



Številka: 720-01/19-6/ EPA 650-VIII
Datum: 12. julij 2019

DRŽAVNI ZBOR JE NA SEJI 12. 7. 2019 SPREJEL ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNP_{osr}-C) V NASLEDNJEM BESEDILU:

ZAKON

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNP_{osr}-C)

1. člen

V Zakonu o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11) se v 5. členu v prvem odstavku črta drugi stavek.

Za prvim odstavkom se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru najemne pogodbe za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 eurov. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.«.

V dosedanjem drugem odstavku, ki postane nov tretji odstavek, se črta drugi stavek.

Dosedanji tretji odstavek, ki postane nov četrti odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(4) Pogodba o posredovanju, ki je v nasprotju s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena, je nična.«.

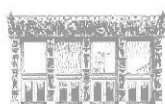
Za novim četrtim odstavkom se doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Določba prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodba) za določeno nepremičnino, ki je v nasprotju s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena, je nična.«.

Dosedanji četrti odstavek postane nov šesti odstavek.

Za novim šestim odstavkom se doda nov sedmi odstavek, ki se glasi:

»(7) Določbe drugega odstavka tega člena se ne uporabljajo za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.«.



2. člen

7. člen se spremeni tako, da se glasi:

»7. člen
(status nepremičninskega posrednika)

(1) Status nepremičninskega posrednika pridobi oseba z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov. S pridobitvijo statusa iz prejšnjega stavka oseba dobi pravico opravljati posle posredovanja v prometu z nepremičninami.

(2) Vlogo za vpis v imenik nepremičninskih posrednikov vloži posameznik pri pristojnem ministrstvu na obrazcu, objavljenem na spletni strani pristojnega ministrstva.

(3) V imenik nepremičninskih posrednikov se lahko vpiše oseba, ki izpolnjuje enega od naslednjih pogojev:

- je pridobila certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« (v nadaljnjem besedilu: posrednik za nepremičnine) v skladu z zakonom, ki ureja poklicne kvalifikacije,
- 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 7.a členom tega zakona,

in ni bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot tri mesece.

(4) Podatek, da je posameznik pridobil nacionalno poklicno kvalifikacijo iz prejšnjega odstavka, pridobi pristojno ministrstvo po uradni dolžnosti iz zbirke nacionalnega informacijskega središča za poklicne kvalifikacije, podatek o nekaznovanosti pa iz kazenske evidence.«.

3. člen

7.a člen se spremeni tako, da se glasi:

»7.a 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 zakon, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.«.

4. člen

7.b člen se spremeni tako, da se glasi:

»7.b člen
(občasno opravljanje reguliranega poklica)

(1) Osebe, ki so poklicno kvalifikacijo pridobile v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji občasno opravljati regulirani poklic v skladu s tem zakonom, morajo pri ministrstvu vložiti prijavo v skladu z zakonom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.

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

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

5. člen

V 25. členu se v drugem odstavku črta drugi stavek.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se nepremičninska družba in naročitelj lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba skladno s pogoji iz 25.a člena tega zakona pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.«.

6. člen

Za 25. členom se doda novi 25.a člen, ki se glasi:

»25.a člen
(dodatne storitve in dejanski stroški)

(1) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve, če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena 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 za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 eurov.«.

7. člen

V 34. členu se v 12. točki pika nadomesti z vejico in doda nova 13. točka, ki se glasi:

»13. zahteva plačilo dodatnih storitev in dejanskih stroškov v nasprotju s 25.a členom tega zakona.«.

8. člen

V 36. členu se 2. točka spremeni tako, da se glasi:

- »2. opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami in ne izpolnjuje pogojev iz 7. in 7.b člena tega zakona;«.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

9. člen

5. in 6. člen tega zakona se začneta uporabljati tri mesece po uveljavitvi tega zakona, do takrat pa se uporablja 25. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11).

10. člen

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