

## STALIŠČE Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

### za javno objavo

Datum: 26.4.2014  
Oznaka: Komisija ZDNP – 7 / 2013

#### I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z dopisom z dne 16.5.2013 na Komisijo Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami (v nadaljevanju: Komisija ZDNP) podal prijavo kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Kodeks) zoper nepremičninsko družbo (v nadaljevanju obtožena stranka).

Prijaviteljica je v svoji pripravi navedla naslednje kršitve, ki naj bi jih storila nepremičninska družba, s katero je sklenila pogodbo o posredovanju pri prodaji oziroma nakupu nepremičnine:

- **nobeden od posrednikov nepremičninske družbe se nikoli nobenemu od kupcev in prodajalcev ni izkazal z izkaznico nepremičninskega posrednika**, kar je kršitev 13. člena Splošnih pogojev poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami te nepremičninske družbe
- **napačno oglaševanje nepremičnine**: nepremičninska družba je oglaševala na spletnih straneh nepremičnino z drugačno ceno, kot je bila dogovorjena prodajna cena v posredniški pogodbi, čeprav sta naročnika na to večkrat ustno opozorila nepremičninsko družbo
- **zavajanje kupcev**: posrednik je tretjim osebam – potencialnim kupcem posredoval napačno informacijo, češ da ni prepričan, da sta prodajalca sploh pripravljena prodati nepremičnino
- **nestrokovnost pri vzpostavitvi stika s potencialnima kupcema**: posrednik ni preveril pri prvem stiku identitete kupcev in siljenje potencialnih kupcev k sklenitvi posredniške pogodbe
- **nepooblaščenno zniževanje prodajne cene**: posrednik je brez pooblastila naročnikov prodajalcem znižal prodajno ceno, kar je povzročilo slabši pogajalski položaj prodajalcev in posledično nižjo ceno
- **opustitev potrebnih dejanj** za pripravo prodajne pogodbe/osebni podatki kupcev
- **malomarnost pri pripravi kupoprodajne pogodbe**.

Komisija ZDNP je na podlagi Pravilnika organizaciji in delu Komisije ZDNP za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju Pravilnik), objavljen na spletnih straneh GZS-ZPN Združenja družb za nepremičninsko posredovanje opravila formalni preizkus prijave in ugotovila, da obtožena stranka je članica GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami, zato Komisija ZDNP skladno s Pravilnikom proti obtoženi stranki je bila pristojna voditi postopek za ugotovitev domnevne kršitve Kodeksa, saj je pristojna za obravnavo kršitev Kodeksa samo proti članom GZS-ZPN in GZS-ZPN-ZDNP, proti nečlanom pa samo v primeru, če nepremičninska družba podpiše posebno izjavo o spoštovanju Kodeksa.

#### II. Povzetek odločitve Komisije ZDNP

V konkretnem primeru je izpolnjen pogoj za pasivno legitimacijo nepremičninske obtožene stranke, zato je Komisija ZDNP prijavitelja s sklepom pozvala na plačilo predujma, ki prijavitelj ni poravnal v roku. Komisija je zaradi tega, ker prijavitelj ni poravnal predujma stroškov s sklepom zavrgla prijavo in zadevo ni odstopila Tržnemu inšpektoratu RS.

Komisija je ob prijavi prijaviteljice ugotovila, da je v uvodu prijave zatrjevan dokaj resen sum kršitve Zakona o nepremičninskem posredovanju in Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z

nepremičninami s strani nepremičninske družbe, zato je Komisija sklenila prijavo preizkusiti, ali jo je potrebno posredovati Tržnemu inšpektoratu RS.

Komisija je pri preizkusu prijave prišla do ugotovitve, da zatrjevana kršitev ne izpolnjuje vseh znakov prekrška in zato prijave ni odstopila Tržnemu inšpektoratu RS ter je zadevo ustavila.

### III. Stališče Komisije ZDNP

Komisija pa je vsekakor ugotovila, da pa takšno ravnanje ni v skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev prometu z nepremičninami, ker nakazuje na nespoštovanje načela profesionalne skrbnosti dobre nepremičninske družbe, zato je ob izdaji sklepa o zavrženju prijave obtoženo stranko se opozorila, da mora kot članica GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami poslovati zakonito in legitimno ter spoštovati Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, pri tem pa ravnati z najvišjo mero skrbnosti ter ves čas skrbeti, da ne prihaja do morebitnih dvomov o pravilnosti in etičnosti poslovanja s strankami.

Z odličnim spoštovanjem,

Pripravil:

Franci Gerbec, univ. dipl. prav.  
ČLAN SENATA - POROČEVALEC



Robert Geisler, univ. dipl. prav.  
PRESEDNIK