



# REPUBLIKA SLOVENIJA DRŽAVNI ZBOR

*Odbor za okolje in prostor*

Številka: 720-01/10-54/

Datum: 6. 5. 2011

Na podlagi 42., 126. in 133. člena Poslovnika Državnega zbora je Odbor za okolje in prostor kot matično delovno telo pripravil

## POROČILO

### **k Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-B), druga obravnava, EPA 1496-V.**

Odbor za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: Odbor) je na 29. seji 5. 5. 2011 obravnaval Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (v nadaljnjem besedilu: Predlog zakona), ki ga je v obravnavo Državnemu zboru poslala Vlada.

Na seji Odbora so sodelovali predstavniki Ministrstva za okolje in prostor, Državnega sveta, Zveze potrošnikov Slovenije, GZS – Zbornice za poslovanje z nepremičninami, Inštituta za nepremičnine, d.o.o. in Zakonodajno-pravne službe Državnega zbora.

Odbor je bil poleg osnovnega gradiva seznanjen še z Mnenje Zakonodajno-pravne službe Državnega zbora, Mnenjem Državnega sveta, Pripombami Zveze potrošnikov Slovenije ter Pripombami in predlogi amandmajev GZS – Zbornice za poslovanje z nepremičninami.

\* \* \*

Vlada je predlagala, da se Predlog zakona obravnava po skrajšanem postopku, vendar je Kolegij predsednika Državnega zbora na 90. seji 21. 1. 2011 odločil, da se ga obravnava po rednem postopku. O tej odločitvi Kolegija je na predlog Skupine poslank in poslancev s prvopodpisanim Dušanom Kumrom odločal Državni zbor na 24. seji 1. 2. 2011 in prav tako sprejel odločitev, da se Predlog zakona obravnava po rednem postopku.

O Predlogu zakona je bila na zahtevo Skupine poslank in poslancev s prvopodpisanim Jožetom Tankom opravljena splošna razprava na 26. seji Državnega zbora in je bil dne 29. 3. 2011 sprejet sklep, da je Predlog zakona primeren za nadaljnjo obravnavo.

\* \* \*

V **uvodni dopolnilni obrazložitvi členov Predloga zakona** je predstavnik predlagatelja dr. Mitja Pavliha, generalni direktor Direktorata za prostor Ministrstva za okolje in prostor, povedal, da je glavni cilj predloženega Predloga zakona uskladitev slovenskega pravnega reda z dvema direktivama Evropske unije, in sicer direktivo, ki



ureja priznavanje poklicnih kvalifikacij, in direktivo o storitvah na notranjem trgu. Predlog zakona sledi načelom, ki jih Direktiva 2006/123/ES določa za opravljanje storitev in dejavnosti ponudnikov s sedežem v Evropski uniji, in sicer načelu: upravnih poenostavitev, prepovedi diskriminatornega obravnavanja, utemeljitve zahtev s pomembnimi razlogi v javnem interesu, sorazmernosti predpisane zahteve in cilja, ki se z zahtevo želi doseči, prepovedi podvajanja enakovrednih zahtev, ponovnega preverjanja dokazil itd.

Med določbami, ki se spreminjajo zaradi uskladitve z Direktivo 2006/123/ES o storitvah na notranjem trgu, so predvsem tiste, ki se nanašajo na:

- pogojevanje opravljanja storitev in dejavnosti z obstojem vzajemnosti, ki je za ponudnike iz Evropske unije po navedeni Direktivi prepovedana zahteva, zato je ta pogoj ohranjen le za državljane tretjih držav;
- omogočanje tujim državljanom opravljati dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami na območju Republike Slovenije, pri čemer morajo tujci pridobiti status nepremičninskega posrednika;
- zavarovanje odgovornosti in sicer predloženi zakon določa obveznost tuji nepremičninski družbi, da mora zavarovati odgovornost za škodo, nastalo z izvajanjem storitev posredovanja v Republiki Sloveniji tako naročitelju kot tudi tretji osebi;
- opravljanje dejavnosti posredovanja brez omejevanja glede poslovnih prostorov, ki jo predpisuje veljavni zakon;
- opustitev nekaterih administrativnih zahtev, kot se za državljane Republike Slovenije odpravlja upravni postopek izdaje licence pri pristojnem ministrstvu.

Poleg navedenega predloženi Predlog zakona odpravlja najvišje dovoljene provizije in devetmesečni rok trajanja posredniške pogodbe, kar pa ni izrecno pogojeno z zahtevami evropskih direktiv. Glede predloga odprave najvišje dovoljene meje provizije je generalni direktor povedal, da po direktivi, ki ureja storitve na notranjem trgu, sodi ta zahteva med zahteve, ki so predmet ocenjevanja države članice. Države članice, ki v svojih predpisih omejujejo provizijo, morajo preveriti, ali te zahteve niso diskriminatorne, ali so utemeljene s pomembnimi razlogi, ki se nanašajo na javni interes, ter jih ni mogoče nadomestiti z drugimi, manj omejevalnimi ukrepi. Država mora o tem poročati Komisiji. Ker je prevladala ocena, da v tem primeru ni zadostnih razlogov, s katerimi bi utemeljili ohranjanje omejitve provizije (zlasti zaradi velike konkurence med ponudniki storitev posredovanja in ker morata obe pogodbeni stranki višino provizije tudi pogodbeno določiti), se predlaga črtanje zgornje omejitve provizije. Prav zaradi velikega števila nepremičninskih družb, po mnenju predlagatelja Predloga zakona, ne bi trpelo načelo varstva potrošnikov, saj bi trg oblikoval najvišjo in najnižjo provizijo glede na določeno regijo in glede na vrsto nepremičninskega posla. Predlog, da se odpravi omejevanje trajanja posredniške pogodbe na maksimalno devet mesecev, pa je posledica zaznanih težav na nepremičninskem trgu, saj se je čas realizacije poslov močno podaljšal.

**Zakonodajno-pravna služba**, ki je Predlog zakona preučila z vidika njegove skladnosti z Ustavo Republike Slovenije, pravnim sistemom in z zakonodajno-tehničnega vidika, je k predloženemu zakonskemu besedilu dala pripombe k 2., 5., 6., 8., 9., 12. in 14. členu. Na seji Odbora je predstavnica Zakonodajno-pravne službe povedala, da predlogi amandmajev, ki jih Ministrstvo za okolje in prostor predlaga Odboru, da jih sprejme kot svoje amandmaje, skoraj v celoti sledijo njihovim

pripombam. Opozorila je le na neupoštevanje terminološkega poenotenja pri uporabi izrazov »storitev« in »dejavnost« v 4. členu v prvem odstavku spremenjenega 6. člena, na kar so opozorili pri 2. členu. V 5. členu pa ni upoštevano njihovo opozorilo v zvezi z dostavkom "ki še ni izbrisana" na koncu prvega odstavka spremenjenega 7. člena.

Predlog zakona je obravnaval tudi **Državni svet** na 36. seji 13. 4. 2011 in ga podpira. Državni svetnik Darko Fras je na seji Odbora povedal, da Državni svet podpira stališče GZS - Zbornice za poslovanje z nepremičninami in ocenjuje, da ni nobene potrebe po zakonskem omejevanju roka trajanja pogodbe in je to stvar dogovora pogodbenih strank ob upoštevanju uveljavljenih obligacijskih razmerij. Državni svet se strinja, da za gospodarske družbe rok trajanja pogodb ne more biti zakonsko določen, vendar zaradi varnosti potrošnikov predlagatelju zakona in matičnemu delovnemu telesu Državnega zbora predlaga, da preverita, ali bi bilo treba s tem zakonom ali na drug način položaj potrošnika posebej zaščititi in časovno omejiti trajanje pogodb, sklenjenih s potrošniki. Državni svet podpira tudi rešitev, kot je predlagana s 3. členom Predloga zakona, in s tem stališče GZS - Zbornice za poslovanje z nepremičninami, da se črta določi o najvišji dovoljeni višini plačila za opravljanje storitve posredovanja, obenem pa določi okvirne tarife za posamezne vrste poslov posredovanja s potrošniki - fizičnimi osebami ter določi, da okvirne tarife sprejme reprezentativna zbornica po predhodnem soglasju pristojnega ministrstva. Državni svet predlaga, da predlagatelj zakona in matično delovno telo Državnega zbora preučita predlog o posebnem varstvu potrošnikov (fizične osebe) oziroma ohranitvi določene stopnje nadzora nad določanjem višine provizij za posredovanje nepremičnin potrošnikom.

Predstavniki **GZS - Zbornice za poslovanje z nepremičninami** je povedal, da v načelu podpirajo predloženi Predlog zakona, s tem da predlagajo nekatere rešitve, s katerimi bi se vsaj delno upoštevala tudi stališča Zveze potrošnikov Slovenije, ki nasprotuje predlaganemu črtanju omejitve maksimalno dovoljene provizije za posredovanje in časa trajanja pogodbe, saj se s tem znižuje varstvo potrošnikov. Njihovi predlogi amandmajev in stališč se nanašajo predvsem na: ureditev zakonskega pooblastila za odpiranje fiduciarnih računov za nepremičninske družbe, ureditev določitve okvirnih tarif za potrošnike za posle nepremičninskega posredovanja ter ureditev terminske veljavnosti pogodb o nepremičninskem posredovanju za potrošnike.

\* \* \*

Odbor je **v okviru druge obravnave Predloga zakona** v skladu s 126., 128., 130., 131. in 132. členom Poslovnika Državnega zbora opravil razpravo in glasovanje o posameznih členih Predloga zakona in vloženi amandmajih.

V poslovniško določenem roku so **vložile amandmaje**:

- Poslanska skupina SD, Poslanska skupina ZARES, Poslanska skupina DeSUS in Poslanski klub LDS k 3., 9. in 10. členu;
- Poslanska skupina SDS k 3. členu Predloga zakona.

Odbor **je sprejel**:

- amandmaja Poslanske skupine SD, Poslanske skupine ZARES, Poslanske skupine DeSUS in Poslanskega kluba LDS k 9. in 10. členu;

– amandma Poslanske skupine SDS k 3. členu Predloga zakona.

S sprejetjem amandmaja Poslanske skupine SDS k 3. členu je postal **brezpredmeten** amandma Poslanske skupine SD, Poslanske skupine ZARES, Poslanske skupine DeSUS in Poslanskega kluba LDS k 3. členu Predloga zakona.

Odbor je na podlagi razprave, mnenja Zakonodajno-pravne službe in predlogov predstavnika predlagatelja Predloga zakona sprejel naslednje svoje

### **a m a n d m a j e:**

#### **k 2. členu:**

Naslov spremenjenega 3. člena se spremeni tako, da se glasi:  
»(opravljanje dejavnosti posredovanja)«.

V drugem odstavku se beseda »storitve« nadomesti z besedo »dejavnost«, za besedo »lahko« se besedilo »opravlja te storitve« nadomesti z besedilom »pod pogoji iz prejšnjega odstavka opravlja to dejavnost«.

V tretjem odstavku se besedilo »prvega odstavka tega člena« nadomesti z besedilom »prejšnjega odstavka«.

#### **Obrazložitev:**

Z amandmajem se sledi mnenju Zakonodajno-pravne službe Državnega zbora. Gre za terminološko poenotenje, tako da se skozi celotno besedilo zakona uporablja besedna zveza »dejavnost opravljanja poslov posredovanja v prometu z nepremičninami«.

#### **k 4. členu:**

V prvem odstavku spremenjenega 6. člena se beseda »storitev« nadomesti z besedo »dejavnosti«.

Doda se nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Nepremičninska družba sme sprejeti 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 in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.«.

#### **Obrazložitev:**

z amandmajem se v prvem odstavku sledi mnenju Zakonodajno-pravne službe glede terminološkega poenotenja besede »storitve« z besedo »dejavnost«.

Z dodanim tretjim odstavkom se ureja možnost hrambe sredstev naročiteljev ali tretjih oseb na posebnih fiduciarnih računih na smiselno enak način, kot je to urejeno po 255. členu Zakona o trgu finančnih instrumentov, po 88. in nadaljnjih členih Zakona o notariatu ter po 9.a členu Zakona o odvetništvu. Iz poslovne prakse namreč izhaja, da uporabniki storitev nepremičninskih družb pri teh redno deponirajo

denarna sredstva v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je nepremičninska družba posredovala. Ker pa ta sredstva pravno gledano niso ustrezno izločena iz ostalega premoženja nepremičninske družbe, lahko upniki v izvršilnih in insolvenčnih postopkih zoper nepremičninske družbe posežejo tudi na ta sredstva, kar postavlja naročnika in tretje osebe v negotov pravni položaj.

#### **k 5. členu:**

Na koncu prvega odstavka spremenjenega 7. člena se besedilo », ki še ni izbrisana« črta ter doda stavek, ki se glasi:

»Status nepremičninskega posrednika pridobi posameznik z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov.«.

V drugem odstavku se v prvem stavku črta beseda »lahko«. Drugi stavek se črta.

#### **Obrazložitev:**

Prvi odstavek spremenjenega 7. člena ureja pogoje za pridobitev pravice opravljati posle v prometu z nepremičninami za državljane Republike Slovenije, zato je smiselno, da se v tem odstavku tudi določi, da posameznik pridobi status nepremičninskega posrednika z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov.

S črtanjem besede »lahko« se prepreči morebitno diskrecijo glede pridobivanja podatkov po uradni dolžnosti.

Z amandmajem se sledi mnenju Zakonodajno-pravne službe Državnega zbora.

#### **k 6. členu:**

V četrtem odstavku novega 7.a člena se črta zadnji stavek.

V prvem stavku novega 7.b člena se za besedo »pogodbenice« doda besedilo »ali državljan tretje države pod pogojem vzajemnosti«.

V prvem stavku četrtega odstavka novega 7.c člena se za besedo »posamezniku« doda besedilo », ki je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov,«. V prvem stavku petega odstavka se za besedo »je« doda beseda »javna«, besedilo »ministra, pristojnega za stanovanjske zadeve« se črta.

#### **Obrazložitev:**

Izrecna določba v novem 7.a členu, da ministrstvo dokončno odločbo pošlje v vednost inšpekcijskemu organu, ni potrebna, saj ta že po Zakonu o inšpekcijskem nadzoru brezplačno pridobiva in dostopa do podatkov iz uradnih evidenc in drugih zbirk podatkov, ki se nanašajo na zavezance, ki so potrebni za izvedbo inšpekcijskega nadzora.

V novem 7.b členu je potrebno nedvoumno zapisati, da mora tako državljan države pogodbenice kot državljan tretjih držav pri pristojnem ministrstvu vložiti pisno prijavo, če želi občasno opravljati posle posredovanja.

Ker je pridobitev licence vezana na vpis v imenik nepremičninskih posrednikov, je zaradi jasnosti besedila potrebno to v novem 7.c členu izrecno zapisati. V petem odstavku pa gre za dopolnitev nomotehnične narave.

**K 8. členu**

Člen se spremeni tako, da se glasi:

»11. člen se spremeni tako, da se glasi:

»11. člen  
(pravno varstvo)

Pristojno ministrstvo odloča z odločbo, zoper katero je dovoljena tožba na upravno sodišče.«.

**Obrazložitev:**

Besedilo 11. člena je dopuščalo možnost vnaprejšnje izključitve izdaje odločbe v primerih, ki niso bili taksativno navedeni. S spremembo besedila se ta možnost izključuje. Z amandmajem se sledi mnenju Zakonodajno-pravne službe Državnega zbora.

**K 11. členu:**

Člen se spremeni tako, da se glasi:

»Črta se naslov poglavja »IV. JAVNE EVIDENCE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI« in 27. člen.«.

**Obrazložitev:**

Sprememba je nomotehnične narave in sledi mnenju Zakonodajno-pravne službe Državnega zbora.

**K 12. členu:**

V prvem odstavku spremenjenega 34. člena se številka »200« nadomesti s številko »12.500«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Z globo od 1.000 do 10.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba nepremičninske družbe, za prekršek iz drugega odstavka tega člena pa odgovorna oseba investitorja.«.

**Obrazložitev:**

Zaradi uskladitve zneskov glob v eure je preračunana spodnja meja tako, da je primerljiva z dosedanjimi globami, zgornje meje pa so usklajene z Zakonom o prekrških. V tretjem odstavku se je potrebno pri globah za prekršek odgovorne osebe investitorja sklicevati na drugi odstavek naslovnega člena, ki opredeljuje prekršek investitorja.

Z amandmajem se sledi mnenju Zakonodajno-pravne službe Državnega zbora.

**K 14. členu:**

V spremenjenem 36. členu se 1. točka spremeni tako, da se glasi:

»1. opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami:

- slovenski državljan v nasprotju s 7. členom tega zakona,
- državljan države pogodbenice ali tretje države v nasprotju s 7.a členom tega zakona,
- državljan države pogodbenice ali državljan tretje države v nasprotju s 7.b členom tega zakona;«.

4. točka se spremeni tako, da se glasi:

»v nasprotju z določbo 10. člena tega zakona:

- daje nezakonite, nepopolne, napačne, zavajajoče ali lažne podatke o nepremičnini, za katero posreduje,
- daje o sebi ali nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, lažne ali nepopolne podatke,
- krši pravila varnega in skrbnega posredovanja v prometu z nepremičninami,
- ne deponira izkaznice nepremičninskega posrednika v roku, določenem v odločbi o odvzemu licence;«.

**Obrazložitev:**

Z amandmajem se sledi mnenju Zakonodajno-pravne službe Državnega zbora Republike Slovenije, ki je predlagala alternacijski način zapisa 1. in 4. točke 36. člena.

Odbor je po opravljeni razpravi o posameznih členih Predloga zakona ter po opravljeni razpravi in glasovanju o amandmajih v skladu s 128. členom poslovnika Državnega zbora **glasoval še o vseh členih Predloga zakona skupaj in jih sprejel.**

Glede na sprejete amandmaje je na podlagi prvega odstavka 133. člena Poslovnika Državnega zbora pripravljeno besedilo **Dopolnjenega predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju, v katerega so vključeni sprejeti amandmaji. Dopolnjen predlog zakona je sestavni del tega poročila.**

\* \* \*

Za poročevalko Odbora na seji Državnega zbora je bila določena predsednica Odbora Breda Pečan.

Slavica Andoljšek  
sekretarka

Breda Pečan  
predsednica

DOPOLNJEN PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA  
O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNP<sub>osr</sub>-B)

1. člen

V Zakonu o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 50/06 – ZMVN) se 1. člen spremeni tako, da se glasi:

»1. člen  
(vsebina)

(1) Ta zakon:

1. določa nepremičninskim družbam in nepremičninskim posrednikom pogoje za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami;
2. določa pravila za varno in skrbno posredovanje v prometu z nepremičninami, ki so jih nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki dolžni upoštevati pri svojem delu;
3. določa pristojnosti ministrstva, pristojnega za posredovanje v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: pristojno ministrstvo);
4. ureja inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega zakona.

(2) S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenaša:

- Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES z dne 7. septembra 2005 o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 255 z dne 30.9.2005, str. 22), zadnjič spremenjeno z Uredbo Komisije (ES) št. 279/2009 z dne 6. aprila 2009 o spremembi Priloge II k Direktivi Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 93 z dne 7.4.2009, str. 11) in
- Direktivo 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).«.

2. člen

3. člen se spremeni tako, da se glasi:

»3. člen  
(opravljanje dejavnosti posredovanja)

(1) **Nepremičninska družba sme pričeti s posredovanjem v prometu z nepremičninami, če:**

1. **zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi posreduje v prometu z nepremičninami eden ali več nepremičninskih posrednikov;**



2. ima zavarovano odgovornost v skladu z določbami tega zakona.

(2) 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), ki želi v Republiki Sloveniji opravljati dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami trajno, preko ustanovljene podružnice v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: trajno), ali občasno, čezmejno (v nadaljnjem besedilu: občasno), lahko pod pogoji iz prejšnjega odstavka opravlja to dejavnost v vseh statusnopravnih oblikah, če izpolnjuje pogoje za zakonito opravljanje dejavnosti v državi sedeža.

(3) Nepremičninska družba iz države, ki nima sedeža v državah pogodbenicah (v nadaljnjem besedilu: tretje države), lahko opravlja dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji pod pogoji iz prejšnjega odstavka, če je izpolnjen pogoj materialne vzajemnosti. Če je sedež nepremičninske družbe v več tretjih državah, se pri ugotavljanju materialne vzajemnosti upošteva pravni red tiste države, ki je najstrožji.

(4) Če pristojna inšpekcija ugotovi, da niso izpolnjeni pogoji iz tega člena, z odločbo prepove nepremičninski družbi opravljanje dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami.«.

### 3. člen

5. člen se spremeni tako, da se glasi:

#### »5. člen (najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje)

(1) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4% od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 eurov. V primeru drugih pravnih poslov višino plačila za posredovanje stranki uredita s pogodbo.

(2) Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami. Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodba) za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli.

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

(4) Minister, pristojen za prostor, lahko v soglasju z ministrom, pristojnim za gospodarstvo, s podzakonskim aktom predpiše merila za oblikovanje cen

storitev nepremičninskega posredovanja v okviru najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje iz prvega odstavka tega člena.«.

#### 4. člen

6. člen se spremeni tako, da se glasi:

##### »6. člen

(odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti)

(1) Nepremičninska družba mora pred začetkom opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovati in imeti ves čas opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije, za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja od 150.000 eurov za posamezen zavarovalni primer oziroma od 350.000 eurov za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

(2) Nepremičninska družba s sedežem v državi pogodbenici ali tretji državi mora pred začetkom opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji ali državi sedeža zavarovati in imeti ves čas opravljanja te dejavnosti zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije v višini iz prejšnjega odstavka.

(3) Nepremičninska družba sme sprejeti 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 in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.«.

#### 5. člen

7. člen se spremeni tako, da se glasi:

##### »7. člen

(pogoji za državljana Republike Slovenije)

(1) Državljan Republike Slovenije pridobi pravico opravljati posle posredovanja v prometu z nepremičninami z dnem, ko pridobi status nepremičninskega posrednika. Zahtevo za pridobitev statusa nepremičninskega posrednika vložijo posamezniki pri pristojnem ministrstvu na obrazcu, objavljenem na spletni strani pristojnega ministrstva. Podlagi za pridobitev statusa nepremičninskega posrednika sta certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« (v nadaljnjem besedilu: posrednik za nepremičnine) in potrdilo iz kazenske evidence, da posameznik ni bil pravnomočno nepogojno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje

oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot tri mesece. Status nepremičninskega posrednika pridobi posameznik z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov.

(2) Podatek, da je posameznik pridobil 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.«.

## 6. člen

Za 7. členom se dodajo novi 7.a, 7.b in 7.c člen, ki se glasijo:

### »7.a člen

(pogoji za državljana države pogodbenice ali tretje države)

(1) Državljan države pogodbenice ali tretje države mora zahtevi za trajno ali občasno opravljanje reguliranega poklica v Republiki Sloveniji priložiti dokazila, predpisana z zakonom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij državljanom držav članic Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora in Švicarske konfederacije za opravljanje reguliranih poklicev oziroma reguliranih poklicnih dejavnosti v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: zakon o postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij).

(2) Z odločbo o priznanju poklicne kvalifikacije se državljanu države pogodbenice ali tretje države v Republiki Sloveniji prizna pravica opravljati reguliran poklic nepremičninskega posrednika, za katerega je usposobljen v državi pogodbenici, če je pridobljena poklicna kvalifikacija v državi pogodbenici primerljiva s poklicno kvalifikacijo, ki jo za opravljanje tega poklica zahtevajo predpisi Republike Slovenije. Državljanu tretje države izda pristojno ministrstvo odločbo o priznanju poklicne kvalifikacije posrednika za nepremičnine pod pogojem materialne vzajemnosti. Če je sedež ponudnika v več tretjih državah ali ima posameznik več državljanstev, se pri ugotavljanju materialne vzajemnosti upošteva pravni red tiste države, ki je najstrožji.

(3) Če državljan države pogodbenice ali tretje države ni pridobil poklicne kvalifikacije ali ta ne ustreza zahtevam predpisov Republike Slovenije, pristojno ministrstvo v skladu z zakonom o postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij pozove posameznika z začasno odločbo, da opravi preverjanje znanja ali se usposobi v prilagoditvenem obdobju. Pred usposabljanjem v prilagoditvenem obdobju mora posameznik predložiti ime in priimek nepremičninskega posrednika - mentorja, ki ima najmanj dve leti delovnih izkušenj na področju opravljanja poslov posredovanja v prometu z nepremičninami, in mentorjevo pisno izjavo, da se bo usposabljal med prilagoditvenim obdobjem pod njegovim mentorstvom. Pristojno ministrstvo s sklepom potrdi mentorja in nepremičninsko družbo, s katerima se je posameznik dogovoril za opravljanje prilagoditvenega obdobja. Po uspešno opravljenem prilagoditvenem obdobju izda nepremičninska družba potrdilo o

opravljenem usposabljanju, katerega podpišeta mentor in odgovorna oseba nepremičninske družbe.

(4) Državljan države pogodbenice ali tretje države pridobi status nepremičninskega posrednika z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov na podlagi dokončne odločbe o priznanju poklicne kvalifikacije posrednik za nepremičnine v Republiki Sloveniji ali odločbe o pravici posameznika, da občasno opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji v skladu s 7.b členom tega zakona, če ni bil pravnomočno nepogojno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot tri mesece, ki še ni izbrisana, v državi, katere državljan je.

**7.b člen**  
(občasno opravljanje poslov posredovanja)

Državljan države pogodbenice ali državljan tretje države pod pogojem vzajemnosti, ki želi občasno opravljati posle posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji, mora pri pristojnem ministrstvu vložiti pisno prijavo v skladu z določbami zakona o postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij. Prijava mora vsebovati tudi podatek o predvidenem trajanju poslov posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji, o gospodarskem subjektu, v imenu katerega se bodo posli posredovanja opravljali, in o zavarovanju odgovornosti za škodo v skladu 6. členom tega zakona.

**7.c člen**  
(imenik nepremičninskih posrednikov, licenca, izkaznica)

(1) V imenik nepremičninskih posrednikov, ki ga vodi pristojno ministrstvo, se vpisujejo naslednji podatki:

1. identifikacijski osebni podatki (ime, priimek, državljanstvo, EMŠO, stalno oziroma začasno prebivališče);
2. številka in datum izdaje certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji posrednik za nepremičnine;
3. številka in datum licence;
4. podatek o odvzemu licence;
5. številka in datum obnovitve licence;
6. podatek o izobraževalni organizaciji, ki je izvajala dopolnilno usposabljanje, in datum zaključka dopolnilnega usposabljanja;
7. podatek o zaposlitvi ali o nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami.

(2) Imenik nepremičninskih posrednikov je javen za namene varstva potrošnikov v delu, ki se nanaša na ime in priimek posrednika, državljanstvo in podatek o nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami, čas trajanja veljavnosti statusa nepremičninskega posrednika, in sicer ali gre za trajno ali občasno opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami. Imenik nepremičninskih posrednikov je v delu, ki je javen, objavljen na spletni strani pristojnega ministrstva. Če gre za občasno opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije, se vpiše obdobje občasnega opravljanja poslov posredovanja v Republiki Sloveniji. Pristojno ministrstvo pridobi podatke za vodenje imenika iz obstoječih nacionalnih zbirk osebnih podatkov na podlagi soglasja posameznika.

(3) Posameznik mora pristojnemu ministrstvu sporočiti vsako spremembo podatkov, ki se vpisujejo v imenik nepremičninskih posrednikov, v roku 15 dni od nastale spremembe.

(4) Pristojno ministrstvo izda posamezniku, ki je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov, licenco za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami in izkaznico nepremičninskega posrednika. Do izdaje licence in izkaznice nepremičninskega posrednika izkazuje posameznik status nepremičninskega posrednika s potrdilom pristojnega ministrstva.

(5) Licenca za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami je javna listina, ki vsebuje ime, priimek, datum in kraj rojstva, poklic, stopnjo, smer izobrazbe imetnika, številko in datum izdaje. Izkaznica nepremičninskega posrednika je javna listina, s katero imetnik izkazuje status nepremičninskega posrednika. Vsebuje fotografijo, ime, priimek in podpis nepremičninskega posrednika, zaporedno številko, datum izdaje in veljavnost licence, pečat in podpis ministra.«.

7. člen

9. člen se črta.

8. člen

11. člen se spremeni tako, da se glasi:

»11. člen  
(pravno varstvo)

Pristojno ministrstvo odloča z odločbo, zoper katero je dovoljena tožba na upravno sodišče.«.

9. člen  
(Člen se črta.)

**10. člen**  
**(Člen se črta.)**

**11. člen**

Črta se naslov poglavja »IV. JAVNE EVIDENCE O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI« in 27. člen.

**12. člen**

**34. člen se spremeni tako, da se glasi:**

**»34. člen**  
**(kršitve nepremičninskih družb)**

**(1) Z globo od 12.500 do 250.000 eurov se za prekršek kaznuje nepremičninska družba, če:**

- 1. opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami v nasprotju s 3. členom tega zakona;**
- 2. zaračuna plačilo za posredovanje v prometu z nepremičninami v nasprotju s 5. členom tega zakona;**
- 3. ne zavaruje odgovornosti za škodo v skladu s 6. členom tega zakona;**
- 4. pisna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami ne vsebuje vseh sestavin iz četrtega odstavka 13. člena tega zakona;**
- 5. ne določi splošnih pogojev poslovanja in ne ravna skladno s 15. členom tega zakona;**
- 6. oglašuje v nasprotju s 16. členom tega zakona;**
- 7. ne zagotavlja zaščite interesov naročitelja v skladu s 17. členom tega zakona;**
- 8. ne zagotavlja nepristranosti pri posredovanju v prometu z nepremičninami v skladu z 20. členom tega zakona;**
- 9. naročitelja pisno ne opozori o nasprotju interesov iz 21. člena tega zakona;**
- 10. ne ugotavlja morebitnih stvarnih in pravnih napak na nepremičnini, ne ugotavlja dejanskega in pravnega stanja nepremičnine in če pisno ne opozori na ugotovljene oziroma morebitne napake po 23. členu tega zakona;**
- 11. listine iz prvega odstavka 24. člena tega zakona ne sestavi univerzitetni diplomirani pravnik;**

**12. zahteva plačilo za posredovanje v nasprotju s 25. členom tega zakona.**

**(2) Z globo iz prejšnjega odstavka se za prekršek kaznuje investitor, ki gradi za trg, če zanj ne opravlja poslov prodaje nepremičnin nepremičninski posrednik v skladu s 6.a členom tega zakona ali ki ne oglašuje nepremičnin v skladu s 16. členom tega zakona.**

**(3) Z globo od 1.000 do 10.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba nepremičninske družbe, za prekršek iz drugega odstavka tega člena pa odgovorna oseba investitorja.«.**

13. člen

35. člen se črta.

14. člen

36. člen se spremeni tako, da se glasi:

**»36. člen  
(kršitve nepremičninskih posrednikov)**

**Z globo od 200 do 5.000 eurov se za prekršek kaznuje posameznik, če:**

**1. opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami:**

- slovenski državljan v nasprotju s 7. členom tega zakona,**
- državljan države pogodbenice ali tretje države v nasprotju s 7.a členom tega zakona,**
- državljan države pogodbenice ali državljan tretje države v nasprotju s 7.b členom tega zakona;**

**2. v nasprotju s četrtim odstavkom 7.a člena tega zakona daje lažne podatke o mentorju ali predloži ponarejeno izjavo;**

**3. pristojnemu ministrstvu ne sporoči spremembe podatkov, vpisanih v imenik nepremičninskih posrednikov, v skladu s tretjim odstavkom 7.c člena tega zakona;**

**4. v nasprotju z določbo 10. člena tega zakona:**

- daje nezakonite, nepopolne, napačne, zavajajoče ali lažne podatke o nepremičnini, za katero posreduje,**
- daje o sebi ali nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, lažne ali nepopolne podatke,**
- krši pravila varnega in skrbnega posredovanja v prometu z nepremičninami,**
- ne deponira izkaznice nepremičninskega posrednika v roku, določenem v odločbi o odvzemu licence;**

**5. ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka ali spodbuja ali priporoča sklenitev določene pogodbe z namenom pridobitve plačila za posredovanje kot določa 14. člen tega zakona;**

**6. ne seznani naročitelja na primeren način z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za sklenitev posla v skladu s 17. členom tega zakona.«.**

#### PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

##### 15. člen (začeti postopki)

Postopki glede zahtev za priznanje statusa nepremičninskega posrednika, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06–uradno prečiščeno besedilo in 50/06 – ZMVN).

##### 16. člen (začetek veljavnosti)

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