati interes javnosti, zaščiti javnega interesa pa je namenjen tudi zakonodajni postopek pred Državnim zborom RS.*

*Kljub navedbi v predlogu zakona, da pripombe Odvetniške zbornice Slovenije niso bile sprejete, smo ob pregledu besedila 8. člena predloga zakona ugotovili, da je pristojno ministrstvo očitno kljub vsemu upoštevalo pripombo Odvetniške zbornice Slovenije, da zavarovanje odgovornosti ne vključuje izrecno tudi zavarovanja za škodo, ki bi lahko nastala zaradi nepravilno sestavljene listine o pravnem poslu, saj je besedilo predloga v tem delu dopolnjeno z navedbo, da je krita tudi odgovornost osebe iz prvega odstavka 29. člena predloga, tj. osebe, ki sestavi pogodbo o nepremičnini.*

*Ugotavljamo, da so številna določila predloga zakona namenjena izključno zagotavljanju interesov nepremičninskih posrednikov – npr. odpravljanje omejitve najvišjega plačila za posredovanje v višini 4 % vrednosti nepremičnine za pogodbe, ki jih sklepajo gospodarske družbe med seboj; ukinja se obvezno dopolnilno usposabljanje (pri čemer so tendence na področju odvetništva nasprotno, v smeri obveznega usposabljanja); zavarovalna vsota ter še posebej letni agregat sta (in bosta očitno še naprej) glede na vrednost nepremičnin izredno nizka; briše se zahteva za zagotavljanje prostorov; v kolikor naročnik v 8 delovnih dneh nepremičninske družbe ne bo obvestil, da je našel kupca/prodajalca, bo moral plačati provizijo, saj se bo štelo, da je naročnika v stik s tretjo osebo spravila nepremičninska družba (tako na str. 10 predloga, kjer so opisane poglobitve rešitve); posredniki ne bodo omejeni glede časa trajanja pogodbe o posredovanju (že pripravljene pogodbe o posredovanju naročniki v veliki večini samo podpišejo in ne sodelujejo pri pripravi vsebine); uvajanje pogodbe o ekskluzivnem posredovanju ter zaveza za plačilo tudi v primeru, če naročnik sam sklene pravni posel (drugi odstavek 26. člena predloga); pri gospodarskih pogodbah bodo posredniki lahko sklepali pogodbe (tudi ekskluzivne), ki ne bodo omejene ne časovno ne po višini plačila itd.*

*V kolikor naj bi bil namen zakona v zagotovitvi večje varnosti potrošnikov (tako 3. člen predloga zakona), je zavrnitev predloga Odvetniške zbornice Slovenije, da naj se zagotovi zavarovanje vsaj v višini 250.000 EUR za posamezni primer z letnim agregatom 500.000 EUR, nerazumljiva, saj v obrazložitvi predlagatelj sam ugotavlja, da je »škoda, ki lahko nastane naročniku ali tretji osebi zaradi napake nepremičninske družbe, zelo velika, upoštevajoč dejstvo, da gre za nepremičnino« (str. 18. predloga). Prav tako ni razumljivo, kako je lahko v korist potrošnikom, da naj bi se posredniki po novem sami odločali, ali se želijo izobraževati ter nuditi kvalitetne storitve. Enako velja za določilo, po katerem se lahko nepremičninska družba in naročnik dogovorita, da posrednik zastopa izključno naročnikove interese in v tem primeru ni dolžan zagotavljati zaščite interesov tretje osebe s seznanitvijo s pravnim in dejanskim stanjem (5. člen predloga).*

*V kontekstu predloga Zakona o nepremičninskem posredovanju ter podanih pripomb je potrebno opozoriti tudi na neprimerno ureditev po Zakonu o zemljiški*

*knjigi, po kateri smejo nepremičninske družbe vlagati (delne) predloge za vknjižbo lastninske pravice (2. alineja 2. točke 3. odst. 125.a člena Zakona o zemljiški knjigi), tako kot odvetniki. Vlaganje predlogov za vknjižbo lastninske pravice s strani nepremičninskih družb ali posrednikov predstavlja odplačno zastopanje pred sodišči, pri čemer naj bi stranke pred sodišči proti plačilu zastopali samo odvetniki (2. člen Zakona o odvetništvu). Storitev nepremičninskih družb nikakor ni brezplačna, temveč jo stranke plačajo bodisi preko višje provizije bodisi kot samostojno storitev. V okviru predloga Zakona o nepremičninskem posredovanju bi zato kazalo uskladiti pristojnosti nepremičninskih družb z Zakonom o odvetništvu.*

*Opozarjamo še na nelogičnost 6. člena predloga, po katerem je nepremičninska družba definirana kot pravna ali »fizična« oseba.*

*Lep pozdrav.*

**Mag. Roman Završek,**  
**predsednik**

