



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00
F: 01 478 81 39
E: gp.mzp@gov.si
www.mzp.gov.si

REPUBLIKA SLOVENIJA
URAD VLADE ZA KOMUNICIRANJE

Številka: 092-159/2012

Datum: 14.5.2012

Zadeva: Predlagam.vladi.si – predlog 2666: Nepremičnine-prenos lastninske pravice

V predlogu 2666 pobudniki predlagajo, da se v Zakonu o nepremičninskem posredovanju (Ur. l. RS, št. 72/06-UPB1 in 49/11) doda določilo, po katerem bi se lahko pravni posel pri prenosu lastninske pravice opravil izključno pri strokovnjaku, ki z licenco države in zavarovano odgovornostjo zagotavlja, da bo prenos lastninske pravice pravno varen in ne bo potrebno v prihodnosti sprožati raznih pravnih in tožb na sodiščih in s tem povzročati dodatnih stroškov za kupce in prodajalce. Zakon namreč določa, da se v primeru, ko se prenos lastninske pravice opravi pri nepremičninski družbi z nepremičninskimi posredniki z licenco, mora ta zagotoviti, da pogodbo oz. vse listine pripravi najmanj univerzitetni diplomirani pravnik, ki s svojim podpisom tudi zagotavlja pravno veljavnost, kar pomeni tudi, da pred tem ponovno preveri morebitne pravne ovire za sklenitev posla. Prav tako nepremičninski posrednik zagotovi kupcu vpogled v vse potrebne dokumente, kakor tudi preverjanje identitete pogodbenih strank. Tako se ne more, ali pa se zgodi zelo redko, da se proda nepremičnina, ki ni v nesporni lasti prodajalca. Če pa se to že zgodi, pa nepremičninska družba z zavarovano odgovornostjo jamči poplačilo škode oškodovanim strankam.

Takšna ureditev bi po mnenju pobudnikov pomenila tudi občutno več sredstev iz naslova plačila DDV državi, ki ga plača nepremičninska družba za vsak izstavljen račun pri prenosu lastninske pravice. Pobudniki tudi predlagajo, da se davek na promet z nepremičninami dvigne na raven 3,5%.

Po proučitvi predloga odgovarjamo, da se s predlagano rešitvijo ne strinjamo, kar utemeljujemo v nadaljevanju.

Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. l. RS, št. 50/2006, 72/06-UPB1 in 49/11) določa pogoje tako nepremičninskim družbam kot posrednikom pogoje za opravljanje posredovanja ter določa pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju. V primeru, da nepremičnino prodaja investitor, ki je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki gradi za trg, pa zakon izrecno določa, da mora investitor zagotoviti, da prodajo opravijo osebe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje poslov posredovanja.

Temeljni namen zakona je omogočiti čimbolj skrbno, predvsem pa varno posredovanje v prometu z nepremičninami. Prav gotovo je posamezniku, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju zagotovljena varnost posla, še posebej ker zakonodaja izrecno določa, da morata tako nepremičninska družba kot posrednik poskrbeti za zaščito interesa naročitelja in preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, za katero posredujeta.

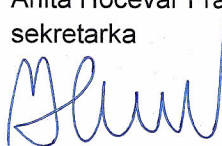
Odločitev o tem ali bo posameznik, ki želi skleniti posel, to storil s posredovanjem nepremičninske družbe oziroma posrednika, ki je vpisan v imenik posrednikov, ali pa bo posel opravil sam, pa je prepuščena svobodni volji vsakega posameznika.

Menimo, da bi morebitna sprememba predpisov v smeri, da bi se pravni posli pri prenosu lastninske pravice lahko opravljali izključno pri strokovnjaku, ki ima licenco države in zavarovano odgovornost, pomenila prehud poseg v svobodno voljo posameznika do proste izbire. Prav tako menimo, da bi takšna obveznost vplivala tudi na cene nepremičnin.

Do predlogov, ki se nanašajo na davke in davčne predpise, se lahko opredeli Ministrstvo za finance, ki je pristojno za ta vprašanja.

S spoštovanjem!

Pripravila:
Anita Hočevar Frantar
sekretarka



mag. Tanja BOGATAJ
NAMESTNICA
GENERALNEGA DIREKTORJA
DIREKTORATA ZA PROSTOR

V vednost:
- liza.poljak@gov.si