



Številka: 720-01/17-22/ EPA 2462-VII
Datum: 20. marec 2018

DRŽAVNI ZBOR JE NA SEJI 20. 3. 2018 SPREJEL ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNP_{osr}-1) V NASLEDNJEM BESEDILU:

Z A K O N

O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNP_{osr}-1)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

(1) Ta zakon določa pogoje za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami ter pravila za varno in skrbno posredovanje v prometu z nepremičninami.

(2) S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenaša Direktiva 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (UL L št. 376 z dne 27. 12. 2006, str. 36) v delu, ki se nanaša na opravljanje storitev nepremičninskih družb v prometu z nepremičninami, ki imajo sedež v državah članicah Evropske unije in tretjih državah.

2. člen (izrazi)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. gospodarska pogodba je pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jo sklenejo med seboj gospodarski subjekti,
2. investitor ali investitorica (v nadaljnjem besedilu: investitor) je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki naroči ali sam izvaja gradnjo z namenom nadaljnje prodaje na trgu,
3. naročnik ali naročnica (v nadaljnjem besedilu: naročnik) je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami,
4. naročnikovi družinski člani so njegov zakonec ali zunajzakonski partner, otroci in starši,
5. nepremičninska družba je gospodarska družba ali samostojni podjetnik posameznik, ki opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami kot gospodarsko dejavnost,

6. nepremičninski posrednik ali nepremičninska posrednica (v nadaljnjem besedilu: nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki ima dovoljenje za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v evidenco nepremičninskih posrednikov,
7. pogodba o nepremičnini je pravni posel, ki ga skleneta naročnik in tretja oseba glede nepremičnine, ki je predmet posredovanja v prometu z nepremičninami,
8. posredovanje v prometu z nepremičninami je opravljanje registrirane gospodarske dejavnosti v prometu z nepremičninami, ki vsebuje vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika, pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnega posla o nepremičnini, ki je predmet posredovanja, med naročnikom in tretjo osebo,
9. povezane osebe so osebe, ki se, v skladu z zakonom, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb, štejejo za povezano osebo,
10. tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročnikom, da bi z njim sklenila pogodbo o nepremičnini,
11. vmesni kupec ali vmesna kupovalka (v nadaljnjem besedilu: vmesni kupec) je oseba, ki od investitorja oziroma drugega vmesnega kupca kupi enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, če gre za stavbo z več posameznimi deli, za nadaljnjo prodajo.

II. TEMELJNA NAČELA

3. člen

(načelo varovanja interesov potrošnikov)

Pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami se varuje javni interes, ki je varovanje interesov potrošnikov.

4. člen

(skrbnost nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika)

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik pri opravljanju storitev in poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnata s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.

5. člen

(nepriustranskost pri posredovanju)

(1) Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik pri opravljanju storitev in poslov posredovanja v prometu z nepremičninami v delu, ki se nanaša na seznanitev s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine, zagotavljata zaščito interesov obeh, naročnika in tretje osebe.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko nepremičninska družba in naročnik dogovorita, da nepremičninski posrednik zastopa izključno naročnikove interese kot zastopnik.

(3) Če nepremičninska družba na podlagi dogovora iz prejšnjega odstavka zastopa izključno interese naročnika, mora o tem jasno in pisno opozoriti tretjo osebo, s katero je naročnika spravila v stik.

III. POGOJI ZA OPRAVLJANJE POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

1. Nepremičninska družba

6. člen

(pogoji za opravljanje storitev posredovanja)

Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: opravljanje storitev posredovanja), če:

- je pravna ali fizična oseba, registrirana za opravljanje dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami,
- zanjo v prometu z nepremičninami na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali druge pogodbe opravlja posle posredovanja ena oseba ali več oseb, ki ima oziroma imajo status nepremičninskega posrednika, in
- ima zavarovano odgovornost za škodo v skladu z določbami tega zakona.

7. člen

(obveznost nepremičninske družbe)

Nepremičninska družba zagotovi, da zanjo v razmerju do naročnika posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali druge pogodbe opravlja nepremičninski posrednik.

8. člen

(odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti)

(1) Nepremičninska družba ima ves čas opravljanja dejavnosti posredovanja zavarovano odgovornost za škodo, ki nastane naročniku ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem dejavnosti posredovanja na ozemlju Republike Slovenije. Zavarovalna vsota ne sme biti nižja od 150.000 eurov za posamezni zavarovalni primer oziroma od 350.000 eurov za vse zavarovalne primere.

(2) Zavarovanje iz prejšnjega odstavka krije odgovornost nepremičninske družbe za ravnanje nepremičninskega posrednika, ki za družbo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali druge pogodbe opravlja posle nepremičninskega posredovanja, in odgovornost osebe iz prvega odstavka 29. člena tega zakona.

(3) Kot zavarovanje v skladu s tem členom se šteje tudi zavarovanje, ki ga nepremičninska družba sklene preko stanovskega združenja.

(4) Odgovornost za škodo v višini iz prvega odstavka tega člena mora zavarovati tudi nepremičninska družba s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen sporazum o vzajemnem priznavanju poklicnih kvalifikacij (v nadaljnjem besedilu: države pogodbenice) ali v tretji državi, ki opravlja dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji.

9. člen

(nepremičninske družbe iz držav pogodbenic in tretjih držav)

(1) Nepremičninska družba s sedežem v državi pogodbenici, ki želi v Republiki Sloveniji opravljati dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami trajno prek ustanovljene podružnice v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: trajno)

ali občasno čezmejno (v nadaljnjem besedilu: občasno), lahko pod pogoji iz 6. člena tega zakona opravlja to dejavnost v vseh statusnopravnih oblikah, če izpolnjuje pogoje za zakonito opravljanje dejavnosti v državi sedeža.

(2) Nepremičninska družba, ki nima sedeža v državi pogodbenici, lahko opravlja storitve posredovanja, če ima registrirano podružnico v Republiki Sloveniji in izpolnjuje pogoje iz 6. člena tega zakona.

2. Nepremičninski posrednik

10. člen

(status nepremičninskega posrednika)

(1) Status nepremičninskega posrednika pridobi oseba:

- z dokončnostjo dovoljenja za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: dovoljenje) ali
- s potrdilom ministrstva, pristojnega za prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) o prijavi za začasno ali občasno opravljanje reguliranega poklica (v nadaljnjem besedilu: potrdilo o prijavi).

(2) Nepremičninski posrednik se vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov.

(3) Nepremičninski posrednik izkazuje status nepremičninskega posrednika z izkaznico nepremičninskega posrednika (v nadaljnjem besedilu: izkaznica).

11. člen

(pogoji za pridobitev dovoljenja)

Dovoljenje izda upravna enota osebi, ki:

1. izpolnjuje enega od naslednjih pogojev:
 - je pridobila certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« v skladu z zakonom, ki ureja poklicne kvalifikacije, ali
 - je opravila strokovni izpit za nepremičninskega posrednika pred začetkom veljavnosti predpisov, ki urejajo nacionalne poklicne kvalifikacije, ali
 - ji je bila izdana odločba ministrstva o priznanju poklicne kvalifikacije v skladu s 14. členom tega zakona in
2. ni bila pravnomočno nepogojno obsojena na zaporno kazen za kaznivo dejanje zoper premoženje, gospodarstvo, pravni promet, življenje in telo, spolno nedotakljivost ali zoper javni red in mir.

12. člen

(postopek za izdajo dovoljenja in izkaznice ter vpis v evidenco nepremičninskih posrednikov)

(1) Vloga za izdajo dovoljenja in izkaznice se vloži pri katerikoli upravni enoti.

(2) Upravna enota izda dovoljenje in izkaznico. Upravna enota izda dovoljenje v obliki odločbe, s katero dovoli opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja vlagatelju, ki izpolnjuje pogoje iz tega zakona, in ga z dnem dokončnosti odločbe vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov.

(3) Minister, pristojen za prostor, predpiše vsebino vloge za pridobitev dovoljenja in izkaznice.

13. člen (izkaznica)

(1) Izkaznica je listina, ki vsebuje fotografijo, osebno ime in podpis nepremičninskega posrednika, zaporedno številko izkaznice, datum izdaje in veljavnost dovoljenja.

(2) Veljavnost izkaznice je deset let.

(3) Stroške izdelave in izdaje izkaznice krije nepremičninski posrednik ali nepremičninska družba.

(4) Izkaznice na podlagi pogodbe izdeluje, skladišči in personalizira izdelovalec, izbran v skladu s predpisi, ki urejajo javna naročila. Zaposlena oseba izdelovalca, ki opravlja naloge izdelave, skladiščenja in personalizacije izkaznic, mora izpolnjevati naslednje pogoje:

- da je polnoletna,
- da ni bila pravnomočno obsojena zaradi naklepnega kaznivega dejanja, ki se preganja po uradni dolžnosti, in da ni bila pravnomočno obsojena na kazen zapora v trajanju več kot tri mesece.

(5) Prenos vlog za izdajo izkaznic med organom, pristojnim za izdajo izkaznic, in izdelovalcem iz prejšnjega odstavka ter vročitev izkaznice na naslov za vročanje izvaja pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, registriran za prenos poštnih pošiljk, na način, ki zagotavlja zaščito, varnost in sledljivost poštnih pošiljk.

(6) Izdelovalec v 15 dneh po izdelavi izkaznice uniči podatke iz prvega odstavka tega člena.

(7) Minister, pristojen za prostor, predpiše obliko, vsebino in ceno izkaznice.

14. člen (priznavanje poklicnih kvalifikacij)

(1) Osebe, ki so pridobile poklicno kvalifikacijo v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji trajno opravljati regulirani poklic po tem zakonu, morajo pri ministrstvu pridobiti odločbo o priznanju poklicne kvalifikacije.

(2) Naloge ministrstva in postopek za priznavanje poklicnih kvalifikacij določa predpis, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.

15. člen (začasno ali občasno opravljanje reguliranega poklica)

(1) Osebe, ki so pridobile poklicno kvalifikacijo v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji začasno ali občasno opravljati regulirani poklic po tem

zakonu, morajo pri ministrstvu vložiti prijavo v skladu s predpisom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.

(2) Na podlagi prijave iz prejšnjega odstavka ministrstvo izda posamezniku potrdilo o prijavi in ga vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov.

(3) Potrdilo o prijavi je veljavno eno leto in se lahko podaljša v skladu s predpisom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.

(4) Minister, pristojen za prostor, podrobneje določi vsebino prijave iz prvega odstavka tega člena.

16. člen (evidenca nepremičninskih posrednikov)

(1) Ministrstvo upravlja evidenco o nepremičninskih posrednikih (v nadaljnjem besedilu: evidenca nepremičninskih posrednikov).

(2) V evidenci se na podlagi tega zakona obdelujejo naslednji podatki o nepremičninskih posrednikih:

1. osebno ime,
2. EMŠO,
3. ime, sedež in davčna številka nepremičninske družbe, pri kateri nepremičninski posrednik opravlja posle posredovanja,
4. datum vložitve vloge v skladu z 12. členom tega zakona ali prijave v skladu s 15. členom tega zakona,
5. številka in datum izdaje certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik za nepremičnine«,
6. številka in datum potrdila o opravljenem strokovnem izpitu,
7. številka in datum izdaje odločbe o priznanju poklicne kvalifikacije, ki jo izda ministrstvo na podlagi 14. člena tega zakona,
8. številka in datum izdaje dovoljenja in izkaznice,
9. datum prenehanja veljavnosti dovoljenja in izkaznice,
10. številka in datum izdaje potrdila o prijavi iz 15. člena tega zakona.

(3) Ministrstvo, upravne enote in inšpektorat, pristojen za trg, imajo dostop do podatkov iz evidence o nepremičninskih posrednikih, ki jih obdelujejo za namen vodenja in odločanja v upravnih postopkih po tem zakonu.

(4) Podatki iz evidence so javni, razen podatkov iz 2., 4., 5., 6., in 9. točke drugega odstavka tega člena.

(5) Evidenca nepremičninskih posrednikov je v delu, v katerem je javna, objavljena na spletni strani ministrstva.

(6) Podatke iz drugega odstavka tega člena vpisuje upravna enota, razen podatka iz 10. točke drugega odstavka tega člena, ki ga vpisuje ministrstvo.

(7) Podatki iz tega člena se obdelujejo za namen, za katerega so bili dani in se ne spreminjajo ali dajejo drugim osebam v nasprotju z zakonom.

(8) Nepremičninski posrednik sporoči spremembo podatkov, ki se vpisujejo v evidenco, v 15 dneh od nastanka spremembe. Spremembe podatkov se vpisujejo v evidenco nepremičninskih posrednikov v skladu s šestim odstavkom tega člena.

(9) Minister, pristojen za prostor, predpiše način vodenja evidence.

17. člen
(odvzem in prenehanje dovoljenja)

(1) Dovoljenje preneha veljati:

- na zahtevo nepremičninskega posrednika ali
- po uradni dolžnosti.

(2) Upravna enota na zahtevo nepremičninskega posrednika izda odločbo o prenehanju dovoljenja.

(3) Upravna enota, na območju katere ima nepremičninski posrednik stalno ali začasno prebivališče, po uradni dolžnosti z odločbo odvzame dovoljenje nepremičninskemu posredniku, ki:

- je bil pravnomočno nepogojno obsojen na kazen zapora zaradi kaznivega dejanja zoper premoženje, gospodarstvo, pravni promet, življenje in telo, spolno nedotakljivost ali javni red in mir,
- mu je bila s pravnomočno odločbo dvakrat izrečena globa za prekršek v skladu z 2., 3. ali 4. točko 42. člena tega zakona ali
- ki mu je bila s pravnomočnim sklepom sodišča odvzeta poslovna sposobnost (za čas trajanja odvzema poslovne sposobnosti), kar se preveri v matičnem registru.

(4) Dovoljenje in izkaznica prenehata tudi v primeru smrti nepremičninskega posrednika.

(5) Ministrstvo brezplačno pridobiva podatke iz kazenske evidence, ki ga vodi Ministrstvo za pravosodje, enkrat letno za nepremičninske posrednike za kazniva dejanja iz prve alineje tretjega odstavka tega člena. O pravnomočni sodbi ministrstvo obvesti upravno enoto, na območju katere ima nepremičninski posrednik stalno ali začasno prebivališče.

(6) Inšpekcija, pristojna za trg, pošlje pravnomočno odločbo o prekršku iz druge alineje tretjega odstavka tega člena upravni enoti, na območju katere ima nepremičninski posrednik stalno ali začasno prebivališče. Sodišče pošlje pravnomočni sklep o odvzemu poslovne sposobnosti upravni enoti, na območju katere ima nepremičninski posrednik stalno ali začasno prebivališče.

(7) Upravna enota na podlagi pravnomočne odločbe iz drugega in tretjega odstavka tega člena v evidenco vpiše datum prenehanja dovoljenja in ga izbriše iz evidence nepremičninskih posrednikov v delu, ki je javen.

(8) Oseba, ki ji je v skladu s tem členom prenehalo dovoljenje, ne sme več opravljati poslov nepremičninskega posredovanja z dnem pravnomočnosti odločbe o prenehanju dovoljenja.

(9) Oseba, ki ji je prenehalo veljati dovoljenje po uradni dolžnosti, ga ne more pridobiti v treh letih od dneva pravnomočnosti odločbe o prenehanju, pri ponovnem prenehanju pa v petih letih od dneva pravnomočnosti odločbe o prenehanju.

(10) Oseba, ki ji je dovoljenje prenehalo, mora izkaznico v osmih dneh izročiti upravni enoti v uničenje.

(11) Podatke iz drugega odstavka tega člena upravna enota vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov.

IV. PRAVILA ZA VARNO IN SKRIBNO POSLOVANJE PRI NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

1. Pogodba o posredovanju in splošni pogoji poslovanja

18. člen

(pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami)

(1) S pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: pogodba o posredovanju) se nepremičninska družba zaveže, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročnikom tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina (v nadaljnjem besedilu: pogodba o nepremičnini), naročnik pa se zaveže, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba o nepremičnini sklenjena.

(2) Pogodba o posredovanju se sklene v pisni obliki. Pogodba o posredovanju, ki ni sklenjena v pisni obliki, je nična.

(3) Bistvene sestavine pogodbe o posredovanju so:

1. firma in sedež ter davčna in matična številka nepremičninske družbe,
2. osebno ime nepremičninskega posrednika, ki bo opravljal posle posredovanja, številka dovoljenja in zaporedna številka vpisa v evidenco nepremičninskih posrednikov,
3. osebno ime in prebivališče naročnika,
4. višina plačila za posredovanje v skladu s 23. členom tega zakona,
5. ime zavarovalnice, številka zavarovalne police in višina zavarovalne vsote za zavarovanje odgovornosti nepremičninske družbe v skladu s prvim odstavkom 8. člena tega zakona s priloženo zavarovalno polico,
6. opis storitev, ki jih zajema plačilo za posredovanje,
7. vrsta in višina dodatnih storitev in dejanskih stroškov v skladu s 27. členom tega zakona,
8. okvirna ponudbena cena za nepremičnino, ki je predmet posredovanja brez všteti davkov in plačil za posredovanje,
9. opis nepremičnine, ki je predmet posredovanja,
10. čas trajanja pogodbe,
11. oznaka v imenu, da gre za pogodbo o ekskluzivnem posredovanju,
12. opredelitev pogodbe o ekskluzivnem posredovanju, kadar sta nepremičninska družba in naročnik sklenila tovrstno pogodbo.

(4) Nepremičninska družba mora naročniku pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju omogočiti, da se seznaní z njeno vsebino.

(5) Nepremičninska družba, ki z naročnikom sklene pogodbo o posredovanju, tretje osebe z izoblikovanim povpraševanjem o konkretni nepremičnini na podlagi odziva na oglas ali ponudbo ne sme nagovarjati k sklenitvi pogodbe o posredovanju ali pogojevati ogleda nepremičnine s sklenitvijo takšne pogodbe. Vsiljena pogodba, sklenjena v nasprotju s tem odstavkom, je nična.

19. člen

(pogodba o ekskluzivnem posredovanju)

S pogodbo o ekskluzivnem posredovanju se nepremičninska družba zaveže, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročnikom osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o nepremičnini, naročnik pa se zaveže, da ji bo za to plačal, če bo pogodba sklenjena v času njene veljavnosti, in da v tem času za isto nepremičnino ne bo sklenil pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo.

20. člen
(trajanje in odpoved pogodbe o posredovanju)

(1) Čas trajanja pogodbe o posredovanju nepremičninska družba in naročnik določita sporazumno.

(2) Če se o trajanju pogodbe o posredovanju ne dogovorita, se šteje, da je sklenjena za devet mesecev.

(3) Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo. Odpovedni rok je 30 dni.

(4) V času trajanja odpovednega roka nepremičninska družba ne izvaja storitev, ki bi za naročnika pomenili dodatne ali dejanske stroške iz 27. člena tega zakona.

(5) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena pogodba o ekskluzivnem posredovanju traja največ šest mesecev.

21. člen
(splošni pogoji poslovanja)

(1) Nepremičninska družba določi splošne pogoje opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji poslovanja).

(2) Bistvene sestavine splošnih pogojev poslovanja so:

- a. opis storitev, ki se jih opravi v okviru opravljanja posamezne vrste storitve,
- b. navedba, da plačilo za posredovanje vključuje zlasti stroške za naslednja dejanja:
 1. sklenitev pogodbe o posredovanju,
 2. seznanitev naročnika in tretje osebe s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine, z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju, z vrsto in višino davčnih obveznosti naročnika, in cenami notarskih storitev,
 3. ugotavljanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno,
 4. ugotavljanje, ali je bilo izdano pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje za nepremičnino, ki je predmet posredovanja, če sta ti dovoljenji predpisani,
 5. pisna opozorila, obvestila, potrdila nepremičninskega posrednika v zvezi s posredovanjem,
 6. ogled nepremičnine pred sklenitvijo ali po sklenitvi pogodbe o posredovanju,
 7. oglaševanje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način,
 8. seznanitev naročnika z nepremičnino in vzpostavljanje stika naročnika s tretjo osebo,
 9. prisotnost nepremičninskega posrednika pri ogledu nepremičnine,

10. pisno seznanjanje naročnika z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene napake,
 11. telefonsko in elektronsko komuniciranje s strankami,
 12. sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe o nepremičnini;
- c. vrsto in višino stroškov, če nepremičninska družba poleg posredovanja v dogovoru z naročnikom zanj opravi še druge storitve v zvezi s storitvijo, ki je predmet posredovanja;
- č. vrsto in višino dejanskih stroškov, če se nepremičninska družba in naročnik dogovorita, da jih naročnik plača tudi, če nepremičninska družba ni upravičena do plačila za posredovanje. Dejanski stroški morajo biti navedeni v posebnem členu pogodbe o posredovanju, pri čemer mora nepremičninska družba naročnika na to posebej opozoriti;
- d. opredelitev pogodbe o ekskluzivnem posredovanju.

(3) Nepremičninska družba naročniku pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju izroči izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogoči, da se z njihovo vsebino seznani.

22. člen

(prenos storitev nepremičninskega posredovanja)

(1) Če se nepremičninska družba in naročnik tako dogovorita, lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na drugo nepremičninsko družbo.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka ostane naročnik v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa naročniku izroči seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

2. Plačilo za posredovanje in druga plačila

23. člen

(najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje)

(1) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje brez davka na dodano vrednost pri prodaji ali nakupu za isto nepremičnino znaša največ 4 % vrednosti nepremičnine, ki je predmet pogodbe.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek omejitev višine plačila za posredovanje ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine nižja od 10.000 eurov.

(3) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje brez davka na dodano vrednost pri najemni pogodbi za isto nepremičnino znaša eno mesečno najemnino, ki je določena v najemni pogodbi za nepremičnino.

(4) Plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje nepremičnine lahko nepremičninska družba zaračuna samo, če ima z naročnikom sklenjeno pogodbo o posredovanju v pisni obliki.

(5) Če je med pogodbenima strankama pogodbe o nepremičnini dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se plačilo za posredovanje razdeli med naročnikom in tretjo osebo s pogodbenim dogovorom.

(6) Če nepremičninska družba za isto nepremičnino posreduje za naročnika in tretjo osebo, se plačilo za posredovanje med strankama razdeli po dogovoru med strankama, pri čemer skupna vsota ne sme presegati zneska iz prvega odstavka tega člena. Če dogovora ni, se to plačilo razdeli na polovico. Enaka omejitev velja v primeru, ko nepremičninska družba isto nepremičnino posreduje za več naročnikov.

(7) Pogodba o posredovanju, ki je v nasprotju s prvim odstavkom tega člena, je nična.

24. člen (gospodarske pogodbe)

(1) Določbe 20. in 23. člena tega zakona se ne uporabljajo za gospodarske pogodbe.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek tretja oseba, ki ni gospodarski subjekt plača največ 4 % vrednosti nepremičnine, ki je predmet pogodbe.

25. člen (plačilo za posredovanje)

(1) Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba o nepremičnini, pri sklenitvi katere je posredovala.

(2) Nepremičninska družba ne more zahtevati delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje.

(3) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če ena stranka ali obe stranki odstopita od pogodbe o nepremičnini.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročnikom sama sklene pogodbo o nepremičnini ali če jo sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

(5) Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila za posredovanje, če v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju naročnik, njegov družinski član ali povezana oseba sklene pogodbo o nepremičnini, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero ga je spravila v stik nepremičninska družba.

26. člen (plačilo za posredovanje pri pogodbi o ekskluzivnem posredovanju)

(1) S pogodbo o ekskluzivnem posredovanju se nepremičninska družba in naročnik lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje, če naročnik v času njene veljavnosti sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe.

(2) Pravico do plačila za posredovanje ima nepremičninska družba tudi, če naročnik sam v času veljavnosti pogodbe o ekskluzivnem posredovanju sklene pravni

posel, ki je po svojem namenu enak pogodbi o nepremičnini, ki je bila predmet posredovanja nepremičninske družbe.

27. člen
(dodatne storitve in dejanski stroški)

(1) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve, če je to dogovorjeno s pogodbo o posredovanju. O plačilu dodatnih storitev se z naročnikom lahko dogovorita tudi po podpisu pogodbe o posredovanju z dodatkom, vendar mora nepremičninska družba naročnika seznaniti z višino plačila še pred izvajanjem dodatnih storitev.

(2) Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročnik:

- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe,
- enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

(3) Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročnikom, znaša največ 10 % najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje v skladu s prvim odstavkom 23. člena tega zakona za nepremičnino, vendar ne več kot 150 eurov.

3. Obveznosti nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika

28. člen
(preverjanje stanja nepremičnine)

(1) Nepremičninska družba ali nepremičninski posrednik preveri pravno in dejansko stanje nepremičnine ter naročnika in tretjo osebo pred sklenitvijo pogodbe o nepremičnini pisno jasno in razumljivo opozori na pravne in stvarne napake, če zanje ve in bi jih lahko ugotovila oziroma ugotovil s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine, pri čemer mora zlasti ugotoviti, ali:

- ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine,
- je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine in ali so nanjo vpisane stvarne pravice in druge pravice tretjih, ki bi omejevale ali izključevale pravice naročnika in tretje osebe,
- je bilo za nepremičnino izdano pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, če je to predpisano,
- je namenska raba zemljišča v skladu s prostorskim aktom.

(2) Nepremičninska družba je naročniku in tretji osebi odgovorna za škodo, ki jima nastane zaradi pravne in stvarne napake nepremičnine, na katero ju ni opozorila, če je za napako vedela ali bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.

29. člen
(sestavljanje listin o pravnih poslih)

(1) Če posredovanje vključuje sestavo pogodbe o nepremičnini, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala, ali listin o drugih pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja, jih mora sestaviti oseba, ki ima izobrazbo s pravnega področja, pridobljeno po študijskem programu druge stopnje, oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljene po študijskih programih druge stopnje, kar ta oseba potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi.

(2) Če nepremičninska družba pri opravljanju storitve posredovanja sestavi listino o pravnem poslu, je odgovorna naročniku in tretji osebi za škodo, ki jima nastane zaradi nepravilno sestavljene listine.

30. člen (anonimnost naročnika)

Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročnika, ki želi ostati anonimen, ne razkrije tretji osebi identitete naročnika do sklenitve pravnega posla.

31. člen (nasprotje interesov)

Nepremičninska družba naročnika pisno in na jasen ter razumljiv način opozori na morebitno nasprotje interesov med naročnikom in nepremičninsko družbo ter drugimi naročniki, za katere opravlja storitve posredovanja.

32. člen (oglaševanje)

(1) Nepremičninska družba pri oglaševanju v javnih tiskanih medijih, na spletnih straneh, v prostorih nepremičninske družbe ali na drugih mestih, kjer je dovoljeno oglaševanje, objavi ceno, lokacijo, leto izgradnje ali zadnje preнове stavbe, velikost nepremičnine, firmo nepremičninske družbe in pogoje naročnika v zvezi z morebitnim deljenim plačilom za posredovanje.

(2) Če se oglašuje prodaja večstanovanjske stavbe, stavbe, ki ni namenjena stanovanju ali stanovanjsko poslovne stavbe, se objavijo najvišja in najnižja cena kvadratnega metra površine stavbe ali njenega posameznega dela, lokacija, leto izgradnje ali zadnje preнове in firma nepremičninske družbe.

(3) Če se oglašuje prodaja ali nakup nepremičnine na oglasnih panojih, nameščenih na nepremičnini, ali v radijskih in televizijskih programih, se objavita firma nepremičninske družbe in način pridobivanja informacij o ponudbi.

(4) Če nepremičninska družba oglašuje lastno nepremičnino, to v oglasu izrecno navede.

(5) Nepremičninska družba ne sme oglaševati nepremičnine, za katero nima sklenjene pogodbe o posredovanju z naročnikom ali z nepremičninsko družbo, ki ima sklenjeno pogodbo o posredovanju z naročnikom.

33. člen

(zaščita naročnikovih interesov)

Nepremičninska družba ali nepremičninski posrednik naročnika na primeren način seznaniti z okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročnika glede sklenitve pogodbe o nepremičnini, pri čemer na razumljiv način opozori zlasti na:

1. tržne razmere;
2. vsebino predpisov, pomembnih za sklenitev pogodbe o nepremičnini;
3. višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe o nepremičnini;
4. ugotovljeno pravno in dejansko stanje nepremičnine, pravne in stvarne napake ter tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, stvarnimi pravicami in drugimi pravicami tretjih oseb na nepremičnini;
5. to, ali je za nepremičnino izdano pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, če je to predpisano.

34. člen
(fiduciarni račun)

Nepremičninska družba lahko sprejme od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa, če jo naročnik ali tretja oseba za to pisno pooblasti, in če sredstva sprejme izključno z nakazilom na ta fiduciarni račun.

4. Obveznosti naročnika in investitorja

35. člen
(obveznosti naročnika)

(1) Naročnik mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja in ji predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini.

(2) Če naročnik sam ali preko druge nepremičninske družbe vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini, o tem v osmih dneh obvesti nepremičninskega posrednika ali nepremičninsko družbo.

36. člen
(obveznosti investitorja)

(1) Za investitorja in vmesnega kupca opravljajo prodajo nepremičnin osebe, ki imajo status nepremičninskega posrednika.

(2) Investitor in vmesni kupec nepremičninski družbi, ki nastopa kot zastopnik ali posrednik pri posredovanju oziroma prodaji njegovih nepremičnin, namenjenih za nadaljnjo prodajo na trgu, izroči osnutek pogodbe, kopijo overjenega notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, načrt etažne lastnine za stavbo, zapis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe ter tloris posameznih delov stavbe.

(3) Nepremičninska družba iz prejšnjega odstavka mora kupca seznaniti z listinami iz prejšnjega odstavka tako, da mu jih pred sklenitvijo pogodbe o nepremičnini predloži na vpogled.

(4) Investitor in vmesni kupec oglašujeta nepremičnine v skladu z 32. členom tega zakona.

V. INŠPEKCIJSKI NADZOR

37. člen (pristojnost)

Nadzor nad izvajanjem tega zakona izvajajo inšpektorji, pristojni za trg.

38. člen (prepoved opravljanja dejavnosti nepremičninske družbe)

Če pristojni inšpekcijski organ ugotovi, da nepremičninska družba:

- opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami v nasprotju s 6. členom tega zakona,
 - sprejme od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, pa nima z banko sklenjene pogodbe o vodenju fiduciarnega računa v skladu z 34. členom tega zakona,
 - ne sklene pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami v pisni obliki v skladu s prvim odstavkom 18. člena tega zakona,
- izda odločbo, s katero nepremičninski družbi prepove opravljanje dejavnosti.

VI. KAZENSKÉ DOLOČBE

39. člen (hujše kršitve nepremičninske družbe)

(1) Z globo od 6.000 do 150.000 eurov se za prekršek kaznuje nepremičninska družba, če:

1. opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami v nasprotju s 6. členom tega zakona,
2. ne zavaruje odgovornosti za škodo v skladu z 8. členom tega zakona,
3. ne sklene pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami v pisni obliki v skladu z drugim odstavkom 18. člena tega zakona,
4. pogojuje ogled nepremičnine s sklenitvijo pogodbe o posredovanju v nasprotju s petim odstavkom 18. člena tega zakona,
5. ne določi splošnih pogojev poslovanja v skladu z 21. členom tega zakona,
6. zaračuna plačilo za posredovanje v prometu z nepremičninami v nasprotju s 23. členom tega zakona,
7. zahteva plačilo za posredovanje v nasprotju s 25. členom tega zakona,
8. ne preveri dejanskega in pravnega stanja nepremičnine ali če pisno ne opozori na pravne oziroma stvarne napake nepremičnine v skladu s prvim odstavkom 28. člena tega zakona,
9. sprejme od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, pa z banko nima sklenjene pogodbe o vodenju fiduciarnega računa v skladu s 34. členom tega zakona.

(2) Z globo od 1.000 do 10.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba nepremičninske družbe.

40. člen
(lažje kršitve nepremičninske družbe)

(1) Z globo od 3.000 do 30.000 eurov se za prekršek kaznuje nepremičninska družba, če:

1. sklene pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki ne vsebuje vseh podatkov iz tretjega odstavka 18. člena tega zakona,
2. če splošni pogoji poslovanja nepremičninske družbe ne vsebujejo podatkov iz drugega odstavka 21. člena tega zakona,
3. če obračuna dodatne storitve in dejanske stroške v nasprotju s 27. členom tega zakona,
4. listine iz prvega odstavka 29. člena tega zakona ne sestavi oseba, ki ima izobrazbo s pravnega področja, pridobljeno po študijskem programu druge stopnje, oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljene po študijskih programih druge stopnje,
5. naročnika pisno ne opozori o nasprotju interesov v skladu s 31. členom tega zakona,
6. oglašuje v nasprotju z 32. členom tega zakona,
7. ne zagotavlja zaščite interesov naročnika v skladu s 33. členom tega zakona.

(2) Z globo od 500 do 5.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba nepremičninske družbe.

41. člen
(kršitve investitorja)

(1) Z globo od 3.000 do 30.000 eurov se za prekršek kaznuje investitor oziroma vmesni kupec, če ne oglašuje nepremičnine v skladu s 32. členom tega zakona.

(2) Z globo od 500 do 5.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba investitorja oziroma vmesnega kupca.

(3) Z globo od 6.000 do 150.000 eurov se za prekršek kaznuje investitor oziroma vmesni kupec, če zanj ne opravlja poslov prodaje nepremičnin nepremičninski posrednik v skladu s 36. členom tega zakona.

(4) Z globo od 1.000 do 10.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba investitorja oziroma vmesnega kupca.

42. člen
(kršitve nepremičninskih posrednikov)

Z globo od 650 do 5.000 evrov se za prekršek kaznuje nepremičninski posrednik, če:

1. pristojnemu ministrstvu ali upravni enoti ne sporoči spremembe podatkov, vpisanih v evidenco nepremičninskih posrednikov, v skladu z osmim odstavkom 16. člena tega zakona,

2. pred sklenitvijo pogodbe o nepremičnini ne preveri pravnega in dejanskega stanja nepremičnine ter naročnika in tretje osebe pisno jasno in razumljivo ne opozori na pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, če je zanje vedel ali bi jih lahko ugotovil s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine v skladu s prvim odstavkom 28. člena tega zakona,
3. naročnika ne seznanj z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za naročnika za sklenitev pogodbe o nepremičnini v skladu s 33. členom tega zakona,
4. sprejme v hrambo denarna sredstva v nasprotju s 34. členom tega zakona.

43. člen (druge kršitve)

Z globo od 650 do 5.000 eurov se za prekršek kaznuje oseba, če opravlja posle nepremičninskega posredovanja in je:

- slovenski državljan brez dovoljenja za opravljanje poslov nepremičninskega posrednika v skladu s prvim odstavkom 10. člena tega zakona,
- državljan države pogodbenice ali tretje države brez potrdila o prijavi v skladu s prvim odstavkom 10. člena tega zakona,
- brez dovoljenja iz 11. člena tega zakona.

44. člen (globa, izrečena v hitrem postopku)

Za prekrške iz tega zakona, kjer je globa določena v razponu, se sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

45. člen (končanje postopkov)

Postopki, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11; v nadaljnjem besedilu: ZNPosr).

46. člen (pridobljene pravice)

(1) Licence, izdane v skladu z ZNPosr do uveljavitve tega zakona, veljajo kot dovoljenja v skladu s tem zakonom.

(2) Nepremičninski posrednik, ki mu je bila odvzeta licenca v skladu s tretjim odstavkom 10. člena ZNPosr, lahko pridobi dovoljenje v skladu s tem zakonom.

(3) Pridobljeni poklicni certifikati o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« in strokovni izpiti, opravljeni do uveljavitve tega zakona, se še naprej uporabljajo v obsegu, kot jih določajo predpisi pred uveljavitvijo tega zakona.

(4) Izkaznice nepremičninskih posrednikov, izdane v skladu z ZNPosr do uveljavitve tega zakona, veljajo kot izkaznice, izdane v skladu s tem zakonom, še deset let po uveljavitvi tega zakona.

47. člen (vzpostavitev evidence)

(1) Ministrstvo vzpostavi evidenco iz 16. člena tega zakona v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

(2) Do vzpostavitve evidence v skladu s tem zakonom se podatki obdelujejo ročno.

(3) V evidenco nepremičninskih posrednikov po tem zakonu se prenesejo vsi podatki nepremičninskih posrednikov, ki so bili vpisani v imenik v skladu s Pravilnikom o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov (Uradni list RS, št. 14/04, 21/06 – odl. US in 47/06 – ZNPosr-A).

48. člen (izobrazbeni pogoj, pridobljen po prejšnjih predpisih)

Šteje se, da nepremičninski posrednik s končano najmanj splošno ali strokovno gimnazijo, srednjo tehniško ali drugo srednjo strokovno šolo po programu za pridobitev srednje strokovne izobrazbe oziroma temu ustreznega izobraževanja po prejšnjih predpisih, ki ima najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju posredovanja nepremičnin pred 24. majem 2003 ali najmanj tri leta delovnih izkušenj pri prodaji nepremičnin investitorja pred 24. majem 2006 ter ima pridobljeno pozitivno mnenje pristojnega ministrstva, izpolnjuje izobrazbeni pogoj za pridobitev poklicne kvalifikacije »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine«.

49. člen (rok za izdajo podzakonskega akta)

Minister, pristojen za prostor, izda pravilnik iz tretjega odstavka 12. člena, sedmega odstavka 13. člena in četrtega odstavka 15. člena tega zakona v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

50. člen (prenehanje veljavnosti in uporaba podzakonskih aktov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03, 21/06 – odl. US, 47/06, 50/06 – ZMVN, 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11).

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Pravilnik o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov (Uradni list RS, št. 14/04, 21/06 – odl. US in 47/06 – ZNPosr-A), ki pa se smiselno uporablja do vzpostavitve evidence iz 16. člena tega zakona.

51. člen

(uporaba določb o kaznovanosti)

Določba 2. točke 11. člena in prve alineje tretjega odstavka 17. člena tega zakona se uporabljata za pravnomočne obsodbe za kazniva dejanja, storjena po uveljavitvi tega zakona.

52. člen
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.