

STALIŠČE Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa

za javno objavo

Datum: **31.10.2013**
Oznaka: **Komisija ZDNP – 11 / 2013**

I. Opis dejanskega stanja in problematike

Prijavitelj je z e-pošto z dne 01.07.2013 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).

Prijavitelj je v prijavi navedel, da je bil izredno nezadovoljen z delom enega od nepremičninskih posrednikov, ki naj bi bil član zbornice in ga kasneje tudi poimensko navedel, po pozivu direktorja ZPN.

Prijavitelj je navedel, da od nepremičninskega posrednika človek običajno pričakuje profesionalnost in določen nivo komunikacije in je do kontakta z obtoženo stranko vedno imel take izkušnje s posredniki. Tokrat pa je bilo drugače. Posrednik je posredoval pri najemu stanovanja v imenu najemodajalca, prijavitelj pa v vlogi najemnika in je z obtoženo stranko imel podpisano pogodbo o nepremičninskem posredovanju. Prijavitelj je navedel naslednje pripombe na delo obtožene stranke:

- po več dni se ne oglašja na telefon in ne vrne klica;
- najemno pogodbo je pripravil s skoraj 14-dnevno zamudo;
- najemna pogodba, ki jo je pripravil, je pripravljena neprofesionalno (v njej je ogromno slovničnih in vsebinskih napak);
- nivo komunikacije je neprimeren (obnaša se nevljudno, ima neprimerne osebne komentarje itd.).

Prijavitelj je pred podpisom najemne pogodbe v znak resnosti poravnal del posredniške provizije (cca. 30%) zaradi umika ponudbe s portala, za preostanek so bili dogovorjeni po podpisu pogodbe. Ker je bil prijavitelj s storitvami obtožene stranke nezadovoljen, ga je zanimalo, kako lahko zadrži preostanek plačila posredniške provizije zaradi slabo opravljene storitve.

II. Povzetek odločitve Komisije ZDNP

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 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 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.

V konkretnem primeru ni izpolnjen nobeden od omenjenih pogojev za pasivno legitimacijo nepremičninske obtožene stranke, zato je Komisija ZDNP zavrгла prijavo s sklepom in postopek ustavila.

Komisija ZDNP bo po vsebinski obravnavi zadeve na Senatu sprejela dokončno odločitev o tem, da prijave ni posredovala inšpekcijskim službam v smislu 10.4 člena Pravilnika, saj iz prijave ne izhaja zadostna konkretizacija za utemeljen sum na prekršek, prav tako pa prijavitelj ni posredoval nobenih dokazov.

III. Stališče Komisije ZDNP

Zaradi nepristojnosti pa Komisija ni mogla izvesti postopka, zato zadeve vsebinsko tudi ni obravnavala.

Komisija pa je ugotovila, da pa takšno domnevno ravnanje obtožene stranke načeloma ni v skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev prometu z nepremičninami, zato je ob izdaji sklepa o zavrženju prijave strokovna služba ZPN obtoženo stranko, ob njenem povratnem klicu in preverjanju zadeve, ustno opozorila, da mora vsaka nepremičninska družba 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:

Robert Geisler, univ. dipl. prav.
PRESEDNIK