



# Kodeks

## dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami

avgust 2011

## Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami

Izdala:

Gospodarska zbornica Slovenije  
Zbornica za poslovanje z nepremičninami

in

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje

Založnik:

Gospodarska zbornica Slovenije  
Zbornica za poslovanje z nepremičninami  
Dimičeva 13  
1504 Ljubljana

Urednik: Marko Djinovič

Lektoriranje: Ana Peklenik

Oblikovanje in priprava za tisk: Samo Grčman, GZS

Tisk: Tiskarna Present d.o.o.

Naklada: 1000 izvodov

Ljubljana, avgust 2011

Besedilo je dostopno tudi na [www.zdnp.si](http://www.zdnp.si)



# Novemu kodeksu na pot

Po enem letu priprav v Združenja družb za nepremičninsko posredovanje v okviru GZS-ZPN je pred vami nov Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami. Kodeks je odlična, strokovno pripravljena podlaga za dvig nivoja storitev nepremičninskega posredovanja, kar se bo odrazilo v povečanju zaupanja javnosti v integriteto, poštenost in strokovnost družb za nepremičninsko posredovanje in nepremičninskih posrednikov.

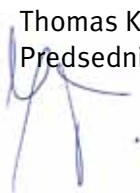
Našemu povabilu k sodelovanju in pripravi Kodeksa so se poleg nepremičninskih posrednikov prijazno odzvali tudi Ministrstvo za okolje in prostor, Zveza potrošnikov Slovenije in Urad informacijske pooblaščenke. Posebna zahvala pa gre naši delovni skupini v kateri so poleg mene sodelovali še: Branko Potočnik, Robert Geisler, Franci Gerbec, mag. Anton Kožar, Jože Podgoršek, Marko Sovrovič, Vilko Jazbinšek, Maja Čučnik, mag. Igor Blažina in Borut Gržinič. Vseskozi nam je s svojimi izkušnjami in strokovnostjo pomagal Marko Djinović iz Pravne službe GZS. Vsi so se zelo potrudili, vložili ogromno znanja, izkušenj, energije, časa in volje v ta projekt, na katerega smo upravičeno lahko zelo ponosni.

Najvažnejši del Kodeksa je seveda vezan na odnose do strank, ki jih precej določa že zakon, vendar pa jih Kodeks še nadgrajuje tako, da so stranke nepremičninskih družb dejansko postavljene v središče njihovega delovanja.

Posebno važen del Kodeksa je tudi ureditev razmerij med nepremičninskimi družbami in spoštovanje dobrih poslovnih običajev v medsebojnem delovanju. Kodeks pa uvaja tudi nove možnosti za reševanje sporov med udeleženci prometa z nepremičninami s predlogom tipiziranih arbitražnih klavzul v pogodbah. Regulira pa tudi prijave kršitev Kodeksa, prvostopenjski organ obravnave bo Komisija za presojo kršitev Kodeksa v okviru Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, drugostopenjski organ pa Častno sodišče pri GZS.

Pripravljavci Kodeksa smo želeli vanj vnesti vso pozitivno prakso, ki se je oblikovala v vsakdanjem poslovanju, kakor tudi primeroma naštetih negativna dejanja, katerim naj bi se v bodoče izogibali. Vsi upamo, da bo Kodeks v pomoč, ne samo nepremičninskih družbam in nepremičninskim posrednikom, temveč predvsem našim strankam, da bodo bolje osveščene lažje zaupale profesionalcem posle posredovanja v prometu z nepremičninami. Zato si želimo, da bi se ga pri svojem poslovanju in delu posluževalo čim več nepremičninskih družb in posrednikov.

Thomas Krelj  
Predsednik ZDNP





# Vsebina

Novemu kodeksu na pot	3
<b>KODEKS DOBRIH POSLOVNIH OBIČAJEV V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI</b>	<b>7</b>
I. poglavje: <b>TEMELJNA NAČELA</b>	8
II. poglavje: <b>ODNOSI MED NEPREMIČNINSKIMI DRUŽBAMI</b>	10
III. poglavje: <b>ODNOSI NEPREMIČNINSKIH DRUŽB DO STRANK</b>	12
1. oddelek: Splošna pravila pri posredovanju v prometu z nepremičninami	12
2. oddelek: Vzpostavitev stika med naročiteljem in tretjo osebo	13
3. oddelek: Varovanje interesov strank	14
4. oddelek: Oglaševanje	16
5. oddelek: Primeri dobrih poslovnih običajev pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami	16
IV. poglavje: <b>PLAČILO STORITEV</b>	20
V. poglavje: <b>POGOJI POSLOVANJA</b>	22
VI. poglavje: <b>UGOTAVLJANJE KRŠITEV KODEKSA</b>	24
VII. poglavje: <b>MIRNO REŠEVANJE SPOROV</b>	26
VIII. poglavje: <b>PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE</b>	28





Z namenom, da bi:

- vzpostavili in vzdrževali visoko raven kakovosti storitev nepremičninskih družb in nepremičninskih posrednikov;
- pripomogli k zagotavljanju pravne varnosti strank v prometu z nepremičninami;
- zagotovili spoštovanje dobrih poslovnih običajev, načel lojalne konkurence in poklicne etike v prometu z nepremičninami;
- pospeševali razvoj in napredek stroke prometa z nepremičninami;
- dvignili ugled nepremičninskih družb in nepremičninskih posrednikov;
- zagotovili primerno kadrovsko in organizacijsko usposobljenost nepremičninskih družb in nepremičninskih posrednikov, stalno strokovno izobraževanje na področju prometa z nepremičninami ter
- spodbujali udeležence poslovnih razmerij v prometu z nepremičninami k mirnemu reševanju sporov z uporabo alternativnih oblik, kot so zlasti mediacija in arbitraž,

na podlagi 17. člena Statuta Gospodarske zbornice Slovenije z dne 6. 11. 2007, 16. člena Pravil o organiziranosti in delovanju Zbornice za poslovanje z nepremičninami z dne 25. 9. 2007 ter 15. člena Pravil o organiziranosti in delovanju GZS ZPN – Združenja družb za nepremičninsko posredovanje (ZDNP), Zbor članov Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami na svoji seji dne 30. avgusta 2011, sprejema naslednji

## **K O D E K S**

### **DOBRIH POSLOVNIH OBIČAJEV V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI.**





## I. poglavje: TEMELJNA NAČELA

1. S Kodeksom dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Kodeks) se urejajo temeljna načela in pravila ravnanja pri opravljanju storitev v prometu z nepremičninami.
2. Ta Kodeks velja za vse pravne in fizične osebe v Republiki Sloveniji, ki v skladu z veljavnimi predpisi, ne glede na svojo pravnoorganizacijsko obliko, opravljajo storitve v prometu z nepremičninami, razen če je v pogodbi z naročiteljem izrecno dogovorjeno, da je uporaba tega Kodeksa izključena in to ni v nasprotju s prisilnimi predpisi in moralnimi načeli. Ta Kodeks velja tako za nepremičninske družbe kot tudi za nepremičninske posrednike in za druge udeležence v prometu z nepremičninami.

3. Poštenost, vestnost in profesionalnost, prepoved povzročanja škode ter spoštovanje dobrih poslovnih običajev so temeljna načela, ki jih morajo spoštovati tako nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki kot drugi udeleženci v prometu z nepremičninami.
4. Poslovanje nepremičninske družbe oziroma nepremičninskega posrednika s stranko mora temeljiti na načelih medsebojnega zaupanja ter varstva pravic in koristi stranke.
5. Nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki morajo pri opravljanju storitev v prometu z nepremičninami vselej ravnati v skladu z veljavno zakonodajo in drugimi predpisi, ki urejajo nepremičninsko področje, ter pravili nepremičninske stroke. V ta namen nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki redno spremljajo razvoj nepremičninskega trga ter spremembe veljavnih predpisov in strokovnih standardov v Evropski uniji, Republiki Sloveniji in v drugih državah, v katerih poslujejo.
6. Nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki si prizadevajo za razvoj nepremičninske stroke, izobraževanje oziroma izpopolnjevanje strokovnega znanja nepremičninskih posrednikov in svojih zaposlenih oziroma pogodbenih sodelavcev (npr. z udeležbo na dopolnilnih usposabljanjih).
7. Nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki se morajo pri opravljanju storitev v prometu z nepremičninami vzdržati kakršnega koli ravnanja, ki bi lahko škodovalo ugledu nepremičninske stroke.
8. Nepremičninska družba je dolžna vse svoje zaposlene ter pogodbene sodelavce podrobno seznaniti z vsebino Kodeksa in zagotoviti njegovo dosledno spoštovanje.
9. V okviru Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami (v nadaljevanju ZDNP) nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki med seboj sodelujejo z izmenjavo dobrih praks na področju prometa z nepremičninami.
10. Za potrebe tega Kodeksa imajo izrazi nepremičninska družba, nepremičninski posrednik, naročitelj, tretja oseba in posredovanje v prometu z nepremičninami enak pomen kot po Zakonu o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/2003, s spremembami, v nadaljevanju: ZNPosr).
11. Vse obveznosti nepremičninskih družb, vsebovane v tem Kodeksu, se smiselno nanašajo tudi na nepremičninske posrednike.



## **II. poglavje: ODNOSI MED NEPREMIČNINSKIMI DRUŽBAMI**

12. Odnosi med nepremičninskimi družbami temeljijo na strokovnosti, poslovnosti in izogibanju konfliktom.
13. Vsako nesoglasje, nesporazum oziroma razhajanje nepremičninske družbe rešujejo z mirnim dogovarjanjem, v duhu medsebojnega spoštovanja, pravil poslovnega obnašanja in poslovne morale.
14. Nepremičninske družbe med seboj sodelujejo pri posameznem poslu, katerega predmet je ista nepremičnina, če je to v interesu naročitelja in če naročitelj s tem soglaša (npr. skupno posredovanje pri prodaji ali nakupu, menjavi, zakupu nepremičnine ipd.). Če pri pravnem poslu, katerega predmet je ista nepremičnina, sodeluje več nepremičninskih družb, se plačilo za posredovanje, v soglasju z vsemi udeleženci pravnega posla, razdeli na način, ki je med strankami običajen in ustreza sorazmerju vloženega dela in nastalih stroškov.

15. Nepremičninske družbe se bodo vzdržale vseh ravnanj, ki pomenijo nelojalno konkurenco. Nelojalna konkurenca je dejanje nepremičninske družbe pri nastopanju na trgu, ki je v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji in s katerim se povzroči ali utegne povzročiti škoda drugim nepremičninskim družbam, zlasti pa:

- ekonomsko neutemeljeno ponujanje cen storitev z namenom pridobivanja poslov in izločanja drugih nepremičninskih družb s trga;
- obljubljanje brezplačnih storitev strankam z namenom pridobivanja poslov;
- reklamiranje, oglaševanje ali ponujanje storitev z navajanjem neresničnih podatkov ali podatkov in izrazov, ki ustvarjajo ali utegnejo ustvariti zmedo na trgu, ali z zlorabo nepoučenosti ali lahkovernosti strank;
- reklamiranje, oglaševanje ali ponujanje storitev z navajanjem podatkov ali uporabo izrazov, s katerimi se izkorišča ugled druge nepremičninske družbe ali njenih storitev oziroma ocenjuje, podcenjuje ali omalovažuje druge nepremičninske družbe ali njene storitve;
- dajanje podatkov o drugi nepremičninski družbi, če ti podatki škodijo ali utegnejo škoditi njenemu ugledu in poslovanju;
- dejanja, usmerjena v prekinitev poslovnega razmerja med drugimi poslovnimi subjekti ali k preprečevanju ali oteževanju takih razmerij;
- pridobivanje strank z dajanjem ali obljubljanjem nagrad ali kakšne druge premoženjske koristi ali ugodnosti, ki po vrednosti občutneje presega vrednost storitve, s katero naj stranka pridobi možnost nagrade;
- protipravno pridobivanje poslovne skrivnosti druge nepremičninske družbe ali neupravičeno izkoriščanje zaupane poslovne tajnosti druge nepremičninske družbe;
- ponujanje storitev posredovanja za isto nepremičnino stranki, ki ji jo je predstavila druga nepremičninska družba, brez soglasja te nepremičninske družbe.



### **III. poglavje:**

## **ODNOSI NEPREMIČNINSKIH DRUŽB DO STRANK**

#### **1. oddelek: Splošna pravila pri posredovanju v prometu z nepremičninami**

16. Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik sta v odnosu do strank dolžna varovati interese strank v skladu z dobrimi poslovnimi običaji.
17. Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik, ki zanjo opravlja posle posredovanja, morata pri opravljanju storitev oziroma poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnati s profesionalno skrbnostjo dobrega strokovnjaka (standard skrbnosti dobre nepremičninske družbe).
18. Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik ne smeta izrabljati nepoučenosti oziroma lahkovernosti strank za pridobivanje lastnih poslovnih koristi.

19. Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik sta dolžna varovati vse zaupne podatke, s katerimi se seznanita v zvezi z opravljanjem storitev oziroma poslov posredovanja v prometu z nepremičninami, kot poslovno skrivnost z namenom varstva poslovnih interesov naročitelja tako med trajanjem pogodbenega razmerja kot tudi po njegovem prenehanju.

## **2. oddelek: Vzpostavitev stika med naročiteljem in tretjo osebo**

20. Šteje se, da je nepremičninska družba zadostila minimalnemu standardu posredovanja v prometu z nepremičninami, ko je spravila v stik naročitelja in tretjo osebo z namenom sklenitve pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje.

21. Šteje se, da je nepremičninska družba spravila naročitelja v stik s tretjo osebo z namenom sklenitve pogodbe, če je bila vzpostavitev stika med naročiteljem in tretjo osebo posledica aktivnosti nepremičninske družbe zlasti tako, da:

- je nepremičninska družba seznanila naročitelja z eno ali več tretjimi osebami (potencialnimi kupci/prodajalci/zakupniki ipd.);
- je nepremičninska družba seznanila naročitelja ali tretjo osebo z vsebino ponudbe (preko telefona, telefaksa, elektronske pošte ipd.);
- je nepremičninska družba naročitelju ali tretji osebi posredovala kontaktne podatke tretje osebe oziroma naročitelja (ime/firmo, naslov/sedež, številko telefona ali telefaksa ali spletne pošte);
- je nepremičninska družba organizirala ali vodila ogled nepremičnine;
- je nepremičninska družba organizirala sestanek med naročiteljem in tretjo osebo v svojih poslovnih prostorih, prostorih naročitelja, tretje osebe ali drugih prostorih.



### 3. oddelek: Varovanje interesov strank

22. Nepremičninska družba je dolžna pri opravljanju poslov posredovanja v prometu z nepremičninami varovati interese strank v skladu z dobrimi poslovnimi običaji zlasti tako, da:

- ne zavaja naročitelja o vrednosti nepremičnine z namenom, da bi pridobila naročilo za posredovanje;
- ne zavaja tretjih oseb o koristih, ki bi jih prinesla uporaba posredniških storitev;
- ne posreduje v prometu z nepremičninami, pri katerih ni popolno ugotovila njihovega dejanskega stanja (opravila ogleda nepremičnine), razen v primerih, kadar gre za sodelovanje med nepremičninskimi družbami;
- ne napotuje tretjih oseb samih na ogled nepremičnine brez posebnega dogovora z naročiteljem;
- ne zavlačuje s posredovanjem prejetih ponudb oziroma nasprotnih ponudb med naročiteljem in tretjo osebo ter ponudb oziroma nasprotnih ponudb ne interpretira napačno ali zavajajoče;



- ne preneha z opravljanjem storitev posredovanja v prometu z nepremičninami pred prenehanjem pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
  - ne zavlačuje z oglaševanjem nepremičnine;
  - ne daje prednosti oziroma ne posreduje podatkov o nepremičnini najprej tistim tretjim osebam, pri katerih bi bilo mogoče posredovati na obeh straneh pravnega posla;
  - ne zavaja, spodbuja ali sili tretjih oseb (potencialnih kupcev, prodajalcev, najemodajalcev, najemnikov ipd.), ki so v stik z nepremičninsko družbo prišle z že izoblikovanim konkretnim povpraševanjem po določeni nepremičnini, v sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami oziroma ne pogojuje sodelovanja s sklenitvijo takšne pogodbe v primerih, kadar ima nepremičninska družba za isto nepremičnino z naročiteljem že sklenjeno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami;
  - ne zavaja tretjih oseb (potencialnih prodajalcev, kupcev, najemodajalcev, najemnikov ipd.) glede obstoja konkurenčnih ponudb v primeru, ko tovrstne ponudbe ne obstajajo;
  - obvešča tretje osebe (potencialne prodajalce, kupce, najemodajalce, najemnike ipd.) o obstoju konkurenčnih ponudb, o zneskih ponudb pa jih obvešča le po navodilih naročitelja;
  - zagotavlja, da naročitelj podpiše pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami šele, ko se seznanj z vsebino splošnih pogojev poslovanja in s cenikom storitev nepremičninske družbe ter možnostjo, da nepremičninska družba posreduje za obe stranki;
  - zagotavlja izvajanje predpisov o preprečevanju pranja denarja in terorizma.
23. Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik sta vselej dolžna v pisni obliki razkriti morebitni lastni interes, da namesto posredovanja v prometu z nepremičnino sama kupita ali najmeta nepremičnino, ki je predmet posredovanja.
24. Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik ne smeta posredovati pri sklenitvi pravnega posla za lastno nepremičnino, ne da bi predhodno v pisni obliki razkrila svoj položaj tretji osebi. Nepremičninski posrednik mora o tem dejstvu pisno obvestiti tudi poslovodstvo nepremičninske družbe, v kateri deluje.
25. Nepremičninska družba zagotovi, da se dosežena soglasja volje med naročiteljem in tretjimi osebami zapišejo v jasnem ter razumljivem jeziku, kadar nepremičninska družba zagotavlja pripravo listin.

#### **4. oddelek: Oglaševanje**

26. Nepremičninska družba v svojih pisnih ali ustnih izjavah ne sme zavajati javnosti. Za zavajajoče oglaševanje se šteje zlasti:
- oglaševanje nepremičnine brez soglasja lastnika oziroma brez sklenjene pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
  - oglaševanje neobstoječih nepremičnin ter nepremičnin, katerih prodaja ali oddaja je že bila realizirana in so s tem umaknjene iz prometa z nepremičninami;
  - oglaševanje, da išče nepremičnino za tako imenovane »znane stranke«, ki dejansko ne obstajajo;
  - oglaševanje cene, ki se razlikuje od cene, dogovorjene z naročiteljem v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami oziroma od njegovih navodil.
27. Nepremičninska družba ne sme pridobivati naročil za posredovanje v prometu z nepremičninami na način, ki bi predstavljal nadlegovanje tretjih oseb.
28. Nepremičninska družba se mora identificirati pri komunikaciji s strankami kot nepremičninska družba.
29. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko s pogodbo dogovorita, da bo nepremičninska družba prevzela ekskluzivno oglaševanje nepremičnine, ki je predmet posredovanja.

#### **5. oddelek: Primeri dobrih poslovnih običajev pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami**

30. Primeri dobrih poslovnih običajev pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami obsegajo zlasti:
- sprejem naročila za posredovanje pri pravnih poslih, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
  - ugotavljanje osnovnih podatkov o naročitelju (osebno ime/firma, naslov/sedež, matična številka, davčna številka, telefon, faks, elektronska pošta ipd.). Nepremičninska družba pri zbiranju in obdelavi osebnih podatkov ravna v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo osebnih podatkov;



- pripravo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami z določitvijo obsega storitev posredovanja, predloga višine plačila za posredovanje in pogojev plačila;
- svetovanje glede ureditve pravnega in dejanskega stanja nepremičnine;
- razumljivo pojasnilo naročitelju in tretji osebi o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnine oziroma najemnine in na željo naročitelja sodelovanje pri oblikovanju primerne višine okvirne prodajne cene nepremičnine oziroma višine najemnine;
- seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje;
- seznanitev naročitelja in tretje osebe z višino in vrsto davčnih obveznosti, morebitnih stroškov notarskih opravil, stroškov vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, za katero posreduje;
- ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim in podrobnim ogledom nepremičnine;



- pridobitev slikovne dokumentacije obstoječega stanja nepremičnine;
- ugotovitev informacijsko-telekomunikacijske in komunalne opremljenosti nepremičnine ter pregled urejenosti okolice in ugotavljanje ostalih značilnosti nepremičnine;
- ugotovitev pravnega stanja nepremičnine na podlagi podatkov iz uradnih evidenc in javnih knjig (zlasti zemljiške knjige, zemljiškega katastra, katastra stavb oziroma, če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice, drugih stvarnih in obligacijskih pravic ter ostalih pravnih dejstev);
- pisno obveščanje naročitelja in tretjih oseb o očitnih stvarnih napakah ter pravnih napakah, ugotovljenih pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
- seznanitev naročitelja in tretje osebe s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine, zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd.;

- pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
  - seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacijo in vodenje ogledov, organizacijo sestankov med naročiteljem in tretjo osebo, posredovanje kontaktnih podatkov tretji osebi oziroma naročitelju;
  - sprotno in ažurno telefonsko, pisno in spletno komunikacijo z naročiteljem in tretjimi osebami in sprotno informiranje naročitelja glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
  - sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje.
31. Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi s pogodbo, pri kateri je posredovala, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.
32. Nepremičninska družba, ki ji naročitelj zaupa ključne svoje nepremičnine za potrebe organizacije samostojnih ogledov tretjih oseb, je dolžna ogled organizirati izključno ob spremstvu nepremičninskega posrednika. Ključne mora hraniti kot dober strokovnjak na mestu, varnem pred krajo, in voditi evidenco o njihovi uporabi.
33. Nepremičninska družba kot dodatno storitev po naročilu naročitelja zagotovi podatke o neto tlorisni in/ali uporabni površini nepremičnine na podlagi vpogleda in izpisa iz podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije ali izvedeniškega poročila strokovnjaka gradbene ali geodetske stroke.



## **IV. poglavje:** **PLAČILO STORITEV**

34. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje v trenutku, ko je na podlagi aktivnosti nepremičninske družbe iz točk 20. in 21. (minimalni standard posredovanja v prometu z nepremičninami) prišlo do sklenitve pogodbe, pri kateri je nepremičninska družba posredovala.
35. Plačilo za posredovanje se izvede na način in pod pogoji, določenimi s pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami oziroma s pogodbo med strankama, pri kateri je nepremičninska družba posredovala.
36. Kadar naročitelj sam ali preko druge nepremičninske družbe sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja, lahko nepremičninska družba zaračuna dokumentirane stroške, nastale z opravljanjem storitev posredovanja v prometu z nepremičninami, in sicer pod pogojem:
  - da si je pravico do povračila stroškov izrecno pridržala v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami;





- da je stranko o tem izrecno poučila ob sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami in
  - da skupaj z obračunom stroškov predloži specifikacijo opravljenih poslov pri posredovanju v prometu z nepremičninami v skladu s splošnimi pogoji poslovanja in cenikom nepremičninske družbe.
37. Nepremičninska družba na poziv naročitelja predloži specifikacijo opravljenih poslov in dokumentiranih stroškov pri posredovanju v prometu z nepremičninami.
38. Nepremičninska družba lahko posebej zaračuna naročitelju ali tretji osebi tudi druge storitve, ki se skladno z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje ne štejejo za storitve posredovanja v prometu z nepremičninami, če jih naročitelj ali tretja stranka posebej naroči. Storitve se obračunajo po veljavnem ceniku, ki ga družba ob naročilu predloži naročitelju ali tretji osebi.

## **V. poglavje:** **POGOJI POSLOVANJA**

39. Nepremičninska družba mora imeti ustrezne poslovne prostore, primerne za opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami. Če ima nepremičninska družba več kot enega zaposlenega, si bo prizadevala zagotoviti vsaj en prostor, ki se ločeno od ostalih uporablja za pogovore s strankami.
40. Poslovni prostor, v katerem nepremičninska družba deluje, mora imeti na vidnem mestu označen naziv družbe in vidno objavljene splošne pogoje poslovanja ter cenik storitev.
41. Nepremičninska družba si za opravljanje storitev, ki ne sodijo v njeno registrirano dejavnost, zagotovi zunanjo strokovno pomoč, o čemer mora obvestiti stranke.





42. Nepremičninska družba ne sme svetovati ali pripravljati strokovnih mnenj oziroma poročil, ki presegajo njeno strokovno usposobljenost, ne da bi si pri tem zagotovila pomoč ustreznega strokovnjaka (npr. pravnega svetovalca, davčnega svetovalca, sodnega cenilca ali ocenjevalca vrednosti nepremičnin).
43. Nepremičninska družba je dolžna naročitelja obvestiti o tem, kdo zanj opravlja pravne storitve, zlasti sestavo pogodb in dajanje pravnih nasvetov. Nepremičninska družba, ki nima lastne pravne službe (univerzitetnega diplomiranega pravnika), bo stranke zaradi zagotovitve pravne varnosti v prometu z nepremičninami napotila k pravnemu strokovnjaku za nepremičnine oziroma bo sama zagotovila njegovo sodelovanje.
44. Nepremičninska družba je dolžna voditi evidenco nepremičnin, za katere posreduje v prometu z nepremičninami. Vso dokumentacijo, ki ji jo zaupa stranka ali pa si jo pridobi sama, mora skrbno čuvati in hraniti s skrbnostjo dobrega strokovnjaka na primernem mestu.





## **VI. poglavje: UGOTAVLJANJE KRŠITEV KODEKSA**

45. Vsakdo, ki meni, da je nepremičninska družba, članica ZPN, kršila določila tega Kodeksa, lahko sproži postopek za ugotovitev kršitve pri Komisiji ZDNP za presojo kršitev Kodeksa (v nadaljevanju: Komisija ZDNP), ki je pristojna za ugotavljanje in sankcioniranje kršitev Kodeksa.
46. Komisija ZDNP je sestavljena iz treh članov – predstavnikov nepremičninskih družb, članic ZPN, ki imajo najmanj 5 let delovnih izkušenj pri posredovanju v prometu z nepremičninami. Vsak član komisije ima nadomestnega člana, tako da se zagotovi izločitev (povezanih) oseb, ki bi lahko zaradi interesa pristransko vplivale na odločanje komisije.
47. Komisija ZDNP postopa in sprejema ukrepe v skladu s pravilnikom, ki ga sprejme Zbor članov ZDNP.

48. Komisija ZDNP lahko v primeru ugotovljene kršitve Kodeksa izreče naslednje ukrepe:
- v lažjih primerih kršitev opomin;
  - v težjih primerih kršitev javni opomin z objavo na spletnih straneh ZDNP;
  - v najtežjih primerih kršitev izključitev iz ZDNP z objavo na spletnih straneh ZDNP.
49. Pri določitvi ukrepa Komisija ZDNP upošteva vse okoliščine primera, ki vplivajo na izrek strožjega ali milejšega ukrepa, zlasti pa:
- težo oziroma pomen kršitve in njene posledice;
  - način, na katerega je bila storjena kršitev;
  - ali je bil stranki v zadnjih 2 letih že izrečen ukrep.
50. Zoper sklep Komisije ZDNP ima nezadovoljna stranka možnost pritožbe v roku 15 dni od izdaje sklepa na Častno sodišče pri Gospodarski zbornice Slovenije.
51. Postopek pred Častnim sodiščem pri GZS se vodi na podlagi Pravilnika o organizaciji in postopku pred Častnim sodiščem pri GZS.
52. Postopek pred Častnim sodiščem pri GZS je brezplačen.
53. Komisija ZDNP in Častno sodišče pri GZS posredujeta prijave kršitev pristojnim inšpekcijskim službam, če ugotovita, da ima kršitev zakonske znake prekrška.
54. Nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki so dolžni aktivno sodelovati pri reševanju sporov pred Komisijo ZDNP in pred Častnim sodiščem pri GZS.





## **VII. poglavje: MIRNO REŠEVANJE SPOROV**

55. V prepričanju, da hitri in učinkoviti postopki reševanja sporov vzpostavljajo zaupanje v poslovna razmerja, bodo nepremičninske družbe praviloma v pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami vključevale določbo o reševanju sporov z arbitražo, pomiritvijo in posredovanjem (konciliacijo in mediacijo) pri Stalni arbitraži pri GZS.
56. V ta namen bodo nepremičninske družbe svojim strankam že pri sklepanju pogodb predlagale, da v pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami vključijo:
- tipizirano arbitražno klavzulo in/ali
  - tipizirano klavzulo o posredovanju (mediacija in konciliacija).

57. Tipizirana arbitražna klavzula, kjer se pogodbeni stranke vnaprej dogovorijo, da bo za spore pristojna Stalna arbitraža pri GZS, se glasi:

*»Vsako nesoglasje, spor ali zahtev, ki izvira iz te pogodbe ali je z njo v zvezi ali izvira iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, bo dokončno rešil senat treh arbitrov ali arbiter posameznik, imenovan na podlagi Pravilnika o arbitražnem postopku pred Stalno arbitražo pri Gospodarski zbornici Slovenije.«*

58. Tipizirana klavzula o posredovanju (mediaciji in conciliaciji), kjer se pogodbeni stranke vnaprej dogovorijo, da želijo spor rešiti po mirni poti s posredovanjem pri Stalni arbitraži pri GZS, se glasi:

*»Vsako nesoglasje, spor ali zahtev, ki izvira iz te pogodbe ali je z njo v zvezi ali izvira iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, se bo reševal s posredovanjem v skladu z določbami Pravilnika o posredovalnem postopku pred Stalno arbitražo pri GZS.«*



## **VIII. poglavje: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

59. Vse nepremičninske družbe, ki bi želele poudariti zavezanost k temu Kodeksu, lahko sprejmejo izjavo o zavezi k spoštovanju Kodeksa na posebnem obrazcu, ki ga sprejme upravni odbor ZDNP.
60. Družbe članice ZPN, ki podajo izjavo iz prejšnje točke, prejmejo posebno potrdilo ZPN. ZDNP letno ažurira potrdila, tako da nepremičninskim družbam, ki so sprejele izjavo v skladu s prejšnjo točko, pošlje posebne nalepke z aktualno letnico, za katero potrdilo velja.
61. Seznam nepremičninskih družb, ki so sprejele izjavo iz točke 59. tega Kodeksa, vodi in ažurira strokovna služba ZPN. Seznam se objavi na spletnih straneh ZDNP.
62. Nepremičninsko družbo, ki ji je s strani Komisije ZDNP ali Častnega sodišča pri GZS izrečen ukrep zaradi kršitve Kodeksa, UO ZDNP izloči s seznama iz prejšnje točke. Nepremičninska družba ima pravico ponovno podati izjavo o zavezi k spoštovanju tega Kodeksa po enem letu od izločitve s seznama.
63. Ta Kodeks stopi v veljavo, ko ga sprejme Zbor članov ZDNP.
64. Spremembe in dopolnitve Kodeksa se sprejemajo na enak način, kot je določeno v prejšnji točki.
65. Kodeks se objavi na spletnih straneh GZS - ZDNP.
66. Z dnem uveljavitve tega Kodeksa preneha veljati Kodeks o dobrih poslovnih običajih pri poslovanju z nepremičninami z dne 28. novembra 1996 v delu, ki ureja dobre poslovne običaje v prometu z nepremičninami.

V Ljubljani, dne 30. avgusta 2011