

## STALIŠČE Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

### za javno objavo

Datum: **14.11.2014**  
Oznaka: **Komisija ZDNP – 2 / 2014**

#### I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z dopisom z dne 02.09.2014 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).

Prijavitelj je v prijavi navedel, da je v medijih zasledil opravljanje dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami s strani obtožene stranke in njenega partnerja pod nazivom www.XXXX.si. Po nekaj izmenjanih elektronskih sporočilih je prijavitelj prišel do zaključka in je jasno izpostavil, da obtožena stranka kot podjetje in/ali lastnik tega podjetja opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami, pri tem pa nima licence za opravljanje te dejavnosti in ne izpolnjuje pogojev, ki jih predpisuje Zakon o nepremičninskem posredovanju.

#### II. Povzetek odločitve Komisije ZDNP

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 ni članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje in tudi ne članica GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami, saj niti na dan prijave, niti na dan obravnave zadeve, ni bila vpisana v imenik članov ter nadalje ni podpisnik izjave o spoštovanju Kodeksa, zato Komisija ZDNP skladno s Pravilnikom proti obtoženi stranki ni pristojna voditi postopka 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.

V konkretnem primeru ni izpolnjen nobeden od pogojev za pasivno legitimacijo obtožene stranke, zato je Komisija ZDNP zavrgla prijavo s sklepom.

Komisija ZDNP je ob formalnem preizkusu prijave ugotovila, da obtožena stranka ni članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje in tudi ne članica GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami, saj niti na dan prijave, niti na dan obravnave zadeve, ni bila vpisana v imenik članov.

Komisija ZDNP je po vsebinski obravnavi zadeve na Senatu Komisije dne 14.11.2014 sprejela dokončno odločitev o tem, da se prijava posreduje inšpekcijskim službam v smislu 10.4 člena Pravilnika, saj ima domnevna kršitev vse znake prekrška v skladu s predpisi.

#### III. Stališče Komisije ZDNP

Komisija ZDNP ob preizkusu prijave ugotovila, da gre v obravnavanem primeru za tako resen sum kršitve predpisov in dobrih poslovnih običajev s strani obtožene stranke, ki ima vse znake prekrška v skladu s 34. členom ZNPosr, saj obstaja sum, da je obtožena stranka opravljala storitve posredovanja brez ustrezne licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja, brez zavarovanja

odgovornosti in brez spoštovanja specialnega zakona o nepremičninskem posredovanju, da je nujno na podlagi izvedbe inšpekcijskega postopka ugotoviti, ali ni obtožena stranka izvršila kršitve predpisov in dobrih poslovnih običajev, predvsem pa ZNPosr in Kodeksa, in ji v primeru ene ali več ugotovljenih kršitev zakona izreči ustrezno sankcijo.

Iz tega razloga je Komisija ZDNP odstopila prijavo TIRS v nadaljnji postopek.

Takšno ravnanje je v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji in predstavlja slabo poslovno prakso.

Z odličnim spoštovanjem,



Pripravil:

Robert Geisler, univ. dipl. prav.  
PRESEDNİK