



EVROPSKA KOMISIJA

GENERALNI DIREKTORAT ZA NOTRANJI TRG, INDUSTRIJO, PODJETNIŠTVO
TER MALA IN SREDNJA PODJETJA
Uveljavljanje pravil enotnega trga
E.1 – Uveljavljanje pravil I

Bruselj
GROW.E.1/TH

BOŠTJAN UDOVIČ
GZS – Zbornica za poslovanje z
nepremičninami
Dimičeva ulica 13
SI-1000 Ljubljana
Slovenija

bostjan.udovic@gzs.si

Spoštovani gospod Udovič,

pišem Vam v zvezi z Vašo pritožbo, ki smo jo evidentirali pod referenčno številko CHAP (2019)02452.

V pritožbi navajate, da je Slovenija uvedla najnižje in najvišje tarife s členom 5 Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr), ki je bil sprejet 18. julija 2019¹, za katerega menite, da je v nasprotju s členoma 15 in 16 direktive o storitvah.

Komisija je imela več izmenjav s slovenskimi organi v zvezi s členom 5 Zakona o nepremičninskem posredovanju, ki določa, da sme v primeru najemne pogodbe najvišje dovoljeno plačilo za storitve nepremičninskega posredovanja znašati največ 4 % pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 EUR. Na podlagi teh izmenjav se zdi, da pri zadevni pravni določbi obstajajo dvomi o njeni združljivosti s členom 15(2)(g), členom 15(3) in členom 16(1) Direktive 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu.

Zato Vas želim obvestiti, da je Evropska komisija 15. februarja 2023 slovenskim organom poslala uradni opomin, v katerem jih je pozvala, naj sprejmejo vse potrebne

¹ Začel je veljati 10. novembra 2019; Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19.

ukrepe za zagotovitev združljivosti s členom 15(2)(g), členom 15(3) in členom 16(1) Direktive 2006/123/ES². Slovenija ima na voljo dva meseca za odgovor na uradni opomin.

Če Slovenija v tem roku dveh mesecev ne bo odgovorila ali če bo odgovor ocenjen kot neustrezen, si Komisija pridržuje pravico, da nadaljuje z naslednjo fazo postopka in Sloveniji pošlje obrazloženo mnenje.

Referenčna številka tega postopka za ugotavljanje kršitev je INFR(2022)4119. Prosim, da to številko navedete v vseh nadaljnjih dopisih.

O razvoju dogodkov v zvezi s to zadevo boste pravočasno obveščeni.

S spoštovanjem,

Alma Basokaite
namestnica vodje enote

Kontaktna oseba:

Tinne HEREMANS, telefon: +32 22954992, Tinne.HEREMANS@ec.europa.eu,
GENERALNI DIREKTORAT ZA NOTRANJI TRG, INDUSTRIJO,
PODJETNIŠTVO TER MALA IN SREDNJA PODJETJA, E.1 – Uveljavljanje
pravil I

² [Prosti pretok storitev: ukrepi Komisije \(europa.eu\)](#).