



Številka: 007-200/2017

Ljubljana, 13. december 2017

EVA 2017-2550-0049

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-1) – predlog za obravnavo – NOVO GRADIVO št. 2

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne pod točko ... sprejela

SKLEP:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o nepremičninskem posredovanju (2017-2550-0049) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v sprejetje po rednem zakonodajnem postopku.

mag. Lilijana Kozlovič
GENERALNA SEKRETARKA

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- ministrstva,
- vladne službe.

Priloga:

- predlog zakona

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Barbara Radovan, direktorica Direktorata za graditev, prostor in stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Vesna Dragan, vodja Sektorja za stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor,

- Barbara Radovan, direktorica Direktorata za graditev, prostor in stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Vesna Dragan, vodja Sektorja za stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor

5. Kratek povzetek gradiva:

Zakon določa pogoje za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami t.j. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati nepremičninske družbe (gospodarske družbe oziroma samostojni podjetniki posamezniki) za opravljanje storitev posredovanja, kakor tudi pogoje, ki jih morajo izpolnjevati nepremičninski posredniki (fizične osebe s pridobljenim dovoljenjem upravne enote) za opravljanje poslov posredovanja. Pretežni del zakona je namenjen rešitvam za varno in skrbno poslovanje, ki jih morata upoštevati tako nepremičninska družba kot njen nepremičninski posrednik. Za opravljanje storitev nepremičninskih družb so po novem določeni trije pogoji. Družba mora imeti registrirano dejavnost posredništva v prometu z nepremičninami, imeti mora zaposlenega najmanj enega nepremičninskega posrednika in sklenjeno zavarovanje za odgovornost za škodo. Dovoljenje za opravljanje poslov posredovanja pa pridobi posameznik, če ima dokazilo o strokovni usposobljenosti (certifikat, strokovni izpit ali odločbo ministrstva o priznanju poklicne kvalifikacije) in če ni bil pravnomočno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje, gospodarstvo, pravni promet, življenje in telo, spolno nedotakljivost ali javni red in mir. Za državljane EU in tretjih držav veljajo pravila o priznavanju poklicnih kvalifikacij. V zakonu je podrobno določen postopek pridobitve in prenehanja veljavnosti dovoljenja. Za izdajo in odvzem dovoljenja nepremičninskih posrednikov za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja so pristojne upravne enote. Za vloge za izdajo dovoljenj je krajevna pristojnost izključena, medtem, ko bo o odvzemu odločala upravna enota, v kateri bo imel posrednik stalno ali začasno bivališče, ki bo posrednika vpisala v centralno evidenco in mu izdala izkaznico. V pravilih za varno in skrbno poslovanje je določena definicija in vsebina pogodbe o posredovanju, ki jo skleneta nepremičninska družba in naročnik storitve, trajanje pogodbe in vsebina splošnih pogojev. Za potrošnike je plačilo za posredovanje še vedno regulirano in znaša v primeru nakupa in prodaje nepremičnine največ 4 % od pogodbene cene nepremičnine. Za nepremičnine v vrednosti pod 10.000 eurov ta omejitev ne velja. Zakon uvaja delno deregulacijo plačila tako, da za posredovanje pri sklepanju posredniških poslov z gospodarskimi družbami ne veljajo omejitve glede višine plačila za posredovanje. V zakon se umešča definicija ekskluzivnega posredovanja. Z zakonom se omejuje višina dejanskih stroškov, do katerih je nepremičninska družba upravičena v primeru, če ji ne pripada plačilo za posredovanje. V okviru nadzora so za prekrške določene globe, ki bodo prispevale k učinkovitosti, sorazmernosti in bodo imele odvračilni učinek na kršitelje. Inšpekcijski nadzor se bo izvajal tako, da bodo inšpektorji lahko izrekli globe v razponu. Določeni so tudi nekateri novi prekrški, ki sledijo vsebinskim spremembam zakona.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi 	NE

	razvojne klasifikacije programskega proračuna		
	– razvojne dokumente Evropske unije in		
	mednarodnih organizacij		
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:			
(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)			
– I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu			
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2
	t + 3		
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna			
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov			
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna			
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov			
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva			
II. Finančne posledice za državni proračun			
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:			
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)
			Znese k za t + 1
SKUPAJ			
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:			
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)
			Znesek za t + 1
SKUPAJ			
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:			
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ			

OBRAZLOŽITEV:**7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:****8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:**

NE

9. Predstavitev sodelovanja javnosti:

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:

DA

Datum objave: 16. 6. 2017

V razpravo so bili vključeni:

- Gospodarska zbornica Slovenije,
- Odvetniška zbornica Slovenije,
- Zveza potrošnikov Slovenije,
- ABC NEPREMIČNINE, d.o.o..

Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):

- Gospodarska zbornica Slovenije predlaga, da se med pojme doda definicija potrošniške pogodbe; v določbi glede najvišjega plačila za posredovanje se besedna zveza »isto nepremičnino« nadomesti z besedno zvezo »istega naročnikaa« oziroma. Če za isto nepremičnino posredujejo dve nepremičninski družbi, lahko vsaka nepremičninska družba svojemu naročniku zaračuna plačilo za posredovanje, pri čemer ta znesek po posamezni pogodbi ne sme preseči najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje. Poviša se vrednost nepremičnine, do katere omejitev plačila za posredovanje ne velja, z 10.000 na 25.000 eurov. DDV se določi tako, da je 4 % + DDV, Pogodba o posredovanju se sklene v pisni obliki. Pogodbe o posredovanju naj se delijo na gospodarske in potrošniške. Najnižja zavarovalne vsota za zavarovanje škode se zniža in se omogoči sklepanje kolektivnega zavarovanja za škodo preko stanovskega združenja. Vmesnega kupca se obravnava kot investitorja. Izkaznice za posrednike morajo biti obvezne, obvezno mora biti dopolnilo usposabljanje nepremičninskih posrednikov. V zakon naj se vključi prekršek za storitve, ki pomenijo neloyalno konkurenco. Preprečiti se mora dvojno posredovanje in siljenje tretjih oseb k sklenitvi pogodb o posredovanju oziroma da se ogled nepremičnine tretjih oseb pogojuje s sklenitvijo pogodbe o posredovanju. Taka pogodbe naj bi bila nična. Predlagajo, da mora naročnik po pisnem obvestilu nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo v roku treh delovnih dni nepremičninsko družbo pisno obvestiti, da ga je predhodno v stik z isto tretjo osebo spravila že druga nepremičninska družba, ali da je isto tretjo osebo sam našel in navezal stik z njo. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročnik v stik z isto tretjo osebo spravila nepremičninska družba, s katero ima sklenjeno pogodbo o posredovanju. Predlagajo delno plačilo za posredovanje ob sklenitvi predpogodbe, če naročnik od tretje osebe prejme zavarovanje za

izpolnitev pogodbe in pravico do plačila, če naročnik sklene pogodbo s tretjo osebo, ki je predkupni upravičenec. Nasprotujejo omejitvi dejanskih stroškov in omejitvi trajanja ekskluzivne pogodbe. Predlagajo obvezno dopolnilno usposabljanja posrednikov.

- Odvetniška zbornica Slovenije predlaga zavarovanje poklicne odgovornosti tudi za pravnike, ki sestavljajo listine o nepremičnini in sicer najmanj toliko, kot je zavarovana odvetniška poklicna odgovornost (minimalna zavarovalna vsota je 250.000 EUR po škodnem dogodku in 500.000 v letnem agregatu). Predlagajo, da te pogodbe sestavljajo le odvetniki ali notarji.
- Zveza potrošnikov Slovenije predlaga, da se vzpostavi register nepremičninskih družb, s čimer se zagotovi stalen nadzor nad izpolnjevanjem pogojev za poslovanje (zavarovanje in neblokiran račun). Glede gospodarske pogodbe se izključitev omejitve najvišje dovoljenega plačila in izključitev pravila o proviziji uporablja le v primeru posredovanja, če sta naročnika obeh posrednikov gospodarska subjekta ali če sta naročnik in tretja oseba gospodarska subjekta. Med pogoje za opravljanje storitev posredovanja se doda pogoj, da nepremičninska družba da izjavo, da nima blokirane računa. Opozarjajo na probleme pri posredovanju v primeru najema, kjer so najemniki brez varstva, kljub temu, da so v večini primerov šibkejša stranka (študenti, mladi, mlade družine). Provizija naj se pri najemu omeji na 100 eurov na najemno pogodbo. Predlagajo dopolnitev zakona s pravili o obveznem strokovnem dopolnilnem usposabljanju ter identifikacijo posrednikov z izkaznicami. Glede delitve provizije, če skleneta prodajno pogodbo stranki, ki imata istega posrednika, predlagajo, da se določba ne spreminja, ampak se doda odstavek, ki bo uredil primer, če za isto nepremičnino posreduje 2 posrednika. Velja naj omejitev provizije na 4% na nepremičnino. Zakon naj določi znižanje provizij, če seštevek obeh provizij presega 4% vrednosti nepremičnine. Posrednika naj se o višini provizije dogovorita glede na opravljeno delo. Če dogovor ni možen, velja zakonsko pravilo, da se provizija, ki presega 2%, zniža za toliko, da seštevek obeh provizij ne presega 4% pogodbene cene nepremičnine. Če obe proviziji presegata 2%, se obe proviziji znižata na 2%. Nasprotujejo, da bi nepremičninska družba na fiduciarni račun sprejemala kupnine za nepremičnine, dovoli naj se le sprejemati do 20.000 eurov. Družba, ki želi sprejemati denar v hrambo, se mora zavarovati za najmanj za letno vsoto 150.000 eurov za posamezen zavarovalni primer oziroma za 350.000 eurov za vse primere. Status nepremičninskega posrednika se pridobi z dnem vpisa v imenik. Z nepremičninskim posredovanjem se ne smejo ukvarjati osebe, ki so dokazano kršile zakonodajo, ne glede na to, ali je sodba izbrisana iz kazenske evidence. Nepremičninska družba ne sme tretjih oseb, ki se odzovejo na oglas ali ponudbo, nagovarjati k sklenitvi pogodbe o posredovanju ali pogojevati ogleda nepremičnine s sklenitvijo take pogodbe. Ekskluzivna pogodba mora vsebovati tudi definicijo take pogodbe. Iz predloga se črta določilo, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje, kadar naročnik sam ali s posredovanjem drugega posrednika najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini, ker ureja plačilo dejanskih stroškov in ne provizije, saj v tem primeru ni bila sklenjena pogodba o nepremičnini. Strinjajo se z omejevanjem dodatnih in dejanskih stroškov. V zakonu je treba določiti, da so dejanski stroški samo materialni stroški (npr. kilometrini, fotokopije, poštni stroški), ki so nastali pri izvajanju pogodbe o posredovanju in ne plačilo za njene storitve (npr. plačilo ogleda). Zaradi varstva interesov naročnika, da ti ne bi bili predolgo vezani na neaktivnega posrednika, predlagajo skrajšanje odpovednega roka in omejitev trajanja pogodbe. Predlagajo, da odpovedni rok za naročnika ne sme biti daljši od petnajst dni. Odpovedni rok začne teči od prejema pisne odpovedi pogodbe. Ekskluzivna pogodba ne sme trajati več kot 6 mesecev.

ABC NEPREMIČNINE d.o.o predlaga, da se iz besedila črta Kodeks dobrih poslovnih običajev. Zaradi deregulacije storitev, ki jo določa Direktiva o storitvah, je potrebno črtati najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje. Za kršitev obličnosti je dovolj delna ničnost. Glede gospodarskih pogodb predlagajo, da se naročnik, ki je gospodarski subjekt, lahko s tretjo osebo, s katero sklene

pogodbo o nakupu ali prodaji nepremičnine, ki ni gospodarski subjekt, dogovori, da tretja oseba plača del provizije za posredovanje največ v višini dovoljenega plačila za posredovanje. Predlagajo črtanje EMŠO številke in nadomestitev z rojstnimi podatki. Glede podpisa na listini predlagajo, da je na listini navedeno samo osebno ime osebe, ker lahko uporablja elektronsko obliko komunikacije. Predlagajo dopolnitev določbe glede trajanja ekskluzivne pogodbe tako, da omejitev veljavnosti 6 mesecev ne velja, če je naročnikova okvirna ponudbena cena nepremičnine večja od 200.000 evrov.

Mnenja so bila delno upoštevana. Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani: Ni bil upoštevan predlog Gospodarske zbornice Slovenije, da je v določbi glede najvišjega plačila za posredovanje besedna zveza »isto nepremičnino« nadomesti z besedno zvezo »istega naročnika« oziroma, da če za isto nepremičnino za nasprotni stranki prodajne pogodbe v zvezi s to nepremičnino posredujeta dve nepremičninski družbi, lahko vsaka nepremičninska družba svojemu naročniku zaračuna plačilo za posredovanje, pri čemer ta znesek po posamezni pogodbi ne sme preseči najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje. Predlog ni bil sprejet, ker bi v navedem primeru obe nepremičninski družbi zaračunali vsaka svoji stranki 4% plačila za posredovanje. To bi pomenilo, da bi za isto nepremičnino plačilo za posredovanje skupaj znašalo 8% vrednosti nepremičnine, čeprav storitve posredovanja, glede na to, da jo za isto nepremičnino izvajata obe nepremičninski družbi, nobena o njiju ne bi opravila v celoti. Lahko bi celotno storitev opravila samo ena nepremičninska družba, najvišje plačilo 4% pa bi vsakemu naročniku posebej zaračunali obe (če bi se tako npr. družbi dogovorili brez vednosti naročnikov). S predlogom zakona želi predlagatelj zavarovati interese obeh naročnikov in slediti načelu varstva potrošnikov. Ni bil upoštevan predlog, da se najnižja zavarovalna vsota za zavarovanje škode zniža. Ohranja se zavarovalna vsota, določena v ZNPosr (najnižja zavarovalna vsota za posamezni primer je 150.000 in 350.000 za vse zavarovalne primere), saj je škoda, ki lahko nastane naročniku ali tretji osebi zaradi napake nepremičninske družbe zelo velika, upoštevajoč dejstvo, da gre za nepremičnino. Naročnik lahko zaradi slabo izvedene storitve ostane brez nepremičnine oziroma sredstev, ki jih je namenil npr. za nakup. Ni bilo upoštevano nasprotovanje omejitvi dejanskih stroškov, ker je zaračunavanje dejanskih stroškov glede na samo naravo nepremičninskega posredovanja po Obligacijskem zakonu izjema in ne pravilo, zaradi česar predlagatelj tudi omejuje stroške v primerih, ko nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje na 150 evrov. Predlog glede omejitve trajanja ekskluzivne pogodbe ni bil sprejet zaradi varstva potrošnikov. Smisel časovne omejitve ekskluzivne pogodbe je v tem, da se naročnika zavaruje pred tem, da bi bil s pogodbo o posredovanju predolgo vezan na neaktivnega posrednika. Če bo naročnik zadovoljen z delom posrednika, bo lahko podaljšal pogodbo o posredovanju. Predlog obveznega dopolnilnega usposabljanja posrednikov ni bil sprejet, ker predlagatelj ocenjuje, da regulacija dopolnilnega izobraževanja ni potrebna in da se lahko kvaliteta storitev zagotovi tudi z izobraževanjem, ki ni zakonsko predpisano. Posredniki se lahko sami odločijo, ali se bodo dopolnilno izobraževali, s čimer bodo izboljšali kvaliteto svojih storitev in okrepili konkurenčni položaj na trgu nepremičnin.

Ni bil upoštevan predlog Zveze potrošnikov Slovenije, da se provizija pri najemu omeji na 100 evrov na najemno pogodbo. Za plačilo za posredovanje za najem nepremičnin s predlogom ni predvidena omejitev, tako kot pri prodaji nepremičnin, saj praksa ni pokazala, da bi v tem segmentu posredovanja prihajalo do nepravilnosti. Hkrati gre v primerjavi s posredovanjem pri prodaji nepremičnin za manjše zneske in posledično za nižja plačila za posredovanje. V primeru omejitve najvišjega plačila za posredovanje pri najemu nepremičninske družbe ne bi bile motivirane za posredovanje zaradi nesorazmerja med stroški in plačilom za posredovanje, kar bi imelo lahko za posledico manjšo varnost za potrošnike. Predlog o obveznem strokovnem

dopolnilnem usposabljanju ni bil sprejet iz zgoraj navedenih razlogov.

Ni bilo upoštevano nasprotovanje temu, da nepremičninska družba na fiduciarni račun sprejema kupnine za nepremičnine. Ni bil sprejet predlog, da se dovoli le sprejem are do 20.000 eurov in da družba, ki želi sprejemati denar v hrambo, mora zavarovati za najmanj za letno vsoto 150.000 eurov za posamezen zavarovalni primer oziroma za 350.000 eurov za vse primere. Ni bil upoštevan predlog, da se odpovedni rok za pogodbo o posredovanju za naročnika omeji na petnajst dni.

Ni bil sprejet predlog Odvetniške zbornice Slovenije, da se zavaruje poklicna odgovornost tudi za pravnike, ki sestavljajo listine o nepremičnini in sicer najmanj toliko, kot je zavarovana odvetniška poklicna odgovornost (minimalna zavarovalna vsota je 250.000 EUR po škodnem dogodku in 500.000 v letnem agregatu). Zavrnen je bil tudi predlog, da te pogodbe sestavljajo le odvetniki ali notarji.

Ni bil sprejet predlog ABC Nepremičnine, da se zaradi deregulacije storitev, ki jo določa Direktiva o storitvah, črta najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje. Ni bil sprejet predlog, da je za kršitev obličnosti dovolj delna ničnost. Ni bil sprejet predlog, da se trajanje ekskluzivne pogodbe določi tako, da omejitev veljavnosti 6 mesecev ne velja, če je naročnikova okvirna ponudbena cena nepremičnine večja od 200.000 evrov.

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštewane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:

DA

11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:

DA

IRENA MAJCEN
MINISTRICA

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne pod točko ... sprejela

SKLEP:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o nepremičninskem posredovanju (EVA: 2017-2550-0049) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v sprejetje po rednem zakonodajnem postopku.

Lilijana Kozlovič
GENERALNA SEKRETARKA

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- ministrstva,
- vladne službe.

Priloga:

- predlog zakona

**ZAKON
NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNPosr-1)**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Do sprejetja Zakona o nepremičninskem posredovanju se je v prometu z nepremičninami uporabljal Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 83/01), ki posredniško pogodbo obravnava v posebnem poglavju, v katerem ureja plačilo, povračilo stroškov, posredovanje za obe stranki in izgubo pravice do plačila. Ne glede na dejstvo, da je področje prometa z nepremičninami urejeno v obligacijskem zakoniku, pa je potrebno upoštevati, da je potrebno v Zakon o nepremičninskem posredovanju vključiti obligacijske določbe, ki urejajo posredovanje nepremičnin v tistem delu, v katerem niso uporabna splošna pravila posredniške pogodbe.

V tem času je Združenje za poslovanje z nepremičninami pri GZS sprejelo Kodeks dobrih poslovnih običajev, ki vsebuje pravila ravnanja nepremičninskih družb, ki niso bila regulirana s tedanjim Zakonom o obligacijskih razmerjih. V okviru Združenja za poslovanje z nepremičninami pri GZS so člani Združenja sicer sprejeli Kodeks dobrih poslovnih običajev pri poslovanju z nepremičninami ter katalog nalog, kar pa se lahko šteje le za priporočila, ne pa za obveznost. Določitev pogojev za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja je namreč lahko le v pristojnosti zakona. Kasneje sta se ustanovili tudi samostojna nepremičninska zbornica in informacijska borza nepremičnin (IBN), ki pa tudi nimata nobenih javnih pooblastil, ki bi pri opravljanju nalog s področja posredovanja v prometu z nepremičninami imele podlago v zakonu, pa tudi nadzorstvo ni urejeno. Zato so tudi pravila varnega in skrbnega poslovanja nepremičninskih agencij, ki so jih sprejeli člani navedenih združenj, zavezujoča le za njihove člane oziroma jih ni mogoče šteti kot predpis, ki bi veljal za vse subjekte na nepremičninskem trgu.

Zveza potrošnikov Slovenije je opravila analizo, s katero je ugotovila, da obstajajo velika tveganja, ki jim je bil izpostavljen potrošnik v razmerju do nepremičninskega posrednika. Ena bistvenih pomanjkljivosti nepremičninskega trga so bile neurejene pravne podlage na področju prometa z nepremičninami, kar se je zrcalilo v premajhni zaščiti potrošnika, v prešibki opredelitvi storitev, ki jih mora vsebovati pogodba o posredovanju in v neustrezni opredelitvi odgovornosti posrednika.

Leta 2003 se je področje nepremičninskega posredovanja prvič reguliralo z zakonskim aktom. Sprejet je bil Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Uradni list RS, št. 42/03). Temeljni cilji zakona so bili podrobneje pravno urediti področje nepremičninskega posredovanja z namenom varstva potrošnikov na tem področju, dvigniti ugled nepremičninske stroke ter v navezavi s sistemsko ureditvijo posredovanja v Zakonu o obligacijskih razmerjih ob upoštevanju posebnosti nepremičninskega prometa, posebej in strožje urediti posredništvo v prometu z nepremičninami.

Leta 2006 je bila sprejeta prva novela, in sicer Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr-A (Uradni list RS, št. 47/06). Z novelo so bila oblikovana pravila za varno in skrbno poslovanje, ki so spremenila prakso nezakonitih dejanj, izsiljevanj, dajanje nepopolnih, napačnih, zavajajočih ali lažnih podatkov o nepremičnini in lažnih identifikacij nepremičninskih posrednikov, prisotnih na trgu nepremičnin. Podrobneje je bilo predpisano, da se plačilo za posredovanje lahko razdeli samo po dogovoru med naročnikoma. Določeni so bili pogoji za opravljanje poslov investitorja, ki kot pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik gradi lastne nepremičnine, namenjene nadaljnji prodaji na trgu. Zakon je določil razloge za trajni oziroma začasni odvzem licence nepremičninskemu posredniku in trajanje pogodbe o posredovanju za največ devet mesecev. Podrobneje je bila določena vsebina pogodbe o posredovanju. Določena je bila tudi vsebina oglaševanja in predpisana zakonska podlaga za izdajo izkaznice nepremičninskega posrednika in obseg javno objavljenih podatkov imenika nepremičninskih posrednikov.

Za izvajanje zakona je bil sprejet 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).

Ustavno sodišče je izdalo odločbo št. U-I-229/03-18 o delni razveljavitvi 1. točke in razveljavitvi 2. točke tretjega odstavka 7. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju ter o delni razveljavitvi 1. točke in razveljavitvi 2. točke 26. člena ter 33. člena Pravilnika o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov (Uradni list RS, št. 21/06 z dne 27. 2. 2006).

Leta 2011 je z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 49/11) Slovenija implementirala v svoj pravni red 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), in Sveta 2005/36/ES o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 93 z dne 7. 4. 2009, str. 11) ter 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).

Bistvene novosti so bile:

- črtanje pogoja, da mora nepremičninska družba za opravljanje dejavnosti imeti poslovni prostor,
- natančneje je bilo določeno, kdaj se plačilo za posredovanje lahko razdeli,
- uveden je fiduciarni račun,
- na novo skladno z EU Direktivami so bili urejeni pogoji za pravico opravljanja poslov posredovanja za državljane RS, državljane držav pogodbenic in tretjih držav,
- noveliran je bil imenik nepremičninskih posrednikov, licenca in izkaznica,
- dodani so bili nekateri novi prekrški in kazenske sankcije.

Veljavni Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06, 49/11) ureja pogoje za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami, pri čemer ureja tako pogoje za nepremičninsko družbo, določa najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje, možnost delitve tega plačila, odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti kot tudi pogoje, ki jih mora izpolnjevati nepremičninski posrednik, da lahko opravlja posle posredovanja. Oseba, ki želi opravljati posle posredovanja, mora pridobiti licenco za opravljanje poslov in se vpisati v imenik nepremičninskih posrednikov. Izdaja in odvzem licence ter vpis in izbris iz imenika

nepremičninskih posrednikov je v pristojnosti Ministrstva za okolje in prostor. Status nepremičninskega posrednika lahko posameznik pridobi na podlagi certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji, nekaznovanosti in z vpisom v imenik nepremičninskih posrednikov. V zakonu so urejena pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju. Predpisana je vsebina pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, splošni pogoji poslovanja in način oglaševanja. Zaradi večje varnosti potrošnikov je predpisana skrbnost nepremičninske družbe in posrednika. Zakon vsebuje varovalke za zaščito interesov naročnika oz. potrošnika, in sicer mora nepremičninski posrednik naročnika seznaniti s tržnimi razmerami, vsebino predpisov, ki so pomembni za to področje, z višino in vrsto davčnih obveznosti in z morebitnimi tveganji. Rok trajanja pogodbe je omejen na določen čas. Poleg tega zakon ureja tudi pristojnosti ministrstva za okolje in prostor v zvezi s preverjanjem izpolnjevanja pogoja dopolnilnega usposabljanja nepremičninskih posrednikov, ki ga morajo le ti opraviti na vsakih 5 let oziroma ob spremembi predpisov, ter izdajo pravilnika glede vsebine in oblike licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja, izkaznice nepremičninskega posrednika ter vsebine in oblike imenika in način vpisovanja vanj. Zakon opredeljuje programski svet kot posvetovalno delovno telo, ki ga imenuje minister pristojen za prostor. Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem storitev posredovanja skladno z zakonom izvaja tržni inšpektorat RS. Kazenske določbe predvidevajo kršitve tako za nepremičninske družbe kot tudi za nepremičninskega posrednika.

Razlogi za sprejem zakona oziroma za novo ureditev področja nepremičninskega posredovanja so v še vedno nezadostna stopnja varovanja interesa potrošnikov in pomanjkljiva oziroma nezadostna pravna varnost tako potrošnikov kot tudi nepremičninskih družb. Zaradi varovanja potrošnikov je v prvi vrsti določena omejitev plačila za posredovanje, ki je 4% od vrednosti nepremičnine, ki je predmet posredovanja. Določena je glede na povprečno vrednost omejitev plačila za posredovanje tistih evropskih držav, ki omejitve urejajo s predpisi ali z običaji. Omejitev plačila za posredovanja za sklepanje gospodarskih pogodb pa je odpravljena zaradi sprostitve posredovanja na trga nepremičnih in svobodne gospodarske pobude.

V praksi se je pri izvajanju veljavnega zakona pojavilo največ težav glede spoštovanja pravil za varno in skrbno poslovanje nepremičninskih družb, ki se nanašajo predvsem na ugotavljanje in seznanjanje naročnikov s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine. Težave se pojavljajo tudi glede izvajanja nekaterih drugih določb. Ministrstvo je na podlagi odzivov in vprašanj potrošnikov zaznalo težave zaradi dvojnega obračunavanja plačila za posredovanje, opravljanja poslov posredovanja brez licence, vsiljevanja pogodbe o posredovanju tretji osebi, pogojevanja ogleda nepremičnine s sklenitvijo pogodbe o posredovanju, težav pri zastopanju pri prodaji nepremičnin investitorja preko posredniških družb, oglaševanja, dajanja lažnih podatkov o zavarovanju odgovornosti nepremičninskih družb, zaračunavanja dejanskih stroškov, ko pogodba o nepremičnini ni sklenjena in trajanja in odpovedi pogodbe o posredovanju, na kar je opozoril tudi Tržni inšpektorat, ki zaznava tudi težave pri seznanjanju potrošnikov glede dejanskega in pravnega stanja nepremičnine in glede neprimerne zakonsko določene višine glob za prekrške nepremičninskih družb. Obveznost dopolnilnega usposabljanja se odpravlja zaradi deregulacije, ki jo določa Direktiva 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu, v delu, ki se nanaša na opravljanje storitev nepremičninskih družb v prometu z nepremičninami, ki imajo sedež v državah pogodbenicah. Predlagatelj v tem delu ocenjuje, da se kvaliteta storitev nepremičninskega posredovanja, ki jih nepremičninske družbe nudijo potrošnikom, zagotovi tudi z dopolnilnim izobraževanjem in usposabljanjem, ki ni zakonsko ni predpisano in se nepremičninski posredniki o vsebini in načinu sami odločajo glede na razmere na trgu. Predlog pa predvideva regulacijo glede izpolnjevanja pogojev za pridobitev certifikata o nacionalni

poklicni kvalifikaciji za posrednika, s čimer se zagotavlja raven strokovne usposobljenosti, ki je potrebna, da lahko posrednik začne z opravljanjem poslov posredovanja. Dograjevanje in izpopolnjevanja znanja in izkušenj je odvisna od svobodne odločitve posrednika.

2. CILJI, NAČELA IN POGLOVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Namen zakona je podrobneje pravno urediti področje storitev nepremičninskega posredovanja predvsem s ciljem udejanjanja varstva udeležencev v prometu z nepremičninami, zaradi česar je potrebno dvigniti raven kakovosti opravljanja storitev nepremičninskih posrednikov v prometu z nepremičninami. Posledica obojega je dvig ugleda nepremičninske stroke. Osrednji cilj zakona je glede na sistemsko navezo na ureditev področja prometa z nepremičninami v obligacijskem zakoniku urejati storitve nepremičninskega posredovanja tako, da bo spoštovano načelo pravne varnosti vseh strank, ki so v razmerju prisotne ter varovanje javnega interesa na tem področju s prednostnima ciljema varovanja pogodbeno šibkejše stranke.

Osrednji cilj zakona je glede na sistemsko navezo na ureditev področja prometa z nepremičninami v obligacijskem zakoniku urejati storitve nepremičninskega posredovanja tako, da bo spoštovano načelo pravne varnosti vseh strank, ki so v razmerju prisotne ter varovanje javnega interesa na tem področju s prednostnima ciljema varovanja pogodbeno šibkejše stranke, to je naročnika, kakor tudi skrbjo za razvoj in ugled nepremičninske stroke,

Bistveni cilji, ki jih zasleduje predlagani zakon, so, da se v skladu s temeljnimi načeli in namenom zakona opredelijo in s tem zavarujejo pravice in dolžnosti naročnikov, tretjih oseb in nepremičninskih posrednikov ter nepremičninskih družb, tako da se:

- v zakon izrecno umestijo načela, ki jim morajo slediti vsi deležniki v prometu z nepremičnini,
- jasneje uredijo pogoji nepremičninskih družb za opravljanje storitev v prometu z nepremičninami,
- dopolni obveznost nepremičninske družbe glede zavarovanja za škodo, ki nastane naročniku ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem posredovanja,
- prenese se stvarna pristojnost za izdajanje in odvzem dovoljenj nepremičninskih posrednikov z ministrstva na upravne enote,
- izključi krajevna pristojnost glede vložitve zahtev za izdajo dovoljenj nepremičninskih posrednikov,
- glede na spremembo stvarne pristojnosti, podrobno uredi postopek za pridobitev in prenehanje dovoljenja in za pridobitev statusa nepremičninskega posrednika,
- vzpostavi centralno elektronsko evidenco, ki bo vsebovala potrebne podatke, ki bodo namenjeni javnosti v zvezi z vpisanimi nepremičninskimi posredniki,
- ukinja obvezno dopolnilno usposabljanje nepremičninskih posrednikov,
- jasno določijo pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju,
- omogoča večja avtonomnost strank glede trajanja pogodbe o nepremičninskem

- posredovanju,
- uvaja možnost sklenitve pogodb o ekskluzivnem posredovanju ter omejitev trajanja take pogodbe,
 - dopolni določba glede najvišjega dovoljenega plačila,
 - v zakon vključi ureditev glede plačila za posredovanje pri gospodarskih pogodbah,
 - določijo jasna pravila, v katerih primerih ima nepremičninska družba pravice do plačila za posredovanje,
 - omeji zgornja meja višine dejanskih stroškov nepremičninske družbe, ki jih ta lahko naročniku zaračuna, ko ni upravičena do plačila za posredovanje,
 - določijo obveznosti nepremičninske družbe, ki jih ima v okviru posredovanja,
 - natančneje določi obveznosti, ki jih ima nepremičninska družba v okviru ugotavljanja dejanskega stanja nepremičnine, ki vključuje preverjanje, ali je za nepremičnino izdano pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje,
 - določi obveznosti investitorja glede prodaje nepremičnin, ki jih gradi za trg,
 - v okviru inšpekcijskega nadzora uredi možnost zaračunavanja glob v razponu,
 - določi višino glob, ki bodo omogočale učinkovit inšpekcijski nadzor.

2.2 Načela

Temeljno načelo predloga zakona je zagotavljanje učinkovitega varstva potrošnikov. Učinkovito varovanje potrošnikov je osnovni razlog za regulacijo storitev na trgu nepremičninskega posredovanja.

2.3 Poglavitne rešitve

Na sistemski ravni je potrebno izpostaviti kot eno večjih sprememb, ki se s predlogom zakona uveljavlja in sicer se odpravlja najvišje plačilo za posredovanje v višini 4% vrednosti nepremičnine za pogodbe, ki jih sklepajo gospodarske družbe med seboj. Do sedaj je omejitev za plačilo za posredovanje veljala tako za pogodbe o prodaji in nakupu nepremičnin med gospodarskimi subjekti, kot za pogodbe med fizičnimi osebami. Gospodarskim subjektom bo omogočala svobodno oblikovanje višine plačila, s čimer se na tem področju omogoča svobodna gospodarska pobuda. V tem delu predlagatelj sledi tudi obvezi deregulaciji, ki jo predpisuje direktiva, medtem ko zaradi varstva potrošnikov uveljavlja izjemo in regulira plačilo za posredovanje pri nakupu in prodaji nepremičnin fizičnih oseb, tako da ga omejuje plačilo za posredovanje na največ 4% vrednosti nepremičnine.

Obvezno dopolnilno usposabljanje se ukinja, ker predlagatelj ocenjuje, da regulacija na tem področju ni potrebna. Kvalitetna storitev se lahko zagotovi tudi z fakultativnem izobraževanjem, ki zakonsko ni predpisano. Posredniki, ki želijo ohraniti oziroma izboljšati svoje storitve se bodo dopolnilno izobraževali, s čimer bodo nudili kvalitetne storitve in okrepili svoj položaj na trgu nepremičnin. Takšna ureditev velja tudi za odvetnike, za katere dopolnilno usposabljanje ni obvezno.

Pogoji za nepremičninsko družbo

Nepremičninska družba sme pričeti z dejavnostjo posredovanja v prometu z nepremičninami šele, ko izkaže, da zagotavlja enega ali več nepremičninskih posrednikov in ima zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročniku in tretjim osebam v zvezi z opravljanjem

dejavnosti posredovanja na ozemlju Republike Slovenije.

Nepremičninska družba s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen mednarodni sporazum, lahko opravlja v Republiki Sloveniji storitev posredovanja v prometu z nepremičninami v vseh pravnih oblikah, če izpolnjuje pogoje za zakonito opravljanje dejavnosti v državi sedeža. Za družbo iz tretje države, iz države torej, ki ni članica Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije ali države, s katero ni sklenjen mednarodni sporazum, pa velja, da mora biti poleg navedenih pogojev izpolnjen še pogoj materialne vzajemnosti.

Glede na slabo prakso na terenu, da posamezne posle posredovanja opravljajo tudi osebe, ki nimajo status nepremičninskega posrednika (npr. študenti ali družinski člani, zaposleni pri nepremičninski družbi), zakon izrecno zahteva, da nepremičninska družba zagotovi, da zanjo v razmerju do naročnika opravljajo posle posredovanja bodisi na podlagi pogodbe o zaposlitvi bodisi na podlagi druge pogodbe zgolj nepremičninski posredniki, ki izpolnjujejo zakonske pogoje.

Zakon nadalje določa, da mora nepremičninska družba zavarovati svojo odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročniku ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem dejavnosti posredovanja na ozemlju Republike Slovenije, za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja od 150.000 evrov za posamezen zavarovalni primer oziroma od 350.000 evrov za vse zavarovalne primere v posameznem letu. Zavarovanje mora kriti odgovornost nepremičninske družbe za ravnanje vseh nepremičninskih posrednikov, ki za družbo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali na drugi pravni podlagi opravljajo storitve nepremičninskega posredovanja ter odgovornost za osebo, ki je sestavila pogodbo o nepremičnini, če je posredovanje vključevalo tudi sestavo navedene pogodbe. Tuja nepremičninska družba (s sedežem v državi pogodbenici ali tretji državi) mora ravno tako zavarovati odgovornost za škodo, nastalo z opravljanjem dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji. Zavarovanje ni pogojeno s sklenitvijo v Republiki Sloveniji, mora pa biti sklenjeno pred pričetkom opravljanja dejavnosti posredovanja v Republiki Sloveniji in veljati ves čas.

Zakon dovoljuje nepremičninski družbi, da sprejme od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, vendar le pod pogojem, da ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če naročnik ali tretja oseba nepremičninsko družbo za to pisno pooblasti ter sredstva sprejme izključno z nakazilom na ta fiduciarni račun. Nepremičninska družba, ki sprejme v hrambo denarna sredstva v nasprotju z navedenimi pravili, je kazensko sankcionirana.

Investitor, ki gradi za trg (definicija investitorja je povzeta po zakonu, ki ureja varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb), mora z namenom boljšega in učinkovitejšega varstva potrošnikov zagotoviti, da prodajo zanj izvajajo osebe, ki imajo status nepremičninskega posrednika. Iz tega razloga mora investitor ali vmesni kupec nepremičninski družbi, ki nastopa v vlogi zastopnika investitorja pri posredovanju oziroma prodaji njegovih nepremičnin, namenjenih za nadaljnjo prodajo na trgu, izročiti osnutek pogodbe, kopijo overjenega notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, predhodni načrt etažne lastnine za stavbo, zapis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe ter tloris posameznih delov stavbe. Bistvena pa je tudi dolžnost nepremičninske družbe, da mora kupca seznaniti z navedenimi listinami tako, da mu jih izroči in zagotovi dovolj časa, da jih le-ta prouči pred sklenitvijo pogodbe.

Pogoji za nepremičninskega posrednika

Bistvena novost je prenos pristojnosti izdaje odločbe v obliki dovoljenja za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja iz ministrstva, pristojnega za prostor na upravne enote z namenom vlagateljem zagotoviti učinkovit in hitrejši postopek za pridobitev dovoljenja. Vloga za izdajo dovoljenja za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja v prometu z nepremičninami se lahko vloži pri katerikoli upravni enoti.

Upravna enota izda dovoljenje za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja vlagatelju, ki izpolnjuje predpisane pogoje. Pogoji za pridobitev dovoljenja so certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« v skladu z zakonom, ki ureja nacionalne poklicne kvalifikacije ali in dokazilo, da ni pravnomočno obsojen za kaznivo dejanja zoper premoženje, gospodarstvo, pravni promet, življenje in telo, spolno nedotakljivost ali zoper javni red in mir.

Z dnem dokončnosti dovoljenja se vlagatelja vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov, vendar je vpis v evidenco le deklaratorne narave. Po izdaji pravnomočne odločbe in vpisu v evidenco, upravna enota nepremičninskemu posredniku izda izkaznico.

Izkaznica nepremičninskega posrednika je listina, s katero imetnik izkazuje status nepremičninskega posrednika. Izkaznica mora vsebovati fotografijo, osebno ime, podpis nepremičninskega posrednika, zaporedno številko izkaznice, datum izdaje in veljavnost dovoljenja.

Zaradi nadzora nad izvajanjem storitev nepremičninskega posredovanja in odločanja v upravnih postopkih, ministrstvo pristojno za prostor vodi in upravlja evidenco nepremičninskih posrednikov. Upravna enota zaradi odločanja v upravnih postopkih v evidenci nepremičninskih posrednikov obdeluje osebne in druge podatke o nepremičninskih posrednikih. Podatki o naslovu prebivališča, davčni številki in podatki o pridobljenem certifikatu o nacionalni poklicni kvalifikaciji oziroma opravljenem strokovnem izpitu, niso javni. Evidenca je v delu, ki je javna, objavljena na spletni strani pristojnega ministrstva.

Pristojno ministrstvo brezplačno pridobiva podatke s povezavo s centralnim registrom prebivalstva. Upravne enote podatke iz evidence posredujejo pristojnemu ministrstvu, vsi navedeni podatki pa se smejo zbirati, voditi in obdelovati samo za namene, za katere so bili dani in se ne smejo spreminjati ali posredovati drugim osebam v nasprotju s tem ali drugim zakonom. Za namen odločanja po tem zakonu ima pristojno ministrstvo, upravne enote in inšpektorat, pristojen za trg, dostop do podatkov iz evidence. Predpisano je, da mora posameznik sporočiti vsako spremembo podatkov upravni enoti ali pristojnemu ministrstvu v 15 dneh od nastale spremembe.

Dovoljenje za opravljanje dejavnosti nepremičninskega posredovanja preneha veljati na zahtevo nepremičninskega posrednika, na podlagi odločbe upravne enote, ki jo izda po uradni dolžnosti in v primeru smrti nepremičninskega posrednika. Odločbo o prenehanju dovoljenja izda upravna enota nepremičninskemu posredniku, če je nepremičninski posrednik pravnomočno obsojen zaradi kaznivega dejanja zoper premoženje, gospodarstvo, ali kaznivo dejanje zoper pravni promet, življenje in telo, spolno nedotakljivost ali zoper javni red in mir

V zgoraj navedenih primerih in v primeru smrti nepremičninskega posrednika, upravna enota na podlagi pravnomočne odločbe v evidenco vpiše datum prenehanja dovoljenja oziroma

datum začasnega prenehanja dovoljenja v primeru odvzema poslovne sposobnosti. Oseba, kateri je bila izdana odločba o prenehanju dovoljenja, ne sme več izvajati storitev nepremičninskega posredovanja z dnem dokončnosti odločbe o prenehanju dovoljenja in ga ne more pridobiti v treh letih od izdaje pravnomočne odločbe, pri ponovnem prenehanju pa v petih letih od dneva pravnomočnosti odločbe o prenehanju.

Trajno ali začasno oziroma občasno opravljanje reguliranega poklica je v predlogu zakona urejeno skladno z določbami predpisa, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij za opravljanje reguliranih poklicev.

Plačilo za posredovanje

Plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino, odvisno od vrednosti posredovane nepremičnine, največ 4% od pogodbene cene. Omejitev ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 eurov. V vseh ostalih primerih pa višino plačila za posredovanje stranki uredita s pogodbo. Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročniku na podlagi pisne pogodbe o posredovanju. Kadar je dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek plačila za posredovanje razdeli. Pogodbeno določilo, ki bi bilo v nasprotju z omenjenimi določbami, je nično.

Izjema velja za gospodarske pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, za katere ne veljajo določbe, ki urejajo najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje, deljeno plačilo za posredovanje in trajanje ter odpoved pogodbe o posredovanju. Za te pogodbe veljajo pravila obligacijskega prava.

Pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem zakonu

Zaradi težav, ki jih v praksi zaznavamo glede izvajanja pravil za varno in skrbno poslovanje nekaterih nepremičninskih družb, so te bolj določno opredeljene. Iz odzivov kupcev oz prodajalcev nepremičnin, ki se z vprašanji in stališči obračajo na ministrstvo, izhaja, da imajo težave predvsem glede strokovnosti nepremičninskih družb pri pridobivanju podatkov, ki se nanašajo na pravno in dejansko stanje nepremičnine in na opustitev seznanjanja s podatki, ki so pomembni za sklenitev posla, zaradi česar predlog bolj podrobno določa, kaj so dolžnosti pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja nepremičnine. Težave zaznavamo tudi glede delitve plačila za posredovanje, zaradi česar predlog določa, da se o delitvi plačila za posredovanje naročnik in tretja oseba lahko sama dogovorita, da si bosta razdelila plačilo za posredovanje s tem, vendar mora biti dogovor v pogodbeni obliki. S tem se preprečuje tudi, da posredniška družba zaračuna plačilo za posredovanja tako naročniku kot tretji osebi brez njihove vednosti.

Zakon določa definicijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami ter njene bistvene sestavine. S pogodbo o 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 določene pogodbe, naročnik pa se zaveže, da bo nepremičninski družbi plačal provizijo v primeru, če bo pogodba sklenjena (v nadaljnjem besedilu: pogodba o posredovanju). Novost predstavlja zakonska zahteva, da mora biti pogodba o posredovanju sklenjena v pisni obliki ter da je v primeru kršitve določena sankcija ničnosti.

Med bistvene sestavine pogodbe o posredovanju se po novem vključuje tudi definicijo

pogodbe o ekskluzivnem posredovanju, kadar sta nepremičninska družba in naročnikom sklenila tovrstno pogodbo ter zahtevo, da se v primeru sklenitve pogodbe o ekskluzivnem posredovanju to v pogodbi tudi posebej označi.

Novost predstavlja ureditev, s katero se glede na obstoječo slabo prakso želi predvsem zagotoviti varstvo udeležencev v prometu z nepremičninami v primeru t. i. vsiljenih pogodb, ko nepremičninska družba, ki ima sklenjeno pogodbo o posredovanju, tretjih oseb, 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. Zakon za t. i. vsiljene pogodbe predpisuje sankcijo ničnosti.

Zakon določa splošne pogoje poslovanja ter bistvene sestavine splošnih pogojev poslovanja, v okviru katerih pa se je pokazala potreba po jasnejši in nedvoumni ureditvi, da morajo splošni pogoji vsebovati obvezno določilo, da je na ogledu obvezna prisotnost nepremičninskega posrednika in ne naročnika, saj naročnik nepremičninski družbi lahko zaupa tudi ključne, ali pa se posli posredovanja nanašajo na nepremičnino, kjer prisotnost naročnika ni nujno potrebna (npr. zemljišče).

Med obvezne sestavine splošnih pogojev so po novem uvedeni tudi dejanski stroški, če se pogodbeni stranki dogovorita, da jih je naročnik dolžan plačati v primeru, da nepremičninski družbi ne pripada plačilo za posredovanje, pri čemer mora biti v splošnih pogojih izrecno navedena vrsta in višina dejanskih stroškov. Novost je tudi, da mora nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik naročnika pisno seznaniti o ugotovljenem pravnem in dejanskem stanju nepremičnine in ga tudi pisno opozoriti na ugotovljene napake.

Briše se četrti odstavek 17. člena veljavnega ZNPosr, saj zagotavljanje prostorov ni več zakonski pogoj za delovanje nepremičninske družbe.

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata naročnika seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročnika za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami, pri čemer morata naročniku pojasniti tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami, višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja ter ugotovljeno pravno in dejansko stanje nepremičnine in morebitne ugotovljene napake ter morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami, oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

Dolžnost obveščanja pa ima tudi naročnik. Ta mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. Veljavni zakon določa, da mora naročnik, kadar sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, o tem nemudoma obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninsko družbo. Po novi predlagani ureditvi pa je dolžnost naročnika, da obvesti nepremičninsko družbo oziroma nepremičninskega posrednika tudi v primerih, ko preko druge nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, pri čemer zakon določa rok 8 delovnih dni. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročnika v stik z isto tretjo osebo spravila nepremičninska družba, s katero ima

sklenjeno pogodbo o posredovanju.

Določbe v zvezi z anonimnostjo naročnika, nepristranskostjo pri posredovanju ter nasprotju interesov ostajajo nespremenjene ter se spreminjajo le redakcijsko.

S predlogom zakona je definirana vrsta nepremičninskega posredovanja, ki jo je izoblikovala poslovna praksa, medtem ko sklepanje takih pogodb ostaja v dispoziciji strank. Z ekskluzivno pogodbo se naročnik zaveže, da z drugimi posredniki za isto nepremičnino ne bo sklepal posredniških pogodb, lahko pa sam pride v stik s tretjimi osebami in z njimi sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino (jo npr. proda, da v najem ali da v zakup). Zaradi varovanja potrošnikov mora biti pogodba o posredovanju označena kot ekskluzivna pogodba .

Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe o nepremičnin preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine in naročnika ter tretjo osebo jasno in pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine. Nepremičninska družba naročniku in tretjim osebam odgovarja za škodo, ki je nastala zaradi pravnih oziroma stvarnih napak zaradi opustitve dolžnosti preverjanja stanja nepremičnine in opozarjanja na napake, če je za napake vedela ali bi morala zanje vedeti.

Glede plačila za posredovanje velja, da pred sklenitvijo pogodbe v zvezi z nepremičnino, za katero posrednik opravlja storitev na podlagi pogodbe o posredovanju, sklenjene z naročnikom, ta ni upravičen do celotnega plačila, kot tudi ne do delnega plačila za posredovanje. Do plačila za posredovanje nepremičninska družba nima pravice, če z naročnikom sama (kot tretja oseba) sklene pogodbo glede nepremičnine oziroma če tako pogodbo sklene posrednik, ki je zaposlen pri zadevni nepremičninski družbi. V nekaterih primerih, ki so taksativno navedeni v zakonu, pa ima posredniška družba pod določenimi pogoji pravico do plačila do celotnega ali delnega plačila. Do celotnega plačila je upravičena v primeru, če stranki odstopita od že sklenjene pogodbe glede nepremičnine, ki je predmet posredovanja. Do delnega plačila za storitev pa je nepremičninska družba upravičena, če se z naročnikom dogovori, da mu bo ta delno plačal storitev posredovanju tudi v primeru, ko bo po sklenitvi pogodbe o posredovanju sam našel tretjo osebo, s katero bo sklenil pogodbo za nepremičnino, ki je predmet posredovanja. V tem primeru je višina plačila omejena na dejansko opravljena dejanja posrednika in omejena na $\frac{1}{4}$ od dogovorjenega zneska za posredovanje. Po 6 mesecih po poteku veljavnosti pogodbe o nepremičninskem posredovanju ima nepremičninska družba pravico do celotnega plačila, če naročnik sklene pogodbo glede nepremičnine s tretjo osebo, ki je njegov družinski član ali s tretjo osebo, s katero je naročnika nepremičninska družba spravila v stik.

Če se stranki dogovorita, da bo naročnik, poleg plačila za posredovanje, plačal tudi dodatne storitve, ki jih nepremičninski posrednik opravi za naročnika skladno z dogovorom in te ne spadajo v storitve nepremičninskega posredovanja, morajo biti te dogovorjene storitve izrecno opredeljene v pogodbi o posredovanju. Višina plačila pa mora biti določena v splošnih pogojih, kakor tudi v pogodbi o posredovanju ali v aneksu k pogodbi o posredovanju.

Glede dejanskih stroškov zakon določa, da je nepremičninska družba upravičena do povračila dejanskih stroškov samo v primeru, ko ni upravičena do plačila za posredovanje in sicer, če naročnik sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini, če sklene pogodbo o nepremičnini preko druge nepremičninske družbe ali če enostransko odpove pogodbo, preden ta poteče. Posrednik je upravičen do povračila stroškov do višine do plačila v vrednosti 150 evrov.

Glede trajanje veljavnosti pogodbe o posredovanju velja svobodna volja strank. Če se stranki ne dogovorita, za koliko časa sklepata pogodbo, zakon omejuje veljavnost pogodbe o posredovanju na devet mesecev. Vsaka stranka pa lahko kadarkoli odpove pogodbo s tridesetdnevnim odpovednim rokom, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. V tem času za naročnika ne smejo nastajati novi stroški. Zakon pa posebej omejuje trajanje ekskluzivne pogodbe in sicer 6 mesecev.

Nadzor nad izvajanjem zakona opravlja Tržni inšpektorat Republike Slovenije. Nekateri globe so na novo določene, uvedeni so tudi nekateri novi prekrški, ki sledijo spremembam zakona. Inšpekcijski nadzor se bo izvajal tako, da bodo inšpektorji lahko izrekli globe v razponu. Navedene spremembe bodo inšpektorjem omogočile učinkovitejši nadzor nad ravnanjem nepremičninskih družb in posrednikov pri opravljanju nepremičninskega posredništva.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona nima finančnih posledic za državni proračun in druga finančna sredstva.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Za izvajanje zakona ni treba zagotoviti dodatnih finančnih sredstev v že sprejetem proračunu.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

AVSTRIJA

Opravljanje dejavnosti nepremičninskega posredovanja ureja Obrtni zakon. Za opravljanje dejavnosti je potrebno dovoljenje pristojnega organa, ki lahko tudi razveljavi (odpove) dovoljenje v primeru obsodbe nosilca dejavnosti za določena kazniva dejanja, uvedbe insolventnega postopka ali izvršbe na premoženje. S podzakonskim aktom pristojnega ministrstva, ki ga sprejme v soglasju z Zveznim svetom za varstvo skupnosti in naročnikov, se natančneje ureja pogoje za pridobitev dovoljenja, zlasti plačila varščine ali sklenitev zavarovalne police za zavarovanje poklicne odgovornosti, vodenje sredstev naročnikov na posebnem računu, zaračunavanje storitev, prijava seznama pooblaščenih oseb, ki opravljajo vodenje poslov posredovanja, dolžnosti obveščanja naročnikov o izvajanju pogodbe o posredovanju, o vodenju poslovnih knjig, še posebej dnevnika posredniških poslov. Podzakonski predpis (uredba) ureja tudi nadzor nad izvajalci posredniških storitev, vključno s tem, da nadzorni organ (ministrstvo) lahko zahteva od posrednika poročilo o izvajanju posamezne pogodbe o posredovanju ter naloge in vlogo nadzornikov. Primerjalno-pravno avstrijski model ureja varstvo potrošnikov pri trajanju pogodb o posredovanju na način, da so pogodbe s potrošniki časovno omejene, pri tem pa je čas trajanja v dispoziciji strank, šele subsidiarno velja kogentna omejitev časa trajanja, v kolikor se stranki ne dogovorita drugače. V Avstriji nepremičninske družbe običajno opravljajo dvojno posredovanje tako, da imajo naročnika kot prodajalca in tudi naročnike kot kupce, ki se obračajo na nepremičninske družbe z naročnikom posredovanja. Plačilo za posredovanje se običajno plačuje po sklenitvi pogodbe,

ki je bila predmet posredovanja, izjeme so pri ekskluzivnih pogodbah o posredovanju. Višina plačila za posredovanje ni predpisana in se obračunava običajno plačilo za posredovanje, ki znaša: za primer prodaje stanovanjskih nepremičnin do 4% brez DDV, do dve mesečni najemnini brez DDV pri najemu stanovanjskih nepremičnin (glede na čas trajanja najemne pogodbe), do tri mesečne najemnine brez DDV pri oddaji poslovnih nepremičnin (glede na čas trajanja najemne pogodbe).

NEMČIJA

Za opravljanje poslov posredovanja je potrebno oblastveno dovoljenje (licenco), ki zajema različne oblike dovoljenj glede na način sklepanja poslov, kot npr. posrednik za posle posredovanja, trgovski zastopnik, itd... Pri tem posebna izobrazba ni potrebna. Posli se opravljajo na podlagi pogodbe o posredovanju, ki je lahko: ali splošna posredniška pogodba (*nem.* Allgemeinauftrag), ali navadna ekskluzivna posredniška pogodba (*nem.* Alleinauftrag), ali polna ekskluzivna posredniška pogodba (*nem.* Qualifizierte Alleinauftrag). Dejavnost posredovanja ureja civilni zakonik (*nem.* § 652–654 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)), ki določa obveznost sklenitve pogodbe o posredovanju, posebno pooblastilo naročnika za sprejem plačil tretjih oseb, varstvo položaja posrednika proti naročniku glede podatkov o tretjih oseb – potencialnih strankah. V skladu s civilnim zakonikom mora posrednik varovati interese naročnika in tretjih oseb, pri tem pa pravna ureditev ureja odškodninsko odgovornost naročnika in posrednika glede kršitve varovanja interesov, pravic in obveznosti – obeh strank, vključno z možnostjo, da naročnik zahteva znižanje plačila za posredovanje v primeru, ko posrednik ne opravi svoje obveznosti v skladu s pogodbo. Posrednik sme delovati tudi v korist tretje osebe, vendar samo z izrecnim soglasjem naročnika, sicer lahko naročnik zahteva od posrednika, da mu izroči vsa plačila tretje osebe ter povračilo škode, ki presega znesek prejete nagrade tretje osebe. Posebej je urejeno t.i. dvojno posredovanje (za naročnika in tretjo osebo), pri čemer mora posrednik o tem dejstvu obvestiti obe stranki (obvestilna dolžnost in razkritje). Plačilo za posredovanje je dopustno samo v primeru sklenjenega posla, v skladu z načelom kavzalnosti in sicer med opravljanjem poslov in trdom posrednika na eni strani ter uspešno sklenjeno pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, na drugi strani. Nemška ureditev ima posebna določila o plačilu za posredovanje, če se sklene posel, ki je po ekonomski vsebini in namenu enakovreden pogodbenemu poslu. Predplačila za posredovanje niso dovoljena pred sklenitvijo (pred)pogodbe, pravica do plačila za posredovanje pa gre posredniku tudi v primeru neizvršitve sklenjenega posla po krivdi naročnika ali tretje osebe. Višina plačila za posredovanje ni omejena po zakonu, temveč se zaračunava krajevno običajno plačilo za posredovanje, ki znaša:

- za primer prodaje stanovanjskih nepremičnin med 5,95% in 7,14% pogodbene cene, vključno z DDV,
- za primer posredovanja pri nabokupu stanovanjskih nepremičnin do dveh mesečnih najemnin in na to dodatni DDV, ki pa je omejeno na najemodajalce, kadar so ti naročniki. Na podlagi posebnega interventnega zakona, ki velja od 1.7.2015 naprej (*nem.* Wohnungsvermittlungsgesetz) je uvedeno načelo naročanja (*nem.* Bestellerprinzip), ki določa, da plačilo za posredovanje pri oddaji nepremičnine plača izključno tista oseba, ki je naročila posle posredovanja (naročnik),
- za primer posredovanja pri prodaji ali oddaji poslovnih nepremičnin so višina plačila in ostali pogoji dogovorjeni individualno med gospodarskimi subjekti.

V letu 2011 je nemški parlament zavrnil predlog za sprejem predloga zakona, s katerim bi se predpisala omejitev plačila za posredovanje. Zavrnitev je parlament utemeljil s tem, da bi z uzakonitvijo omejitve višine plačila za posredovanje z oblastvenim aktom neupravičeno posegli

v pravico svobodne gospodarske pobude in svobodnega urejanja obligacijskih razmerij in se s takšno regulacijo ne bi upoštevalo krajevnih razlik na trgu ter različnih dobrih poslovnih običajev, ki so se vzpostavili. Glede na krajevne običaje in uzance se plačila za posredovanje običajno delijo v enakem delu med naročnikom in tretjo osebo, lahko pa plačilo za posredovanje prevzame samo ena stran. Dopustno je tudi plačilo za uspeh (*nem.* Mehrerlös, ali *angl.* Success-Fee), določeno kot nagrada za doseganje prodajne vrednosti nad določeno mejo ali ciljno ceno in se v skladu z dogovorom deli med naročnikom in nepremičninsko družbo. Dovoljeno je nadomestilo oz. povračilo posebej dogovorjenih stroškov posrednika ne glede na rezultat, če je tako dogovorjeno z naročnikom.

Za zahtevke iz posredniškega razmerja je predpisan triletni zastaralni rok. Nemško pravo ne pozna omejitev glede roka trajanja pogodbe o posredovanju, dopušča pa tudi možnost predčasne odpovedi brez posebnih razlogov in rokov. Prav tako dopušča možnost dogovora o ekskluzivnem posredovanju (navadna in polna ekskluzivna pogodba), ki pa sme biti sklenjeno samo za določen čas (časovno omejeno).

SRBIJA

Dejavnost posredovanja ureja poseben Zakon o posredovanju v prometu in zakupu nepremičnin, ki je bil sprejet leta 2013 in ureja pogoje za opravljanje dejavnosti posredovanja ter vpis v register posrednikov, to je register nepremičninskih družb in samostojnih podjetnikov, ki opravljajo dejavnost posredovanja. Posredovanje je urejeno kot reguliran poklic, za opravljanje katerega je potrebna licenca. Zakon nadalje ureja pogoje za vpis v register nepremičninskih družb in sicer, da ima družba v delovnem razmerju ali z njim sodeluje na drugi pravni podlagi enega ali več nepremičninskih posrednikov z licenco, da ima sklenjeno pogodbo o zavarovanju odgovornosti, da opravlja dejavnost v ustreznih poslovnih prostorih ter da ima dokaz o nekaznovanosti, oz. da jim ni bil izrečen varstveni ukrep iz tega zakona. V srbskem zakonu je posebej urejen tudi strokovni izpit in licenca, izrecna prepoved opravljanja poslov posredovanja brez vpisa v register, prepoved črne in sive ekonomije. Zakon vsebuje konkurenčno prepoved za licencirane posrednike. Posebej je določena obveznost poklicnega zavarovanja odgovornosti za škodo z določeno najnižjo zavarovalno vsoto 15.000,00 EUR. Posli se opravljajo na podlagi pisne pogodbe o posredovanju, katere sklenitev je obvezna, vključno z navedbo podatkov o zavarovalni polici. Predpisana je tudi evidenca o posredovanju, ki pomeni obveznost vodenja posredniškega dnevnika oz. evidence o posredovanju (pogodba, naročnik, podatki o nepremičninah). V zvezi z oglaševanjem, srbski zakon vsebuje določbo, ki nepremičninskim družbam prepoveduje oglaševanje nepremičnin, brez sklenjene pogodbe o posredovanju, poleg tega je v oglasu obvezna navedba številka vpisa v t.i. register nepremičninskih družb, v katerega se vpisujejo podatki o nepremičninski družbi in tudi posrednikih. Posebne določbe o plačilu za posredovanje določajo, da je plačilo dopustno šele po sklenitvi pogodbe, ki je bila predmet posredovanja, poleg tega pa zakon dopušča plačilo za posredovanje tudi ob izrecnem dogovoru že ob sklenitvi predpogodbe. Predpisana je možnost zaračunavanja dodatnih storitev v zvezi s poslom posredovanja po izrecnem dogovoru z naročnikom. Zakon vsebuje ureditev v zvezi z varstvom pravice posrednika za plačilo po izteku pogodbe o posredovanju, ki je časovno omejeno. Posebej je urejeno ekskluzivno posredovanje in tudi rok veljavnosti pogodbe o posredovanju, ki pa ni omejen in je prosto dogovorjen med naročnikom in tretjo osebo. V kolikor med strankama ni izrecno dogovorjen rok trajanja pogodbe, pa po zakonu subsidiarno pogodba velja eno leto. Predpisana je tudi možnost takojšnje odpovedi brez utemeljitve. Zakon ureja tudi pravico do plačila (režijskih oz. dejanskih) stroškov posrednika, če je to dogovorjeno, ne glede na uspeh posredovanja. Nadalje je posebej urejeno tudi t.i. podposredovanje, nadzor nad uporabo zakona pa izvaja ministrstvo za trgovino in inšpekcijske službe.

HRVAŠKA

Dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami ureja Zakon o posredovanju v prometu nepremičnin, ki ureja pogoje za opravljanje dejavnosti posredovanja in vsebuje posebno odločbo za ugotovitev, da nepremičninska družba izpolnjuje pogoje za opravljanje dejavnosti po tem zakonu, ki jo izda ministrstvo, kar je pogoj za vpis v sodni register in za vpis v poseben register posrednikov v prometu z nepremičninami, ki ga vodi Hrvaška gospodarska zbornica, kakor tudi za vpis v sodni register. Pogoji za izdajo te odločbe so predložitev ustanoviteljskega akta družbe, pogodbe o delu z nepremičninskimi agenti za polni delovni čas in pogodbe o zavarovanju odgovornosti. Zakon predpisuje tudi javno pooblastilo Hrvaški gospodarski zbornici za vodenje javnega registra nepremičninskih družb, pri čemer je za brisanje iz registra pooblaščen ministrstvo, nadalje javno pooblastilo za vodenje imenika agentov za posredovanje, pri čemer se vpis opravi na podlagi odločbe ministrstva o vpisu v imenik ter na podlagi ugotovitve o ustrezni izobrazbi in strokovnem izpitu (licenca). Zakon vsebuje prepoved opravljanja konkurenčnih poslov agentov. V zvezi s pogodbo o posredovanju je predpisana obvezna sklenitev v pisni obliki, in sicer samo za določen čas. Če rok veljavnosti v pogodbi ni določen, pogodba velja 12 mesecev, kot subsidiarna veljavnost kogentne zakonske določbe. Plačilo za posredovanje je omejeno na največ 6 % od kupoprodajne cene, vendar samo za posredniške pogodbe sklenjene s potrošniki, sicer pa brez omejitev višine v zakonu. Dopustna je tudi možnost ekskluzivnega posredovanja, urejeno je varstvo nepremičninske družbe glede pravice do plačila za posredovanje v primerih poskusov zaobida. Dopustno je sklepanje pogodb o poslih (tudi nepremičninska družba po posebnem pooblastilu), prav tako je dopusten dogovor o dodatnih stroških oz. plačilu ne glede na uspeh. Zakon ureja tudi podposredovanje in obvezno vodenje evidence o posredovanju. Urejena je pravica do plačila za posredovanje že po sklenitvi predpogodbe, če je to izrecno dogovorjeno. Posebej je urejena pravica do plačila stvarnih stroškov nepremičninske družbe ne glede na uspeh pri posredovanju. Nadzor nad izvajanjem zakona vodijo ministrstvo in inšpekcijske službe.

Zakon je usklajen s pravnimi redom EU.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

- glede postopkov izdaje dovoljenja (do sedaj licenc) za nepremičninsko posredovanje je ena od večjih sprememb prenos postopka na prvi stopnji z Ministrstva za okolje in prostor na upravne enote. Ministrstvo bo v navedenih postopkih drugostopenjski organ. Obdržalo bo pristojnost za postopke priznavanja poklicnih kvalifikacij.
- ukinitvev postopka ali odprava administrativnih bremen:
Gleda administrativnih bremen je iz postopka izključena obveznost dopolnilnega izobraževanja in začasno odvzemanje sedaj veljavnih licenc. Licence, ki so bile izdane po do sedaj veljavnem zakonu, veljajo še naprej.
- spoštovanje načela »vse na enem mestu« ter organ in kraj opravljanja dejavnosti oziroma izpolnjevanja obveznosti:
Načelu vse na enem mestu za izdajanje dovoljenj se sledi še naprej, po predlagani ureditvi bodo lahko vloge za izdajo dovoljenj posamezniki vlagali na upravnih enotah.
- podatki oziroma dokumenti, ki so potrebni za izvedbo postopka in jih bo organ pridobil po uradni dolžnosti, ter način njihovega pridobivanja:
Glede podatkov in dokumentov, ki so potrebni za izvedbo postopkov in ki jih bo organ pridobil po uradni dolžnosti ni sprememb glede na veljavno ureditev.

- ustanovitev novih organov, reorganizacija ali ukinitvev obstoječih organov:
Za izvajanje predloga zakona ne bo potrebno ustanavljati novih organov ali ukinjati obstoječih. Reorganizacija dela bo potrebna na obeh področjih zaradi prenosa pristojnosti postopkov izdajanja dovoljenj.
- ali bodo zaradi izvajanja postopkov in dejavnosti potrebne nove zaposlitve, ali so izvajalci primerno usposobljeni, ali bodo potrebna dodatno usposabljanje ter finančna in materialna sredstva:
Za izvajanje postopkov in dejavnosti niso potrebne nove zaposlitve. Potrebno pa bo dodatno usposabljanje zaposlenih na upravnih enotah.
- ali se bodo zaradi ukinitve postopkov in dejavnosti zmanjšala število zaposlenih ter finančna in materialna sredstva:
Zaradi ukinitve navedenega postopka se ne bo zmanjšalo število zaposlitev.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

- dokumentacija, ki jo mora stranka predložiti, povečanje ali zmanjšanje obsega dokumentacije z navedbo razlogov:
Glede dokumentacije, ki jo mora stranka predložiti, ni sprememb glede na veljavno ureditev.
- stroški, ki jih bo imela stranka, ali razbremenitev stranke:
Stranke ne bodo imele dodatnih stroškov. Stroški se bodo znižali za nepremičninske posrednike v delu postopka, ki se nanaša na obvezno dopolnilno usposabljanje.
- čas, v katerem bo stranka lahko uredila zadevo:
Čas za ureditev zadev se bo zmanjšal v delu, ki se nanaša na izpolnjevanje pogoja dopolnilnega izobraževanja, saj je ta obveznost nepremičninskih posrednikov za nadaljevanje statusa nepremičninskega posrednika ukinjena.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:

Zakon ne bo imel posledic za okolje.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo:

Predlagana delna deregulacija bo izboljšala pogoje za zagotavljanje večje gospodarske pobude na nepremičninskem trgu. Ena od pomembnejših novosti v tej smeri je uvedba t.i. dualizma, s katerim se sprošča delovanje nepremičninskih družb na način, da za posredovanje pri sklepanju posredniških poslov z gospodarskimi družbami ne veljajo omejitve glede višine plačila za posredovanje. Za potrošnike je plačilo za posredovanja regulirano in znaša v primeru nakupa in prodaje največ 4 % od pogodbene cene, kar v ničemer ne poslabšuje obstoječega položaja potrošnika. Dopolnjena so tudi pravila varnega in skrbnega poslovanja v prometu z nepremičninami. Med drugim je omejena višina dejanskih stroškov, do katerih je nepremičninska družba upravičena v primeru, ko ji ne pripada plačilo za posredovanje. V okviru nadzora so za prekrške določene globe, ki bodo prispevale k učinkovitosti, sorazmernosti in bodo na kršitelje delovale odvračilno. Poleg obstoječih prekrškov so glede na spremembe dodani novi prekrški, kar bo prispevalo k večji pravni varnosti dejavnosti nepremičninskega posredovanja. S predlogom zakona tako želimo predvsem zagotoviti večje varstvo potrošnikov pri storitvah, ki jih na trgu nudijo nepremičninske družbe.

6.4 Presoja posledic za socialno področje:

Predlog zakona bo zaradi opisanih rešitev v zvezi s povečanjem pravne varnosti potrošnikov pozitivno vplival na socialno področje, predvsem z vidika omogočanja uresničevanja ustavne pravice do primerne stanovanja.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja:

Zakon ne bo imel posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Zakon ne bo imel posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

Predpis bo predstavljen širši javnosti na spletni strani ministrstva, v medijih, na posvetih in delavnicah z resorji, ki bodo izvajali predpis v določenih segmentih, za katere so pristojni in na strokovnih seminarjih. Izvajanje predpisa bo spremljalo pristojno ministrstvo, upravne enote in pristojni inšpektorat ter civilna družba, predvsem Gospodarska zbornica Slovenije in Zveza potrošnikov Slovenije. Ministrstvo bo spremljalo izvajanje zakona glede na odzive, pobude in vprašanja uporabnikov, naslovljenih na ministrstvo. Inšpektorat, pristojen za trg, bo z nadzorom ugotavljal kršitve določb zakona in izrekal sankcije. Na podlagi letnih poročil inšpektorata bodo razvidne vrste kršitev in izrečeni ukrepi inšpektorjev. Doseganje ciljev bo razvidno iz letnega poročila Gospodarske zbornice Slovenije in odzivov strank preko Zveze potrošnikov Slovenije.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:

Drugih pomembnih okoliščin v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona, ni.

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:

Osnutek zakona je bil 16. 6. 2017 objavljen na spletni strani pristojnega ministrstva in poslan v javno razpravo. Mnenja in pripombe je bilo mogoče posredovati do 16. 7. 2017. Pri pripravi zakona so s svojimi pripombami in mnenji, v usklajevanjih in delovnih skupinah za pripravo zakona sodelovali: Tržni inšpektorat Republike Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije in Zveza potrošnikov Slovenije.

Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):

- Gospodarska zbornica Slovenije predlaga, da se med pojme doda definicija potrošniške pogodbe; v določbi glede najvišjega plačila za posredovanje se besedna zveza »isto nepremičnino« nadomesti z besedno zvezo »istega naročnika« oziroma. Če za isto nepremičnino posredujeta dve nepremičninski družbi, lahko vsaka nepremičninska družba svojemu naročniku zaračuna plačilo za posredovanje, pri čemer ta znesek po posamezni pogodbi ne sme preseči najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje. Poviša se vrednost nepremičnine, do katere omejitev plačila za posredovanje ne velja, z 10.000 na 25.000 evrov. DDV se določi tako, da je 4 % + DDV, Pogodba o posredovanju se sklene v pisni obliki. Pogodbe o posredovanju naj se delijo na gospodarske in potrošniške. Najnižja zavarovalne vsota za zavarovanje škode se zniža in se omogoči sklepanje kolektivnega zavarovanja za škodo preko stanovskega združenja. Vmesnega kupca se obravnava kot investitorja. Izkaznice za posrednike morajo biti obvezne, obvezno mora biti dopolnilo usposabljanje nepremičninskih posrednikov. V zakon naj se vključi prekršek za storitve, ki pomenijo neloyalno konkurenco. Preprečiti se mora dvojno posredovanje in siljenje tretjih oseb k sklenitvi pogodb o posredovanju oziroma da se ogled nepremičnine tretjih oseb pogojuje s sklenitvijo pogodbe o posredovanju. Taka pogodbe naj bi bila nična. Predlagajo, da mora naročnik po pisnem obvestilu nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo v roku treh delovnih dni nepremičninsko družbo pisno obvestiti, da ga je predhodno v

stik z isto tretjo osebo spravila že druga nepremičninska družba, ali da je isto tretjo osebo sam našel in navezal stik z njo. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročnik v stik z isto tretjo osebo spravila nepremičninska družba, s katero ima sklenjeno pogodbo o posredovanju. Predlagajo delno plačilo za posredovanje ob sklenitvi predpogodbe, če naročnik od tretje osebe prejme zavarovanje za izpolnitev pogodbe in pravico do plačila, če naročnik sklene pogodbo s tretjo osebo, ki je predkupni upravičenec. Nasprotujejo omejitvi dejanskih stroškov in omejitvi trajanja ekskluzivne pogodbe. Predlagajo obvezno dopolnilno usposabljanja posrednikov.

- Odvetniška zbornica Slovenije predlaga zavarovanje poklicne odgovornosti tudi za pravnike, ki sestavljajo listine o nepremičnini in sicer najmanj toliko, kot je zavarovana odvetniška poklicna odgovornost (minimalna zavarovalna vsota je 250.000 EUR po škodnem dogodku in 500.000 v letnem agregatu). Predlagajo, da te pogodbe sestavljajo le odvetniki ali notarji.
- Zveza potrošnikov Slovenije predlaga, da se vzpostavi register nepremičninskih družb, s čimer se zagotovi stalen nadzor nad izpolnjevanjem pogojev za poslovanje (zavarovanje in neblokiran račun). Glede gospodarske pogodbe se izključitev omejitve najvišje dovoljenega plačila in izključitev pravila o proviziji uporablja le v primeru posredovanja, če sta naročnika obeh posrednikov gospodarska subjekta ali če sta naročnik in tretja oseba gospodarska subjekta. Med pogoje za opravljanje storitev posredovanja se doda pogoj, da nepremičninska družba da izjavo, da nima blokiranega računa. Opozarjajo na probleme pri posredovanju v primeru najema, kjer so najemniki brez varstva, kljub temu, da so v večini primerov šibkejša stranka (študenti, mladi, mlade družine). Provizija naj se pri najemu omeji na 100 eurov na najemno pogodbo. Predlagajo dopolnitev zakona s pravili o obveznem strokovnem dopolnilnem usposabljanju ter identifikacijo posrednikov z izkaznicami. Glede delitve provizije, če skleneta prodajno pogodbo stranki, ki imata istega posrednika, predlagajo, da se določba ne spreminja, ampak se doda odstavek, ki bo uredil primer, če za isto nepremičnino posredujeta 2 posrednika. Velja naj omejitev provizije na 4% na nepremičnino. Zakon naj določi znižanje provizij, če seštevek obeh provizij presega 4% vrednosti nepremičnine. Posrednika naj se o višini provizije dogovorita glede na opravljeno delo. Če dogovor ni možen, velja zakonsko pravilo, da se provizija, ki presega 2%, zniža za toliko, da seštevek obeh provizij ne presega 4% pogodbene cene nepremičnine. Če obe proviziji presegata 2%, se obe proviziji znižata na 2%. Nasprotujejo, da bi nepremičninska družba na fiduciarni račun sprejemala kupnine za nepremičnine, dovoli naj se le sprejem are do 20.000 eurov. Družba, ki želi sprejemati denar v hrambo, se mora zavarovati za najmanj za letno vsoto 150.000 eurov za posamezen zavarovalni primer oziroma za 350.000 eurov za vse primere. Status nepremičninskega posrednika se pridobi z dnem vpisa v imenik. Z nepremičninskim posredovanjem se ne smejo ukvarjati osebe, ki so dokazano kršile zakonodajo, ne glede na to, ali je sodba izbrisana iz kazenske evidence. Nepremičninska družba ne sme tretjih oseb, ki se odzovejo na oglas ali ponudbo, nagovarjati k sklenitvi pogodbe o posredovanju ali pogojevati ogleda nepremičnine s sklenitvijo take pogodbe. Ekskluzivna pogodba mora vsebovati tudi definicijo take pogodbe. Iz predloga se črta določilo, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje, kadar naročnik sam ali s posredovanjem drugega posrednika najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini, ker ureja plačilo dejanskih stroškov in ne provizije, saj v tem primeru ni bila sklenjena pogodba o nepremičnini. Strinjajo se z omejevanjem dodatnih in dejanskih stroškov. V zakonu je treba določiti, da so dejanski stroški samo materialni stroški (npr. kilometrina, fotokopije, poštni stroški), ki so nastali pri izvajanju pogodbe o posredovanju in ne plačilo za njene storitve (npr. plačilo ogleda). Zaradi varstva interesov naročnika, da ti ne bi bili predolgo vezani na neaktivnega posrednika, predlagajo skrajšanje odpovednega roka

in omejitev trajanja pogodbe. Predlagajo, da odpovedni rok za naročnika ne sme biti daljši od petnajst dni. Odpovedni rok začne teči od prejema pisne odpovedi pogodbe. Ekskluzivna pogodba ne sme trajati več kot 6 mesecev.

ABC NEPREMIČNINE d.o.o predlaga, da se iz besedila črta Kodeks dobrih poslovnih običajev. Zaradi deregulacije storitev, ki jo določa Direktiva o storitvah, je potrebno črtati najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje. Za kršitev obličnosti je dovolj delna ničnost. Glede gospodarskih pogodb predlagajo, da se naročnik, ki je gospodarski subjekt, lahko s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nakupu ali prodaji nepremičnine, ki ni gospodarski subjekt, dogovori, da tretja oseba plača del provizije za posredovanje največ v višini dovoljenega plačila za posredovanje. Predlagajo črtanje EMŠO številke in nadomestitev z rojstnimi podatki. Glede podpisa na listini predlagajo, da je na listini navedeno samo osebno ime osebe, ker lahko uporablja elektronsko obliko komunikacije. Predlagajo dopolnitev določbe glede trajanja ekskluzivne pogodbe tako, da omejitev veljavnosti 6 mesecev ne velja, če je naročnikova okvirna ponudbena cena nepremičnine večja od 200.000 evrov.

Predlogi in pripombe so bili upoštevani delno.

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje: Ni bil upoštevan predlog Gospodarske zbornice Slovenije, da je v določbi glede najvišjega plačila za posredovanje besedna zveza »isto nepremičnino« nadomesti z besedno zvezo »istega naročnika« oziroma, da če za isto nepremičnino za nasprotni stranki prodajne pogodbe v zvezi s to nepremičnino posredujeta dve nepremičninski družbi, lahko vsaka nepremičninska družba svojemu naročniku zaračuna plačilo za posredovanje, pri čemer ta znesek po posamezni pogodbi ne sme preseči najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje. Predlog ni bil sprejet, ker bi v navedem primeru obe nepremičninski družbi zaračunali vsaka svoji stranki 4% plačila za posredovanje. To bi pomenilo, da bi za isto nepremičnino plačilo za posredovanje skupaj znašalo 8% vrednosti nepremičnine, čeprav storitve posredovanja, glede na to, da jo za isto nepremičnino izvajata obe nepremičninski družbi, nobena o njej ne bi opravila v celoti. Lahko bi celotno storitev opravila samo ena nepremičninska družba, najvišje plačilo 4% pa bi vsakemu naročniku posebej zaračunali obe (če bi se tako npr. družbi dogovorili brez vednosti naročnikov). S predlogom zakona želi predlagatelj zavarovati interese obeh naročnikov in slediti načelu varstva potrošnikov. Ni bil upoštevan predlog, da se najnižja zavarovalna vsota za zavarovanje škode zniža. Ohranja se zavarovalna vsota, določena v ZNPosr (najnižja zavarovalna vsota za posamezni primer je 150.000 in 350.000 za vse zavarovalne primere), saj je škoda, ki lahko nastane naročniku ali tretji osebi zaradi napake nepremičninske družbe zelo velika, upoštevajoč dejstvo, da gre za nepremičnino. Naročnik lahko zaradi slabo izvedene storitve ostane brez nepremičnine oziroma sredstev, ki jih je namenil npr. za nakup. Ni bilo upoštevano nasprotovanje omejitvi dejanskih stroškov, ker je zaračunavanje dejanskih stroškov glede na samo naravo nepremičninskega posredovanja po Obligacijskem zakonu izjema in ne pravilo, zaradi česar predlagatelj tudi omejuje stroške v primerih, ko nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje na 150 evrov. Predlog glede omejitve trajanja ekskluzivne pogodbe ni bil sprejet zaradi varstva potrošnikov. Smisel časovne omejitve ekskluzivne pogodbe je v tem, da se naročnika zavaruje pred tem, da bi bil s pogodbo o posredovanju predolgo vezan na neaktivnega posrednika. Če bo naročnik zadovoljen z delom posrednika, bo lahko podaljšal pogodbo o posredovanju. Predlog obveznega dopolnilnega usposabljanja posrednikov ni bil sprejet, ker predlagatelj ocenjuje, da regulacija dopolnilnega izobraževanja ni potrebna in da se lahko kvaliteta storitev zagotovi tudi z izobraževanjem, ki ni zakonsko predpisano. Posredniki se lahko sami odločijo, ali se bodo dopolnilno izobraževali, s čimer

bodo izboljšali kvaliteto svojih storitev in okrepili konkurenčni položaj na trgu nepremičnin.

Ni bil upoštevan predlog Zveze potrošnikov Slovenije, da se provizija pri najemu omeji na 100 eurov na najemno pogodbo. Za plačilo za posredovanje za najem nepremičnin s predlogom ni predvidena omejitev, tako kot pri prodaji nepremičnin, saj praksa ni pokazala, da bi v tem segmentu posredovanja prihajalo do nepravilnosti. Hkrati gre v primerjavi s posredovanjem pri prodaji nepremičnin za manjše zneske in posledično za nižja plačila za posredovanje. V primeru omejitev najvišjega plačila za posredovanje pri najemu nepremičninske družbe ne bi bile motivirane za posredovanje zaradi nesorazmerja med stroški in plačilom za posredovanje, kar bi imelo lahko za posledico manjšo varnost za potrošnike. Predlog o obveznem strokovnem dopolnilnem usposabljanju ni bil sprejet iz zgoraj navedenih razlogov.

Ni bilo upoštevano nasprotovanje temu, da nepremičninska družba na fiduciarni račun sprejema kupnine za nepremičnine. Ni bil sprejet predlog, da se dovoli le sprejem are do 20.000 eurov in da družba, ki želi sprejemati denar v hrambo, mora zavarovati za najmanj za letno vsoto 150.000 eurov za posamezen zavarovalni primer oziroma za 350.000 eurov za vse primere. Ni bil upoštevan predlog, da se odpovedni rok za pogodbo o posredovanju za naročnika omeji na petnajst dni.

Ni bil sprejet predlog Odvetniške zbornice Slovenije, da se zavaruje poklicna odgovornost tudi za pravnike, ki sestavljajo listine o nepremičnini in sicer najmanj toliko, kot je zavarovana odvetniška poklicna odgovornost (minimalna zavarovalna vsota je 250.000 EUR po škodnem dogodku in 500.000 v letnem agregatu). Zavrnen je bil tudi predlog, da te pogodbe sestavljajo le odvetniki ali notarji.

Ni bil sprejet predlog ABC Nepremičnine, da se zaradi deregulacije storitev, ki jo določa Direktiva o storitvah, črta najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje. Ni bil sprejet predlog, da je za kršitev obličnosti dovolj delna ničnost. Ni bil sprejet predlog, da se trajanje ekskluzivne pogodbe določi tako, da omejitev veljavnosti 6 mesecev ne velja, če je naročnikova okvirna ponudbena cena nepremičnine večja od 200.000 evrov.

8. Podatek o zunanjem strokovnjaku oziroma pravni osebi, ki je sodelovala pri pripravi predloga zakona, in znesku plačila za ta namen:

Pri pripravi predloga zakona ni sodeloval zunanji strokovnjak oziroma pravna oseba.

9. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Barbara Radovan, direktorica Direktorata za graditev, prostor in stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Vesna Dragan, vodja Sektorja za stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor

ZAKON 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 (v nadaljnjem besedilu: članica) in tretjih državah.

2. člen (izrazi)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. gospodarska pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami 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 graditev 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 poslovskega 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,

- zanje 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 zanje 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 evrov za posamezni zavarovalni primer oziroma od 350.000 evrov 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 prejšnjega odstavka 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, občasno ali trajno opravljanje reguliranega poklica (v nadaljnjem besedilu: potrdilo).

(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 obsojena 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 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 zopora 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 poštne pošiljke, na način, ki zagotavlja zaščito, varnost in sledljivost poštne pošiljke.

(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 poklicno kvalifikacijo pridobile v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji začasno ali občasno opravljati regulirani poklic v skladu s tem zakonom, 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) Če ministrstvo ob prijavi ali podaljšanju prijave na podlagi meril iz predpisa, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij, ugotovi, da je posameznikovo opravljanje reguliranega poklica trajno, opravi trajni vpis v evidenco nepremičninskih posrednikov.

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

16. člen **(evidenca nepremičninskih posrednikov)**

(1) Ministrstvo upravlja evidenco, ki vsebuje podatke 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. davčna številka,
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, obdelujejo osebne in druge podatke o nepremičninskih posrednikih zaradi 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 v zvezi z izdajo dovoljenja in izkaznice vpiše upravna enota. Podatke glede izdaje potrdila o prijavi v skladu s 15. členom tega zakona vpiše ministrstvo.

(7) Davčne številke iz druge in tretje točke drugega odstavka tega člena ministrstvo brezplačno pridobiva iz evidence, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za finance.

(8) Ministrstvo, upravne enote in inšpektorat, pristojen za trg, imajo za odločanje po določbah tega zakona dostop do podatkov iz evidence nepremičninskih posrednikov.

(9) 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.

(10) 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.

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

17. člen **(odvzem in prenehanje veljavnosti dovoljenja)**

(1) Dovoljenje preneha veljati:

- na zahtevo nepremičninskega posrednika ali
- po uradni dolžnosti.

(2) Upravna enota na zahtevo nepremičninskega posrednika izda odločbo o prenehanju veljavnosti 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 obsojen zaradi kaznivega dejanja zoper premoženje, gospodarstvo, pravni promet, življenje in telo, spolno nedotakljivost ali javni red in mir, na predlog pristojnega ministrstva
- mu je bila s pravnomočno odločbo dvakrat izrečena globa za prekršek v skladu s 1., 5., 6., in 7. točko 42. člena tega zakona ali
- mu je bila odvzeta poslovna sposobnost (za čas trajanja odvzema poslovne sposobnosti), kar se preveri v matičnem registru.

(4) V primeru smrti nepremičninskega posrednika dovoljenje in izkaznica prenehata veljati po zakonu.

(5) 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.

(6) 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.

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

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

(9) Oseba, ki ji je dovoljenje prenehalo, mora izkaznico v 8 dneh izročiti upravni enoti v uničenje.

(10) 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 nepremičninski posrednik zaveže, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročnikom osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o nepremičnini, naročnik pa se zaveže, da mu bo za to plačal, če bo pogodba sklenjena v času njenega trajanja, 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 seznaní.

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 nepremičnine znaša največ 4 % vrednosti nepremičnine, ki je predmet pogodbe.
- (2) Ne glede na prejšnji odstavek omejitev višine plačila za posredovanje ne velja, kadar je pogodbeni vrednost nepremičnine nižja od 10.000 eurov.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Če nepremičninska družba za isto nepremičnino posreduje za naročnika in tretjo osebo, se lahko plačilo za posredovanje med strankama razdeli na polovico, pri čemer skupna vsota ne sme presegati zneska iz prvega odstavka tega člena.
- (6) 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 prvi odstavek tega člena 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 ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če ena stranka ali obe stranki odstopita od pogodbe o nepremičnini.
- (3) 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.

(4) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje, če v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju naročnikom, 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 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 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 % maksimalno 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.

(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.

(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 jasnen 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 prenove stavbe, velikost nepremičnine, firmo nepremičninske družbe in pogoje naročnika v zvezi z morebitnim deljenim plačilom za posredovanje.

(2) Če se oglašuje prodaja ali nakup 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 prenove in firma nepremičninske družbe.

(3) Če se oglašuje prodaja ali nakup soseske 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 lastnikom ali z nepremičninsko družbo, ki ima sklenjeno pogodbo o posredovanju z lastnikom.

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 zemljiškoknjžnim 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 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 petih dneh obvesti nepremičninskega posrednika ali nepremičninsko družbo.

36. člen (obveznosti investitorja)

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

(2) Investitor in vmesni kupec nepremičninski družbi, ki nastopa kot zastopnik investitorja 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 oglašuje 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. KAZENSKE DOLOČBE

39. člen

(hujše kršitve nepremičninske družbe)

(1) Z globo od 6.000 do 250.000 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. ne določi splošnih pogojev poslovanja v skladu z 21. členom tega zakona,
5. zaračuna plačilo za posredovanje v prometu z nepremičninami v nasprotju s 23. členom tega zakona,
6. zahteva plačilo za posredovanje v nasprotju s 25. členom tega zakona,
7. 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,
8. 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. 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,
4. naročnika pisno ne opozori o nasprotju interesov v skladu s 31. členom tega zakona,
5. oglašuje v nasprotju z 32. členom tega zakona,
6. ne zagotavlja zaščite interesov naročnika v skladu s 33. členom tega zakona.

(2) Z globo od 500 do 5.000 evrov 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, 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.

(3) Z globo od 6.000 do 250.000 eurov se za prekršek kaznuje investitor, 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.

42. člen **(kršitve nepremičninskih posrednikov)**

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

1. opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami:
 - 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. členom tega zakona,
 - državljan države pogodbenice ali državljan tretje države, ki ni vpisan v evidenco nepremičninskih posrednikov v skladu s 16. členom tega zakona,
2. pristojnemu ministrstvu ali upravni enoti ne sporoči spremembe podatkov, vpisanih v evidenco nepremičninskih posrednikov, v skladu z desetim odstavkom 16. člena tega zakona,
3. 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,
4. naročnika ne seznanj z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za naročnika za sklenitev pogodbe o nepremičnini v skladu s prvim odstavkom 33. člena tega zakona,
5. 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 brez dovoljenja iz 11. člena tega zakona.

44. člen **(globo, 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 pogoji, pridobljeni 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 petega odstavka 15. člena tega zakona v treh 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 uporablja do uveljavitve pravilnika iz tretjega odstavka 12. člena, sedmega odstavka 13. člena in petega odstavka 15. člena tega zakona.

51. člen
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati 1. marca 2018.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

(vsebina)

Zakon določa pogoje za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami in pravila za varno in skrbno posredovanje v prometu z nepremičninami.

Z njim 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 EU.

K 2. členu

(izrazi)

Pojasnen je pomen uporabljenih izrazov. V predlogu zakona je na novo opredeljen pojem gospodarska pogodba. Predlog zakona v delu drugače ureja posredovanje v prometu z nepremičninami, če gre za gospodarsko pogodbo. Predlog zakona določa, da se določijo glede trajanja in odpovedi pogodbe o posredovanju ter najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje ne uporabljajo za gospodarske pogodbe.

Nadalje je v predlogu zakona pojasnjen pomen »investitor« in »vmesni kupec«, saj se določajo obveznosti glede prodaje in oglaševanja nepremičnine. Zaradi varovanja javnega interesa je nujno jasno določiti navedena pojma, saj 32. in 36. člen jasno določata obveznosti investitorja in vmesega kupca pri prodaji nepremičnine.

Veljavni zakon določa le pojem naročnikomvih družinskih članov. Zaradi opredelitve gospodarskih pogodb je bilo potrebno opredeliti tudi pojem povezanih oseb, saj bi v nasprotnem primeru v praksi opavile nakup nepremičnine povezane osebe, nepremičninska družba ali nepremičninski posrednik bi v tem primeru ostal brez dogovorjenega plačila za posredovanje.

K 3. členu

(načelo varstva interesov potrošnikov)

Temeljno načelo zakona je načelo varovanja interesov potrošnikov, ki ga morata pri opravljanju storitev posredovanja, varovati nepremičninski posrednik in nepremičninska družba. V zvezi z zahtevami EU po deregulaciji poklicev je potrebno poudariti, da Slovenija z delno regulacijo posredniških storitev varuje interes potrošnikov, ki je v javnem interesu. Predpisi EU namreč na področju storitev dopuščajo regulacijo v nekaterih primerih, med katerimi je tudi varstvo potrošnikov. Slovenija je kot argument delne regulacije posredniških storitev pred organi EU že uporabila zaščito javne koristi oziroma varstvo potrošnikov.

K 4. členu

(skrbnost nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika)

Skrbnost je eno izmed temeljnih načel obligacijskega prava, zaradi navedenega ZNPosr-1 med temeljna načela ureja tudi skrbnost nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika.

Obligacijski zakonik (OZ) v 6. členu definira skrbnost dobrega gospodarstvenika oz. skrbnost dobrega gospodarja ter skrbnost dobrega strokovnjaka. Gre za pravna standarda, ki sta

namenjena presoji ravnanj udeležencev obligacijskih razmerij. V primeru posredniške pogodbe pa OZ v 842. členu za posrednika predpisuje le skrbnost dobrega gospodarstvenika. Tako mora posrednik kot dober gospodarstvenik iskati priložnosti za sklenitev določene pogodbe in nanjo opozoriti naročnika (837. in 842. člen OZ)

Z namenom zagotavljanja večje stopnje skrbnosti, kot jo določa Obligacijski zakonik (OZ) za posrednika, ZNPosr-1 v 4. členu določa, da morata nepremičninska družba in nepremičninski posrednik, ki zanjo opravlja storitve posredovanja, pri opravljanju storitev oziroma poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Gre za strožjo skrbnost, ki je opredeljena s pravili stroke in običaji, ki so torej del pravne norme in služijo pri razlagi pravnega standarda skrbnosti dobrega strokovnjaka. Zakon sicer razlikuje med skrbnostjo nepremičninske družbe in skrbnostjo nepremičninskega posrednika, pri čemer pa gre v obeh primerih za enako stopnjo skrbnosti, ki je po splošnih pravilih OZ opredeljena kot skrbnost dobrega strokovnjaka.

K 5. členu

(nepriustranskost pri posredovanju)

Določba vsebuje obveznost nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika, da v enaki meri skrbita za interese naročnika, s katerim je sklenjena pogodba o posredovanju, kot tudi za interese tretje osebe, čeprav s tretjo osebo pogodba o posredovanju ni bila sklenjena oziroma tretja oseba pri nepremičninski družbi ni naročila storitev oziroma poslov posredovanja. Obveznost nepriustranskosti pa ni neomejena, saj ZNPosr-1 obveznost nepriustranskosti nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika omejuje le za seznanitev naročnika, in tretje osebe s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine.

Obveznost nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika, da preveri pravno in dejansko stanje nepremičnine ter njuno obveznost, da naročnika in tretjo osebo opozorita na pravne in stvarne napake, posebej ureja 28. člen ZNPosr-1.

Izjema velja le v primeru, če se nepremičninska družba in naročnik izrecno dogovorita, da bo nepremičninska družba prevzela vlogo zastopnika naročnika, ki bo ščitil le njegove interese. V navedenem primeru mora nepremičninska družba o zastopništvu opozoriti tretjo osebo, in sicer skladno s tretjim odstavkom 5. člena mora nepremičninska družba tretjo osebo na to opozoriti na jasen in pisen način.

ZNPosr-1 pa nepremičninske družbe in nepremičninskih posrednikov ne zavezuje, da enakovredno skrbita za ekonomske interese naročnika in tretje osebe v delu, v katerem med njima obstajajo nasprotujoči si interesi (npr.: prodajalec želi doseči čim višjo ceno pri prodaji, medtem, ko kupec pri nakupu zasleduje cilj čim manjšega plačila za nepremičnino). V primeru, da posrednik dobi naročilo za posredovanje od obeh strank (npr. od kupca in prodajalca nepremičnine), pa OZ v drugem odstavku 849. člena določa, da mora posrednik kot dober gospodarstvenik skrbeti za interese obeh strank, med katerima posreduje.

K 6. členu

(pogoji za opravljanje storitev posredovanja)

V členu je določeno, da sme nepremičninska družba pričeti z dejavnostjo posredovanja v prometu z nepremičninami šele, ko so izpolnjeni vsi pogoji. Nepremičninska družba mora biti registrirana za opravljanje dejavnosti posredništva v primeru z nepremičninami, mora zagotoviti, da ima enega ali več nepremičninskih posrednikov, in sicer na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali druge pogodbe (npr. pogodba o delu) in imeti zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila

nastati naročniku in tretjim osebam v zvezi z opravljanjem dejavnosti posredovanja na ozemlju Republike Slovenije skladno z 10. členom tega zakona.

K 7. členu

(obveznost nepremičninske družbe)

Določba je nadaljevanje predhodnega člena, saj v kolikor nepremičninska družba nima na podlagi pogodbe o zaposlitvi bodisi na podlagi druge pogodbe zaposlenega nepremičninskega posrednika, nima pogojev za opravljanje storitve. Namen te določbe je predvsem poudariti pomen, da morajo posamezne posle posredovanja v prometu z nepremičninami opravljati nepremičninski posredniki, ki so za to tudi strokovno usposobljeni, pri čemer se v okviru navedenega člena poudarja dolžnost nepremičninske družbe, da to tudi zagotovi. Namen te določbe je predvsem preprečiti slabe prakse na terenu, ko npr. ogled nepremičnine opravi drug zaposlen nepremičninske družbe, ki nima statusa nepremičninskega posrednika (npr. velikokrat so to tudi študenti).

K 8. členu

(odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti)

Nepremičninska družba mora zavarovati svojo odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročniku ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem dejavnosti posredovanja 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.

Zavarovanje mora kriti odgovornost nepremičninske družbe za ravnanje vseh nepremičninskih posrednikov, ki za družbo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali na podlagi druge pogodbe opravljajo storitve nepremičninskega posredovanja in kriti odgovornost osebe iz prvega odstavka 29. člena. Gre za osebo, ki ima izobrazbo s pravnega področja, pridobljeno po študijskem programu druge stopnje, oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljene po študijskih programih druge stopnje, v skladu z zakonom, ki ureja slovensko ogrodje klasifikacij (8. raven).

Tretji odstavek omogoča nepremičninskim družbam, da lahko sklenejo zavarovanje preko stanovskega združenja.

Četrti odstavek določa obveznost tuje nepremičninske družbe (s sedežem v državi pogodbenici ali tretji državi), da mora ravno tako zavarovati odgovornost za škodo, nastalo z opravljanjem dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji. Zavarovanje ni pogojeno s sklenitvijo v Republiki Sloveniji. Mora pa biti sklenjeno pred pričetkom opravljanja dejavnosti posredovanja na našem ozemlju in biti sklenjeno ves čas.

K 9. členu

(nepremičninske družbe iz držav pogodbenic in tretjih držav)

Ta člen ureja pogoje za poslovanje nepremičninske družbe, s sedežem zunaj Republike Slovenije, v Republiki Sloveniji.

Nepremičninska družba s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen mednarodni sporazum, lahko pod pogoji iz tega zakona, opravlja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji v vseh statusnopravnih oblikah, če izpolnjuje pogoje za zakonito opravljanje dejavnosti v državi sedeža.

Za družbo, ki ima sedež v tretji državi - državi, ki ni članica Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije ali države, s katero ni sklenjen mednarodni sporazum - pa velja, da lahko opravlja storitve posredovanja, če je registrirana v Republiki Sloveniji in izpolnjuje pogoje iz tega zakona.

K 10. členu (status nepremičninskega posrednika)

Člen določa, kdaj oseba pridobi status nepremičninskega posrednika.

Oseba pridobi status nepremičninskega posrednika, ko postane dovoljenje za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami, ki ga izda upravna enota, dokončno. V primeru, ko gre za osebo, ki je prijavila začasno ali občasno opravljanje reguliranega poklica v Sloveniji, pridobi oseba status z dnem izdaje potrdila pristojnega ministrstva.

Nepremičninski posrednik se vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov.

Tretji odstavek določa, da nepremičninski posrednik pri opravljanju poslov posredovanja v prometu z nepremičninami svoj status izkazuje z izkaznico nepremičninskega posrednika.

K 11. členu (pogoji za pridobitev dovoljenja)

Z določbo so predpisani pogoji za pridobitev dovoljenja nepremičninskega posrednika za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja. Dovoljenje za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja v prometu z nepremičninami izda upravna enota.

Dovoljenje se izda osebi, ki 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 uveljavitvijo predpisov, ki urejajo nacionalne poklicne kvalifikacije, ali ji je bila izdana odločba ministrstva o priznanju poklicne kvalifikacije v skladu s 14. členom tega zakona.

Oseba, kateri se izda dovoljenje ne sme biti pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje zoper premoženje, gospodarstvo, pravni promet, življenje in telo, spolno nedotakljivost ali kaznivo dejanje zoper javni red in mir.

K 12. členu (postopek za izdajo dovoljenja in izkaznice ter vpis v evidenco nepremičninskih posrednikov)

Člen določa upravni postopek za pridobitev dovoljenja nepremičninskega posrednika za opravljanje storitev posredovanja. Vloga za izdajo dovoljenja za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja se lahko vloži pri katerikoli upravni enoti. V drugem odstavku zakon predpisuje, da upravna enota izda odločbo, ki ima status dovoljenja za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja. Odločba se izda vlagatelju, ki izpolnjuje pogoje iz tega zakona. Z dnem dokončnosti odločbe se vlagatelja vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov.

V tretjem odstavku je določeno, da minister, pristojen za prostor, predpiše vsebino vloge za pridobitev dovoljenja.

K 13. členu

(izkaznica)

Člen določa vsebino in postopek izdelave in izdaje izkaznice.

Izkaznica je listina, ki vsebuje fotografijo, osebno ime in podpis nepremičninskega posrednika, zaporedno številko izkaznice, datum izdaje in veljavnost dovoljenja. Izkaznica ima omejen rok veljavnosti in sicer velja 10 let. Obliko, vsebino in ceno izkaznice predpiše minister, pristojen za prostor.

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

Izkaznice na območju Republike Slovenije 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 biti polnoletna in ne sme biti pravnomočno obsojena zaradi naklepne kaznivega dejanja, ki se preganja po uradni dolžnosti in da ni bila pravnomočno obsojena na kazen zavora v trajanju več kot tri mesece.

Prenos vlog za izdajo izkaznic med organom, pristojnim za izdajo izkaznic, in izdelovalcem 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.

Izdelovalec mora v 15 dneh po izdelavi izkaznice uničiti podatke iz prvega odstavka tega člena.

K 14. členu

(priznavanje poklicnih kvalifikacij)

Člen določa pogoje za osebe, ki so pridobile poklicno kvalifikacijo v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji trajno opravljati reguliran poklic po tem zakonu. Te morajo pri ministrstvu, pristojnem za prostor, pridobiti odločbo o priznanju poklicne kvalifikacije.

Naloge pristojnega ministrstva in postopek za priznavanje poklicnih kvalifikacij je določen v Zakonu o postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij za opravljanje reguliranih poklicev (Uradni list RS, št. 39/16).

K 15. členu

(začasno ali občasno opravljanje reguliranega poklica)

Člen določa pogoje za osebe, ki so poklicno kvalifikacijo pridobile v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji začasno ali občasno opravljati reguliran poklic posredovanja v prometu z nepremičninami. Te morajo pri ministrstvu vložiti prijavo v skladu s predpisom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij. Podrobno vsebino prijave določi minister, pristojen za prostor.

Na podlagi prijave pristojno ministrstvo nato posamezniku izda potrdilo o prijavi in ga vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov. Potrdilo o prijavi je veljavno eno leto, lahko pa se podaljša, v skladu s predpisom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.

Če ministrstvo ob prijavi ali podaljšanju prijave na podlagi kriterijev iz predpisa, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij, ugotovi, da ima posameznikovo opravljanje reguliranega poklica naravo trajnega opravljanja reguliranega poklica, opravi trajen vpis v evidenco nepremičninskih posrednikov.

K 16. členu

(evidenca nepremičninskih posrednikov)

Zaradi nadzora nad izvajanjem storitev nepremičninskega posredovanja in odločanja v upravnih postopkih, ministrstvo pristojno za prostor, upravlja evidenco nepremičninskih posrednikov.

V evidenci se obdelujejo naslednji podatki nepremičninskih posrednikov: osebno ime nepremičninskega posrednika, davčna številka nepremičninskega posrednika, naziv, sedež in davčna številka nepremičninske družbe, pri kateri nepremičninski posrednik opravlja posle posredovanja, datum vložitve vloge v skladu s 12. členom ali prijave v skladu s 15. člena tega zakona, številka in datum izdaje certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik za nepremičnine«, številka in datum potrdila o opravljenem strokovnem izpitu, številka in datum izdaje odločbe o priznanju poklicne kvalifikacije, ki jo izda ministrstvo na podlagi 14. člena tega zakona, številka in datum izdaje dovoljenja in izkaznice, datum prenehanja veljavnosti dovoljenja in izkaznice ter številka in datum izdaje potrdila o prijavi iz 15. člena tega zakona.

Ministrstvo, upravne enote in inšpektorat, pristojen za trg, obdelujejo osebne in druge podatke o nepremičninskih posredniki za namen vodenja in odločanja v upravnih postopkih po tem zakonu.

Podatki iz evidence so javni, razen podatkov iz 2., 4., 5., 6., in 9. točke drugega odstavka. Evidenca nepremičninskih posrednikov je v delu, v katerem je javna, objavljena na spletni strani ministrstva.

Podatke iz drugega odstavka v zvezi z izdajo dovoljenja in izkaznice vpiše upravna enota. Podatke glede izdaje potrdila o prijavi v skladu s 15. členom tega zakona vpiše ministrstvo.

Davčne številke iz druge in tretje točke drugega odstavka tega člena ministrstvo brezplačno pridobiva iz evidence, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za finance.

Ministrstvo, upravne enote in inšpektorat, pristojen za trg, imajo za namen odločanja po določbah tega zakona dostop do podatkov iz evidence nepremičninskih posrednikov iz tretjega odstavka tega člena.

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

Nepremičninski posrednik sporoči spremembo podatkov, ki se vpisujejo v evidenco, v 15 dneh od nastanka spremembe. Spremembe podatkov se vpisujejo skladno s 6. odstavkom tega člena.

K 17. členu

(odvzem in prenehanje veljavnosti dovoljenja)

Prvi odstavek določa, da dovoljenje preneha veljati na dva načina in sicer na zahtevo nepremičninskega posrednika ali po uradni dolžnosti.

Prvi način, postopek za prenehanje dovoljenja na zahtevo nepremičninskega posrednika, se izpelje tako, da upravna enota izda odločbo o prenehanju veljavnosti dovoljenja. Pri tem upravna enota, na podlagi pravnomočne odločbe, vpiše datum prenehanja dovoljenja in ga izbriše iz evidence nepremičninskih posrednikov v delu, ki je javen.

Če dovoljenje preneha veljati po uradni dolžnosti, upravna enota, na območju katere ima nepremičninski posrednik stalno ali začasno prebivališče, odvzame dovoljenje z odločbo o odvzemu. Upravna enota odvzame dovoljenje z odločbo v enem izmed naslednjih primerov:

- je nepremičninski posrednik pravnomočno obsojen zaradi kaznivega dejanja zoper premoženje, gospodarstvo ali zoper pravni promet, življenje in telo, spolno nedotakljivost ali javni red in mir ali
- če je bil dvakrat pravnomočno spoznan za odgovornega za določene prekrške navedene v 44. členu, pri čemer inšpekcija, pristojna za trg, posreduje pravnomočno odločbo o prekršku upravni enoti, na območju katere ima nepremičninski posrednik stalno ali začasno prebivališče, ali
- mu je bila odvzeta (popolna) poslovna sposobnost, pri čemer se dovoljenje odvzame za čas odvzema popolne poslovne sposobnosti.

Upravna enota na podlagi pravnomočne odločbe o odvzemu vpiše datum prenehanja dovoljenja in ga izbriše iz evidence nepremičninskih posrednikov v delu, ki je javen.

V primeru smrti nepremičninskega posredniku, dovoljenje in izkaznica prenehata veljati po samem zakonu.

Oseba, ki ji je v skladu s tem členom prenehalo dovoljenje, ne sme več izvajati poslov nepremičninskega posredovanja z dnem pravnomočnosti odločbe o prenehanju veljavnosti dovoljenja in ga ne more pridobiti v treh letih od izdaje pravnomočnosti odločbe o prenehanju, pri ponovnem prenehanju pa v petih letih od dneva pravnomočnosti odločbe o prenehanju.

K 18. členu

(pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami)

ZNPosr-1 v 18. členu ureja definicijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: pogodbe o posredovanju), obliko in obvezne sestavine pogodbe o posredovanju ter prepoved vsiljenih pogodb.

S pogodbo 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 določene 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. Za pravno razmerje med nepremičninsko družbo in naročnikom veljajo splošna pravila obligacijskega prava o pogodbi o posredovanju, kolikor ni v tem zakonu drugače določeno. Tako Obligacijski zakonik (OZ) v 837. členu določa, da se s posredniško pogodbo posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročnikom osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, naročnik pa se zavezuje, da mu bo za to dal določeno plačilo, če bo pogodba sklenjena.

Po splošnih pravilih obligacijskega prava se za sklenitev pogodbe ne zahteva nikakršna oblika, razen če zakon določa drugače. V primeru, ko zakon zahteva obličnost pogodbe, velja zahteva obličnosti tudi za vse njene poznejše spremembe ali dopolnitve. Izjema velja le v primeru poznejših ustnih dopolnitev o stranskih točkah, o katerih oblična pogodba nič ne govori, če to ni v nasprotju z namenom, zaradi katerega je oblika predpisana ter v primeru poznejših ustnih dogovorov, s katerimi se zmanjšujejo ali olajšujejo obveznosti ene ali druge stranke, če je posebna oblika predpisana samo v interesu pogodbenih strank. Že veljavni ZNPosr je sicer določal obvezno pisno obliko pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, vendar se je glede na aktualno sodno prakso ter z namenom varstva potrošnikov pokazala potreba po

jasni in nedvoumni navedbi v zakonu, da mora biti pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami sklenjena v pisni obliki ter da je v primeru kršitve določena sankcija ničnosti. Tako je obstoječa sodna praksa (VSL sodba I Cp 2288/2010) zavzela stališče, da pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami v pisni obliki ni zakonsko obvezna in da je skladno s 58. členom Obligacijskega zakonika (OZ) veljavna tudi ustna sklenitev pogodbe o posredovanju, saj bi bila drugače v primeru kršitve v zakonu predpisana sankcija ničnosti. Sodišče je tako v navedeni sodbi navedlo: *»da 13. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju, ki sicer določa pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami, ne določa ničnostne sankcije v primeru sklenitve ustne pogodbe, se pritožbeno sodišče strinja s prvostopnim sodiščem. Če bi želel zakonodajalec v Zakonu o nepremičninskem posredovanju pomanjkanje obličnosti sankcionirati z ničnostjo, bi to izrecno v zakonu navedel, kot je to na primer navedeno v 5. členu istega zakona, ki se nanaša na zaračunavanje višje provizije od 4 %. Če pa pomanjkanje predpisane obličnosti ne povzroči ničnosti pogodbe, potem je treba uporabiti določbo 58. člena Obligacijskega zakonika, ki določa, da je pogodba«.*

ZNPosr-1 v tretjem odstavku taksativno našteva bistvene sestavine pogodbe o posredovanju. ZNPosr-1 kot novost uvaja pogodbo ekskluzivnem posredovanju, ki sta podrobneje urejeni v 19. členu, zato ZNPosr-1 določa, da je v primeru sklenitve pogodbe o ekskluzivnem posredovanju obveza oznaka ter njeno definicijo.

Ena izmed slabih praks na področju posredovanja v prometu z nepremičninami so t. i. vsiljene pogodbe. Tako skladno z novim četrtem odstavkom 18. člena 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 ogled nepremičnine s sklenitvijo takšne pogodbe. Z namenom varstva tretjih oseb je zakon vsiljene pogodbe izrecno prepovedal ter v primeru kršitve prepoved določil sankcijo ničnosti.

K 19. členu

(pogodba o ekskluzivnem posredovanju)

Predlagana določba definira pogodbo o ekskluzivnem posredovanju za določeno nepremičnino. Predlagatelj želi s to določbo definirati vrsto oziroma način nepremičninskega posredovanja, ki jo je izoblikovala že poslovna praksa, medtem ko sklepanje takih pogodb ostaja v dispoziciji strank. Z ekskluzivno pogodbo se naročnik zaveže, da z drugimi posredniki za isto nepremičnino ne bo sklepal posredniških pogodb, lahko pa sam pride v stik s tretjimi osebami in z njimi sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino (jo npr. proda, da v najem ali da v zakup).

Zaradi varovanja potrošnikov, v tem primeru naročnikov, se v drugem odstavku izrecno ureja obveznost nepremičninske družbe, da v pisni pogodbi o posredovanju jasno in nedvoumno v naslovu označi, da gre za kvalificirano izvedbeno obliko posredovanja v prometu z nepremičninami v obliki ekskluzivnega posredovalnega razmerja, ki za naročnika pomeni tudi določene omejitve in dodatne obveznosti, prav tako pa morata biti pomen in narava takšnega ekskluzivnega razmerja jasno in pisno opredeljena v sami pogodbi ali splošnih pogojih, da kasneje ne bi nastale škodljive posledice za naročnika ali tudi za tretje osebe.

K 20. členu

(trajanje in odpoved pogodbe o posredovanju)

Določba omogoča nepremičninski družbi in naročniku, da se sama dogovorita o trajanju veljavnosti pogodbe o posredovanju in na ta način zagotavlja pogodbeno svobodo tudi pri

sklepanju pogodb za nepremičninske storitve. Če se stranki ne dogovorita za koliko časa sklepata pogodbo, zakon omejuje veljavnost pogodbe o posredovanju na devet mesecev. Vsaka stranka pa lahko kadarkoli odpove pogodbo z tridesetdnevnim odpovednim rokom, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Ekskluzivna pogodba ne sme trajati več kot šest mesecev.

K 21. členu

(splošni pogoji poslovanja)

Določba ureja splošne pogoje poslovanja v prometu z nepremičninami. Obligacijski zakonik (OZ) določa, da splošni pogoji poslovanja, ki jih določi en pogodbenik, bodisi, da so vsebovani v formularni pogodbi bodisi da se pogodba nanje sklicuje, dopolnjujejo posebne dogovore med pogodbenikoma v isti pogodbi in praviloma zavezujejo tako kot ti, pri čemer v primeru neujemanja splošnih pogojev s posebnimi dogovori, veljajo posebni dogovori. V obravnavanem primeru splošne pogoje poslovanja določi nepremičninska družba.

ZNPosr-1 v drugem odstavku določa obvezne sestavine splošnih pogojev poslovanja, pri tem pa se je pokazala nujna potreba po jasnejši in nedvoumni ureditvi, da morajo splošni pogoji vsebovati obvezno določilo, da plačilo za posredovanje vključuje tudi stroške za prisotnost nepremičninskega posrednika pri ogledu nepremičnine in ne naročnika, saj naročnik nepremičninski družbi lahko zaupa tudi ključne, ali pa se posli posredovanja nanašajo na nepremičnino, kjer prisotnost naročnika ni nujno potrebna (npr. zemljišče), za ugotavljanje, ali je bilo izdano pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje za nepremičnino, ki je predmet posredovanja, če sta ti dovoljenji predpisani ter ugotavljanje skladnosti namenske rabe nepremičnine z gradbenim dovoljenjem, kakor tudi stroške za elektronsko komuniciranje s strankami.

Po novem so med obvezne sestavine splošnih pogojev vključeni tudi dejanski stroški, če se nepremičninska družba in naročnik dogovorita, da jih naročnik plača tudi, če nepremičninska družba ni upravičena do plačila za posredovanje, pri čemer mora nepremičninska družba dejanske stroške specificirati po vrsti in višini stroškov. V tem primeru ZNPosr-1 določa, da morajo biti dejanski stroški navedeni v posebnem členu pogodbe o posredovanju ter da mora nepremičninska družba naročnika na to posebej opozoriti. Med obvezne sestavine splošnih pogojev poslovanja pa mora nepremičninska družba po novem vključiti tudi definicijo pogodbe o ekskluzivnem posredovanju.

Obligacijski zakonik (OZ) določa, da splošni pogoji pogodbeno stranko zavezujejo, če so ji bili ob sklenitvi pogodbe znani ali bi ji morali biti znani. Zato ZNPosr-1 v tretjem odstavku predpisuje obveznost nepremičninske družbe, da naročniku pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju izroči izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogoči, da se z njihovo vsebino seznaní.

V ZNPosr-1 zagotavljanje prostorov ni več zakonski pogoj za delovanje nepremičninske družbe, glede objave splošnih pogojev poslovanja pa že Obligacijski zakonik (OZ) določa, da morajo biti ti objavljeni na običajen način.

K 22. členu

(prenos storitev nepremičninskega posredovanja)

Drugi odstavek določbe jasno določa, da v primeru prenosa storitev nepremičninskega posredovanja ostane naročnik v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju. Prav tako je jasno zapisana dolžnost nepremičninske družbe, da naročniku izroči seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo. Zakonodajalec

s to določbo jasno določa dolžnosti nepremičninske družbe pri prenosu naročila in varuje javni interes, da v primeru prenosa storitev naročnik ni zavezan za plačilo provizije in drugih stroškov posredovanja nepremičninskim družbam, na katere je bil opravljen prenos naročila.

K 23. členu

(najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje)

Določba v svojem bistvu ostaja enaka kot v že veljavnem zakonu.

Posredovanju pri drugih pravnih poslih (oddajanje nepremičnin ali zakup) višina plačila za posredovanje ni omejena. Zakonodajalec je tukaj pustil pogodbeno svobodo (avtonomija volje) in je zakonsko ni določil..

K 24. členu

(gospodarske pogodbe)

Določba jasno določa, kdaj se šteje, da gre za gospodarsko pogodbo. Jasna razmejitev je potrebna, saj v primeru gospodarske pogodbe zakonodajalec ne želi posegati v pogodbeno razmerja in ne varuje javnega interesa in varstva potrošnikov tako, kot je to urejeno s tem zakonom. Po tem zakonu se šteje, da v primeru, da sta naročnik in tretja oseba gospodarska subjekta, gre za gospodarsko pogodbo.

V primeru, da je naročnik ali tretja oseba fizična oseba, je omejitev urejena glede fizične osebe, ki po drugem odstavku tega člena varovana tako, da plača največ polovico plačila za posredovanje v višini dovoljenega plačila. V kolikor gre za takšno »mešano pogodbo« je fizična oseba varovana tako, da plača največ 4% predpisane provizije.

K 25. členu

(plačilo za posredovanje)

Načeloma pred sklenitvijo pogodbe v zvezi z nepremičnino, za katero posrednik opravlja storitev na podlagi pogodbe o posredovanju z naročnikom, ta ni upravičen do celotnega, kot tudi ne do delnega plačila za posredovanje. Do plačila za posredovanje nepremičninska družba nima pravice, če z naročnikom sam (kot tretja oseba) sklene pogodbo glede nepremičnine oziroma če tako pogodbo sklene posrednik, ki je zaposlen pri zadevni nepremičninski družbi.

V nekaterih primerih, ki so taksativno navedeni v zakonu, pa ima posredniška družba pod določenimi pogoji pravico do plačila do celotnega ali delnega plačila. Do celotnega plačila je upravičena v primeru, če stranki odstopita od že sklenjene pogodbe glede nepremičnine, ki je predmet posredovanja.

V 6 mesecih po poteku veljavnosti pogodbe o nepremičninskem posredovanju ima nepremičninska družba pravico do celotnega plačila, če naročnik sklene pogodbo glede nepremičnine s tretjo osebo, ki je njegov družinski ožji družinski član ali s tretjo osebo, s katero je naročnika nepremičninska družba spravila v stik.

K 26. členu

(plačilo za posredovanje pri pogodbi o ekskluzivnem posredovanju)

Glede na težave v praksi in izogibanju plačila nepremičninskim družbam s strani naročnikov, je treba glede samega plačila določiti tudi varovalne določbe. Namen ekskluzivne pogodbe je, da se nepremičninska družba bolj angažira pri prizadevanju in iskanju stikov naročnika s tretjimi osebami. Glede na navedeno bi bilo nepravilno, da bi pri takšnem posredovanju nepremičninska družba ostala brez plačila za posredovanje. V primeru sklenitve ekskluzivne

pogodbe se nepremičninska družba lahko dogovori z naročnikom, da ima pravico do plačila za posredovanje, če ta v času veljavnosti ekskluzivne pogodbe sklene pogodbo za nepremičnino s posredovanjem druge nepremičninske družbe.

K 27. členu

(dodatne storitve in dejanski stroški)

Predlagana ureditev povračila stroškov posredovanja je glede na ureditev v ZNposr in glede na ureditev po Obligacijskem zakonu bolj določna. Predlagatelj želi z navedeno ureditvijo preprečiti zlorabe, ki jih je praksa do sedaj pokazala v smislu zaračunavanja nesorazmerno visokih dejanskih stroškov, ki v nekaterih primerih dosegajo višino plačila za posredovanje iz 5. člena ZNPosr, na kar je opozoril tudi Tržni inšpektorat RS, ki je obravnaval nepremičninsko družbo, ki je svoje stroške zaračunala po ceniku, vendar so bili ti določeni tako visoko, da so skoraj dosegli višino najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje. V navedenem primeru je nepremičninska družba zaobšla osnovno pravilo nepremičninskega posredovanja, po katerem ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje, ko je pogodba o nepremičnini sklenjena. Predlog izhaja iz temeljnega pravila glede povračila stroškov kot je določeno v 848. člena Obligacijskega zakonika, ki načeloma določa, da posrednik nima pravice do povračila stroškov, ki jih je imel pri izpolnjevanju naročila, razen če je bilo to dogovorjeno. Če je bilo s pogodbo tako dogovorjeno, ima nepremičninska družba pravico do povračila stroškov tudi v primeru, ko pogodba o nepremičnini ni bila sklenjena. Iz navedenega določila izhaja, da je plačilo dejanskih stroškov izjema in ne pravilo ter, da posrednik ne sme brez posebnega pogodbenega dogovora z naročnikom opravljati drugih poslov v imenu in na račun naročnika in tudi ne dodatnih storitev, ki niso storitve posredovanja. Predlog ločuje med dvema vrstama stroškov. Prva vrsta stroškov so stroški, ki nastanejo zaradi dodatnih storitev, ki jih nepremičninska družba opravi poleg storitev posredovanja. Gre za primere, ko je bila pogodba o nepremičnini sklenjena. Druga vrsta so dejanski stroški, ki jih lahko nepremičninska družba zaračuna naročniku, če ta ni upravičen do plačila za posredovanje oziroma pogodba o nepremičnini ni bila sklenjena ali ni bila sklenjena v skladu s tem zakonom. Če se nepremičninska družba in naročnik dogovorita, da bo naročnik, poleg plačila za posredovanje, plačal tudi dodatne storitve, ki jih nepremičninski posrednik opravi za naročnika in te ne spadajo v storitve nepremičninskega posredovanja, morajo biti te storitve izrecno opredeljene v pogodbi o posredovanju. Višina plačila mora biti določena v splošnih pogojih in v pogodbi o posredovanju. Pri tem mora posrednik naročnika pred podpisom pogodbe oziroma aneksa seznaniti z vrsto storitev in višino stroškov, ki bodo nastali z dodatnimi storitvami, ki niso vključene v storitve posredovanja. Naročnika ne sme postaviti pred dejstvo, ko je dodatne storitve že opravil, ne da bi se prej z naročnikom dogovoril, katere dodatne storitve in za kakšno ceno jih bo opravil. V delu, ki se nanaša na omejitev dejanskih stroškov, predlog zakona določa pogoje in višino povračila stroškov. Do dejanskih stroškov je nepremičninska družba upravičena v primeru, da ni upravičena do plačila za posredovanje in sicer: če naročnik sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini; če sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe ali če enostransko odpove pogodbo, preden ta poteče. Zaradi zlorab glede vrste in višine stroškov predlog določa zgornjo mejo povračila stroškov. Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročniku, znaša največ 150 eurov.

K 28. členu

(preverjanje stanja nepremičnine)

V predlagani določbi so primeroma navedene okoliščine in način njihovega preverjanja pri ugotavljanju dejanskega in stvarnega stanja nepremičnine. Nepremičninska družba in posrednik

morata pred sklenitvijo pogodbe o nepremičnini preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine in naročnika ter tretjo osebo opozoriti na morebitne pravne in stvarne napake nepremičnine. Preveriti mora, ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ali so na nepremičnini stvarne ali druge pravice tretjih, in ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine. Če gre za zemljišče, se posebej preverja namenska raba zemljišča. Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik naročniku in tretji osebi odgovarja za škodo, ki je nastala zaradi pravnih oziroma stvarnih napak zaradi opustitve dolžnosti preverjanja stanja nepremičnine in opozarjanja na napake, če je za napake vedela ali bi morala zanje vedeti. Pomembna novost glede na ureditev ZNPosr je določba, ki glede ugotavljanja pravnega stanja nepremičnine posebej navaja dolžnost nepremičninske družbe, da ugotovi legalnost nepremičnine oziroma da naročnika seznaní, ali je za konkretno nepremičnino izdano pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje. Pravno stanje glede lastništva nepremičnine se ugotavlja na podlagi izpiska iz zemljiške knjige. Z izpiskom iz zemljiške knjige se ugotavljajo tudi stvarne pravice in druge pravice tretjih, ki bi omejevale ali izključevale pravice naročnika in tretje osebe. Za tiste nepremičnine, ki v zemljiški knjigi še vedno niso vpisane, se lastništvo ugotavlja z izkazanostjo verige listin. Pravno stanje glede legalizacije ugotavlja s pravnomočnim gradbenim in uporabnim dovoljenjem, če je to predpisano. Kadar je predmet pogodbe o posredovanju zemljišče, se namembnost zemljišča preveri z lokacijsko informacijo. Obveznost preverjanja navedenih okoliščin je v predlog vključena zaradi nedoločnosti ZNPosr, v katerem ugotavljanje okoliščin, ki so za naročnika velikega pomena pri odločitvi, ali bo sklenil pogodbo za konkretno nepremičnino, ni dovolj določno navedeno. Zaradi nedorečenosti obveznosti nepremičninske družbe je v praksi prihajalo do težav, saj je naročnik npr. šele po sklenitvi pogodbe o nepremičnini ugotovil, da za nepremičnino ni bilo izdano gradbeno in uporabno dovoljenje ali da prodajalec sploh ni lastnik nepremičnine v primeru, da ta ni bila vpisana v zemljiško knjigo in ni bilo ugotovljena veriga kupoprodajnih pogodb. Na težave glede nejasnosti, kakšne so obveznosti nepremičninske družbe, je opozoril tudi Varuh človekovih pravic.

K 29. členu

(sestavljanje listin o pravnih poslih)

Določba ureja pogoj glede stopnje in smeri izobrazbe, ki ga mora izpolnjevati oseba, ki sestavlja pogodbo o nepremičnini, za katero je nepremičninska družba posredovala ter odgovornost za škodo, ki bi naročniku ali tretji osebi nastala, če bi pogodbo sestavila oseba, ki tega pogoja ne izpolnjuje. Pogodbo o nepremičnini lahko 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, v skladu z zakonom, ki ureja slovensko ogrodje klasifikacij (8. raven). Pogoj izobrazbe je določen v skladu s klasifikacijo KLASIUS-P, ki je obvezen nacionalni standard, ki ga je Vlada RS uvedla z Uredbo o uvedbi in uporabi klasifikacijskega sistema izobraževanja in usposabljanja. Če pogodbe ne sestavi oseba z navedeno izobrazbo, je za napake pri sestavljanju pogodbe za škodo, ki zaradi tega nastane naročniku ali tretji osebi, odgovorna nepremičninska družba

K 30. členu

(anonimnost naročnika)

Določba ureja primere, ko želi biti naročnik anonimen ter dolžnost nepremičninske družbe, da identitete naročnika ne izda do sklenitve pravnega posla. Obstaja možnost tveganja, da je anonimnost naročnika priložnost za manipulacije in zlorabe. V praksi želijo naročniki ostati anonimni zaradi osebne stiske ali stresa in drugih razlogov. Za ohranitev dobrega imena nepremičninske družbe in tudi za dejansko izpeljavo posla v primeru anonimnosti naročnika je

zelo pomembno, da se še dosledneje preveri dejansko stanje nepremičnin. Posebna pozornost je v tem primeru potrebna, ker je tretja oseba asimetrično informirana: seznanjena z lokacijo in z vsemi podatki o nepremičnini (vključno z ogledom), ni pa seznanjena z lastnikom. Glede na javni dostop do podatkov o nepremičnini (REN in zemljiška knjiga) je anonimnost naročnika kaj hitro razkrita.

K 31. členu (nasprotje interesov)

31. člen ureja dolžnost nepremičninske družbe, da naročnika opozori na nasprotje interesov naročnika tako v razmerju do nepremičninske družbe, kot tudi na nasprotje interesov v odnosu do drugih naročnikov, s katerimi nepremičninska družba opravlja posle posredovanja, pri čemer ZNPosr-1 določa, da mora biti opozorilo v pisni obliki.

Navedeno pravilo izhaja iz načela zvestobe kot splošnega načela mandatnih razmerij. Tako nepremičninska družba praviloma ne sme prevzeti naročila od drugih naročnikov, v kolikor bi ugotovila, da bi lahko bili naročnikovi interesi v nasprotju z interesi drugih naročnikov, s katerimi je nepremičninska družba že v posredovalnem razmerju. Prav tako nepremičninska družba iz istega razloga praviloma ne sme prevzeti novih naročil od tretjih oseb, ki bi lahko bila v nasprotju z naročnikovimi. Tako so v navedeni člen vključene tudi tretje osebe, vendar le kot potencialni naročniki.

ZNPosr-1 v navedenih primerih nepremičninski družbi ne prepoveduje sprejetja takih naročil oziroma sklenitve pogodbe o posredovanju, ampak le določa, da je dolžnost nepremičninske družbe, da naročnika pouči o nastalih nasprotjih interesov. Tako je v takem primeru od naročnika odvisno, ali bo sklenil pogodbo o posredovanju z nepremičninsko družbo.

K 32. členu (oglaševanje)

Določba ureja oglaševanje nepremičnine, ki je predmet posredovanja in določa obvezne sestavine oglasnih sporočil, pri tem pa se je pokazala nujna potreba po spremembi predvsem na področju oglaševanja s transparenti.

Vsebina 16. člena veljavnega ZNPosr je izjemno stroga in tudi neživljenjska, saj med drugim zahteva tudi navedbo sedeža nepremičninske družbe, kar je popolnoma nepotrebno, saj je ta podatek vsakemu zainteresiranemu dostopen preko javno dostopnih strani iPRS – Poslovni register Slovenije, ki ga vodi Agencija RS za javnopravne evidence in storitve (AJ PES) in je lahko predmet spremembe zaradi prenosa sedeža. Z morebitno spremembo sedeža nepremičninske družbe postanejo vsi obstoječi marketinški materiali, ki so bil predhodno natisnjeni, neuporabni, kar bistveno poveča stroške poslovanja in predstavlja nesorazmerno regulacijo, kar se kaže še posebej pri oglaševanju s transparentom, izobešenim na samem objektu.

Izjema velja za primere oglaševanja na transparentih, ki so nameščeni na nepremičninah, ki so predmet prometa, ter za oglaševanje na televiziji in radiu.

Poleg tega ZNPosr-1 v petem odstavku 32. člena na novo ureja prepoved oglaševanja posredovanja pri oddaji ali prodaji nepremičnine, za katero nepremičninska družba nima sklenjene ustrezne pogodbe o posredovanju. Namen prepovedi je dodatna uveljavitev obličnosti pogodbe o posredovanju ter varstvu naročnika ter tretjih oseb oziroma potrošnikov.

K 33. členu

(zaščita interesov naročnika)

Določba z namenom varstva interesov naročnika ureja obveznost nepremičninske družbe ali nepremičninskega posrednika, da naročnika seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za njegovo odločitev za sklenitev pogodbe o nepremičnini.

ZNPosr-1 tako določa, da mora nepremičninska družba ali nepremičninski posrednik naročniku zlasti pojasniti tržne razmere, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o nepremičnini, višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe o nepremičnini, ugotovljeno pravno in dejansko stanje nepremičnine, pravne in stvarne napake ter tveganja, povezana z neurejenimi zemljiškooknjižnim stanjem nepremičnine, stvarnimi pravicami in drugimi pravicami tretjih oseb na nepremičnini ter ali je za nepremičnino izdano pravnomočnega gradbeno in uporabno dovoljenje, če je to predpisano.

V primerjavi z 28. členom obravnavan člen nepremičninsko družbo ali nepremičninskega posrednika obvezuje le seznanitve naročnika, ne pa tudi tretje osebe.

K 34. členu

(fiduciarni račun)

Skrbniški dogovor nepremičninske družbe za hrambo denarja je dvo- ali večstransko razmerje, pri katerem nepremičninska družba na podlagi dogovora prevzame denar od enega nalogodajalca v hrambo na fiduciarni račun pri banki in ga ob izpolnitvi dogovorjenih (določenih) pogojev izroči tretji osebi. Nepremičninska družba se z deponenti dogovori o nalogah, pooblastilih in dolžnostih za upravljanje s sredstvi na fiduciarnem računu. Nepremičninska družba upravlja s sredstvi na fiduciarnem računu v svojem imenu, vendar za račun deponenta. Pomembno je vedeti, da so sredstva, ki jih nepremičninske družbe vzamejo v hrambo na fiduciarnem računu posebej zaščiteni. Na ta denarna sredstva ni možno poseči niti v primeru izvršbe upnikov nepremičninske družbe niti v primeru uvedbe postopka zaradi insolventnosti družbe (stečaja ali prisilne poravnave). Na ta sredstva je možno poseči le v primeru izvršbe ali stečaja deponenta, torej naročnika ali tretje osebe, ki je denar na fiduciarni račun nepremičninske družbe shranila, če predhodno niso bili izpolnjeni pogoji za izročitev tega denarja prejemniku.

Fiduciarni račun je namenjen varstvu javnega interesa in zaščiti potrošnika.

K 35. členu

(zaščita interesov naročnika)

Določba posebej zaradi varovanja interesov potrošnika ureja dolžnost nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika glede seznanitve o okoliščinah, ki pomembno vplivajo na odločitev, ali bo sklenil pogodbo o nepremičnini. Določba je neposredno povezana s 28. členom tega predloga, ki določa način ugotavljanja stvarnega in pravnega stanja nepremičnine. Posrednik mora na razumljiv način seznaniti naročnika s tržnimi razmerami v prometu z nepremičninami, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o nepremičnini, višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja ter ugotovljeno pravno in dejansko stanje nepremičnine in morebitne ugotovljene napake ter morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškooknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami, oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji. Določba v 5. točki

prvega odstavka posebej izpostavlja dolžnost nepremičninske družbe, da seznaniti naročnika o tem, ali je za konkretno nepremičnino izdano pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje in posebej tudi, ali obstaja skladnost namembnosti nepremičnine z gradbenim in uporabnim dovoljenjem. Obveznost je v predlog vključena zaradi nedoločnosti ZNPosr, iz katerega ni jasno razvidno, o čem je posrednik dolžan obvestiti naročnika.

K 36. členu (obveznosti investitorja)

Po ZNPosr-1 je investitor pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki naroči ali sam izvaja graditev z namenom nadaljnje prodaje na trgu.

Z namenom varstva potrošnikov oz. končnih kupcev navedena določba predpisuje obveznosti investitorja, in sicer (1) obveznost, da morajo prodajo zanj izvajati osebe, ki imajo status nepremičninskega posrednika, (2) obveznost, da mora investitor in vmesni kupec nepremičninski družbi, ki nastopa v vlogi zastopnika investitorja pri posredovanju oziroma prodaji njegovih nepremičnin, namenjenih za nadaljnjo prodajo na trgu, izročiti osnutek pogodbe, kopijo overjenega notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, predhodni načrt etažne lastnine za stavbo, zapis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe ter tloris posameznih delov stavbe ter (3) obveznost oglaševanja v skladu s pravili iz 32. člena ZNPosr-1.

Predpisana pa je tudi obveznost nepremičninske družbe, da mora kupca seznaniti z zgoraj navedenimi listinami tako, da mu jih predloži na vpogled pred sklenitvijo pogodbe o nepremičnini.

V zvezi z obveznostjo investitorja, pojasnjujemo, da investitor ne more sam prodajati nepremičnin. Gre za obstoječo ureditev po 6. a členu ZNPosr.

Po ustaljeni praksi Ustavnega sodišča so ustavno dopustni samo tisti posegi v človekove pravice, ki so skladni s splošnim načelom sorazmernosti in prestanejo t. i. strogi test sorazmernosti. V zadnjem obdobju se Ustavno sodišče zato, da mu ne bi bilo treba vedno znova opisovati, kaj pomeni strogi test sorazmernosti, sklicuje na odločbo U-I-18/0212, ki pravi o tem naslednje: »Poleg tega, da lahko poseg v človekove pravice temelji le na legitimnem, stvarno upravičenem cilju, je treba po ustaljeni ustavnosodni presoji vselej oceniti še, ali je ta v skladu z načeli pravne države (2. člen Ustave), in sicer s tistim izmed teh načel, ki prepoveduje prekomerne posege države tudi v primerih, ko se z njimi zasleduje legitimen cilj (splošno načelo sorazmernosti). Oceno, ali ne gre morda za prekomeren poseg, opravi Ustavno sodišče na podlagi t. i. strogega testa sorazmernosti. Ta test obsega presojo treh vidikov posega: 1) ali je poseg sploh nujen (potreben) v tem smislu, da cilja ni mogoče doseči brez posega nasploh (kateregakoli) oziroma da cilja ni mogoče doseči brez ocenjevanega (konkretnega) posega s kakšnim drugim, ki bi bil po svoji naravi blažji; 2) ali je ocenjevani poseg primeren za dosego zasledovanega cilja v tem smislu, da je zasledovani cilj s posegom dejansko mogoče doseči; če ga ni mogoče doseči, poseg ni primeren; 3) ali je teža posledic ocenjevanega posega v prizadeto človekovo pravico proporcionalna vrednosti zasledovanega cilja oziroma koristim, ki bodo zaradi posega nastale (načelo sorazmernosti v ožjem pomenu oziroma načelo proporcionalnosti). Šele če poseg prestane vse tri vidike testa, je ustavno dopusten.«

ARGUMENTACIJA GLEDE DOLOČBE ZNPosr-1

- 1) ali je poseg sploh nujen (potrben) v tem smislu, da cilja ni mogoče doseči brez posega nasploh (kateregakoli) oziroma da cilja ni mogoče doseči brez ocenjevanega (konkretnega) posega s kakšnim drugim, ki bi bil po svoji naravi blažji;

Nakup nepremičnine je v življenju posameznika (potrošnika) velika življenjska sprememba. Ob nakupu nepremičnine posameznik ugotavlja tako pravilnost postopanja in pravni pregled pri nakupu nepremičnine ter ureja financiranje predvidenega nakupa.

Na trgu nepremičnin se je v času gospodarske konjunktore pojavilo večje število investorjev. Zaradi velikih težav kupcev nepremičnin je bil sprejet Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04).

Določba prvega odstavka 36. člena ZNPosr-1, ki določa, da za investitorja opravljajo prodajo nepremičnin osebe, ki imajo status nepremičninskega posrednika, pomeni poseg v ustavno pravico – svobodno gospodarsko pobudo.

Investitor je v ZNPosr-1 določen kot: investitor ali investitorica (v nadaljnjem besedilu: investitor) je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki naroči ali sam izvaja graditev z namenom nadaljnje prodaje na trgu.

Podrobna pravila o prodaji že določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, vendar je ob tem potrebno upoštevati namen investitorja. Investitor naroči ali sam izvaja graditev z namenom nadaljnje prodaje na trg, njegov cilj je prodaja in ne varstvo javnega interesa (potrošnika). Zaradi specifičnosti dela in potrebnih znanj ter težav na trgu nepremičnin se je RS odločila za regulacijo poklica nepremičninskega posrednika in predpisala pogoje za pridobitev dovoljenja in statusa nepremičninskega posrednika. Vsakršna deregulacija poklica bi pomenila, da bi kupci stanovanj imeli delno varovanje le po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. Ministrstvo za okolje in prostor meni, da le takšno varstvo ne zadostuje, zato že v sedaj veljavnem ZNPosr ureja varstvo kupcev tako, da investitor lahko prodajo nepremičnine le tako, da opravljajo prodajo pri njem oziroma zanj le osebe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje poslov posredovanja po zakonu. Namen določbe smo obdržali tudi v predlogu zakona, saj se s takšno določbo varuje javni interes, to je varstvo potrošnikov.

Dejstvo je, da je gospodarska pobuda svobodna, vendar je pri tem potrebno upoštevati, da se gospodarska dejavnost ne sme izvajati v nasprotju z javno koristjo. Javni interes (tudi javna korist) lahko opredelimo kot splošen interes organizirane širše skupnosti oziroma dobrobit širše javnosti, ki je nad interesom oziroma koristjo posameznika. Zakon v tem primeru za zaščito javnega interesa podaja tudi nujne ukrepe.

Pravila prodaje nepremičnine so v ZVKSES zelo podrobno urejena, z ZNPosr-1 pa so potrošniki kot končni kupci varovani še dodatno, saj je nepremičninski posrednik strokovno usposobljena oseba za ugotavljanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, in sicer skladno z ZNPosr-1 mora nepremičninski posrednik ali nepremičninska družba ugotoviti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine, ali

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, ali je bilo za nepremičnino izdano pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, če je to predpisano, ali je namenska raba nepremičnine skladna z gradbenim dovoljenjem ter ali je namenska raba zemljišča v skladu s prostorskimi akti, če je predmet pogodbe o nepremičnini prodaja ali najem zemljišča. Temu je tudi namenjena zakonska določba, da lahko dovoljenje skladno z določbami z ZNPosr-1 pridobi le oseba, kateri ima 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 uveljavitvijo predpisov, ki urejajo nacionalne poklicne kvalifikacije, ali pa ji je bila izdana odločba ministrstva o priznanju poklicne kvalifikacije v skladu s 14. členom tega zakona, s čimer oseba dokazuje svojo strokovno usposobljenost. Menimo, da gre v primeru poklica nepremičninskega posrednika za zelo specifična znanja, katera je potrebno pridobiti na podlagi dodatnih izobraževanj, ne pa le v okviru pridobitve splošne izobrazbe za različne poklice.

K 37. členu (pristojnost)

Z določbo se ureja pristojnost izvajanja inšpekcijskega nadzora nad izvajanjem zakona. Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem zakona in vseh drugih predpisov, ki urejajo posredovanje pri prometu z nepremičninami, je v pristojnosti Tržnega inšpektorata Republike Slovenije.

K 38. členu (prepoved opravljanja dejavnosti nepremičninske družbe)

Predlog v okviru inšpekcijskega nadzora za kršitev zakona predvideva upravne ukrepe in prekrškovne sankcije. V okviru upravnih ukrepov lahko inšpektor za najhujše kršitve zakona prepove opravljanje dejavnosti nepremičninski družbi in ji hkrati izreče globo, če krši določila glede pogoja zaposlitve nepremičninskega posrednika oziroma če nima zaposlenega vsaj enega posrednika, ki ima statusa nepremičninskega posrednika; če nima pred začetkom in ves čas poslovanja zavarovane škode, ki bi lahko nastala naročniku ali tretji osebi zvezi z opravljanjem dejavnosti posredovanja; če v hrambo v zvezi z izvedbo pravnega posla sprejme denarna sredstva, ne da bi imela pri banki odprt fiduciarni račun in če ne sklepa pogodb z vsebino, določeno s tem zakonom.

K 39. členu (hujše kršitve nepremičninske družbe)

Predlog določa višino glob za hujše kršitve, ki so taksativno določene. Gibljejo se v razponu od 6.000 do 250.000 eurov. Za hujši prekršek nepremičninske družbe se, poleg kršitev iz prejšnjega člena, šteje zaračunavanje plačila v nasprotju določbo o najvišje dovoljenem plačilu za posredovanje, če ne sklene pogodbe o posredovanju v pisni obliki, ne določi splošnih pogojev poslovanja, ne preveri dejanskega in pravnega stanja nepremičnine ali če naročnika ne opozori na pravne ali stvarne napake na nepremičnini in če zahteva plačilo za posredovanje v nasprotju s 35. členom tega zakona. Pri določanju višine glob za težje kršitve nepremičninskih družb je predlagatelj sledil načelu učinkovitosti, sorazmernosti in odvrtačnosti. Pri izrekanju glob za te vrste kršitev po do sedaj veljavnem zakonu se je izkazalo, da so nesorazmerne, saj so najnižje določene globe previsoke, kar ima za posledico, da izrek najnižje globe v višini 12.500 eurov za manjšo nepremičninski družbo lahko pomeni takojšnje prenehanje dejavnosti. Po predlogu se zato najnižja globa za hujše prekrške nepremičninske družbe znižuje z 12.500 na 6.000 eurov, medtem ko najvišja ostaja 250.000 eurov. K učinkovitosti, sorazmernosti in odvrtačnosti glob naj bi prispevalo tudi izrekanje glob v razponu, kar pomeni, da bo inšpektor

lahko izrekel globo tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe na način, kot je določen v 45. členu zakona. Za zgoraj navedene prekrške se lahko z globo kaznuje tudi odgovorna oseba nepremičninske družbe in sicer v razponu od 1.000 do 10.000 eurov.

K 40. členu

(lažje kršitve nepremičninske družbe)

Predlog loči med hujšimi in lažjimi kršitvami nepremičninskih družb. Za lažji prekršek je po predlogu predvidena globa od 3.000 do 30.000 eurov. Izreče se lahko, če nepremičninska družba sklene pogodbo o posredovanju, ki ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, če splošni pogoji ne vsebujejo podatkov iz 21. člena, če so kršena pravila oglaševanja, če naročnika ne seznanijo z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za njegovo odločitev o sklenitvi pogodbe o nepremičnini. Mednje spada tržna vrednost nepremičnine, vsebina predpisov, ki so pomembni za sklenitev pogodbe, višina in vrsta davčnih obveznosti, višina stroškov za overovitve, vpisa v zemljiško knjigo, ugotavljanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine in obstoj gradbenega in uporabnega dovoljenja za nepremičnino. Višina globe za lažje prekrške, ki jo lahko inšpektor izreče tudi odgovorni osebi nepremičninske družbe je od 500 do 5.000 eurov.

K 41. členu

(kršitve investitorja)

V predlogu so posebej določene kršitve in višina glob za investitorje, ki gradijo za trg in na podlagi 32. člena zakona prodajajo nepremičnine preko oseb, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje poslov posredovanja. Investitor je odgovoren za prekršek, za katerega se kaznuje z globo od 6000 do 250 000 eurov, če zanj opravlja posle prodaje oseba, ki ni nepremičninski posrednik oziroma, ki nima dovoljenja za posredovanje. Za isti prekršek se lahko kaznuje odgovorna oseba nepremičninske družbe z globo od 1000 do 10 000 eurov. Za kršenje pravil oglaševanja pa se investitor kaznuje z globo od 3000 do 30 000 eurov, odgovorna oseba pa z globo od 500 do 5000 eurov.

K 42. členu

(kršitve nepremičninskih posrednikov)

Določba opredeljuje kršitve nepremičninskih posrednikov in se glede višine globe ne razlikuje od ZNPosr. Ta ostaja v razponu od 650 do 5.000 eurov. Glede na vsebinske spremembe, ki se nanašajo na nekatere novo opredeljene obveznosti nepremičninskih posrednikov, pa so v predlog vnesene tudi globe za novo določene kršitve in sicer se izrečejo, če: nepremičninska družba naročnika ne seznanijo z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za naročnika za sklenitev pogodbe o nepremičnini: pred sklenitvijo pogodbe o nepremičnini ne preveri pravnega in dejanskega stanja nepremičnine; naročnika in tretjo osebo jasno in razumljivo pisno ne opozori na pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, če je zanje vedel ali bi jih lahko ugotovil s skrbnim preverjanjem stanja. Predlog zajema tudi vse kršitve po ZNPosr, in sicer v zvezi s fiduciarnim računom, pogojem opravljanja poslov posredovanja, sporočanjem sprememb podatkov za evidenco nepremičninskih posrednikov in dolžnostjo ravnanja s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.

K 43. členu

(druge kršitve)

Tudi pri tej določbi gre za novo ureditev, ki širi krog kršiteljev na osebe, ki jih ne moremo šteti za posrednike in jih zato določba o kršitvah posrednikov ne pokriva, ker ne izpolnjujejo zakonsko določenih pogojev za opravljanje poslov posrednika. Glede na to, da na nepremičninskem trgu posle posredovanja opravljajo tudi osebe brez dovoljenja, je za zaščito naročnikov in tretjih

oseb bilo potrebno predvideti sankcije. Višina globe za osebo, ki nima dovoljenja in opravlja posle posredovanje se giblje od 650 do 5,000 eurov.

K 44. členu

(globa, izrečena v hitrem postopku)

Predlog vsebuje možnost izrekanja glob v razponu, kar je glede na ZNPosr novost. Ureditev inšpektorjem omogoča izrekanje sorazmernih globe, ki bodo odvrčale nepremičninske družbe, nepremičninske posrednike, investitorje in druge osebe od kršitev oziroma opustitev z zakonom določenih obveznosti. Nov način izrekanja glob v razponu pomeni, da bo inšpektor lahko izrekel globo tudi v znesku, ki je višji od najnižje z zakonom predpisane globe.

K 45. členu

(dokončanje postopkov)

Glede dokončanja postopkov, ki so bili uvedeni pred uveljavitvijo predlaganega zakona, velja splošno pravilo, da se zaključijo po dosedanjih predpisih.

K 46. členu

(pridobljene pravice)

Določba konkretizira pravilo, da se pravice, pridobljene po ZNPosr in predpisih o poklicnih kvalifikacijah pred uveljavitvijo tega zakona, uporabljajo tudi po uveljavitvi tega zakona. To velja za licence, ki se po tem zakonu štejejo kot dovoljenja, pridobljene poklicne certifikate o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica«, strokovne izpite, opravljene do uveljavitve zakona in posredniške izkaznice, izdane pred uveljavitvijo tega zakona. Predlog v drugem odstavku za postopke, ki tečejo po 10. členu ZNPosr, določa izjemo. Ureja postopke pridobitve dovoljenja posrednikom, ki jim je bilo začasno odvzeto dovoljenje v skladu s tretjim odstavkom 10. člena ZNPosr. Ti lahko pridobijo dovoljenje po tem zakonu, če izpolnjujejo s tem zakonom določene pogoje. ZNPosr določa postopek začasnega odvzema licence zaradi odvzema poslovne sposobnosti in neizpolnjevanja pogoja dodatnega izobraževanja. Če posrednik dodatnega izobraževanja do uveljavitve tega zakona ne izpolni, se šteje da nima več licence. Lahko pa vloži zahtevo za izdajo dovoljenja po tem zakonu, pri čemer upravna enota upošteva certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji za posrednika v skladu s predpisi, ki urejajo poklicne kvalifikacije. V teh primerih je večinoma šlo za začasni odvzem licence, ker posrednik ni izpolnil pogoja obveznega dodatnega izobraževanja iz 8. člena ZNPosr. Za opustitev te obveznosti določa začasni in ne trajni odvzem licence. Z začasnim odvzedom licence pa posredniku ni prenehal veljati certifikat za nepremičninskega posrednika. Predlog obveznost dopolnilnega izobraževanja in začasni odvzem dovoljenja zaradi tega razloga ukinja. Nekdo, ki na novo daje vlogo za dovoljenje, pa certifikata še nima, ga bo moral pridobiti v skladu s predlogom tega zakona.

K 47. členu

(vzpostavitev evidence)

Z določbo je postavljen rok, v katerem mora ministrstvo vzpostaviti centralno elektronsko evidenco nepremičninskih posrednikov in ureja način obdelave podatkov ministrstva, upravnih enot in Tržnega inšpektorata RS ter prenos podatkov iz imenika v novo evidenco. Ministrstvo mora vzpostaviti evidenco v šestih mesecih po uveljavitvi zakona. Do vzpostavitve evidence podatki obdelujejo ročno in se med organi pošiljajo po elektronski poti ali na drug primeren način. Po vzpostavitvi evidence se vsi podatki o nepremičninskih posrednikih, ki so bili do uveljavitve tega zakona v skladu s Pravilnikom o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov, vpisani v imenik, vpišejo v evidenco. Predlog predvideva centralno vodeno elektronsko evidenco, do katere bodo imele dostop vse upravne enote,

pristojno ministrstvo in Tržni inšpektorat Republike Slovenije. Trenutno pristojno ministrstvo vodi imenik nepremičninskih posrednikov in v skladu s svojo pristojnostjo tudi izdaja in odvzema licence. Po predlogu bodo dovoljenja nepremičninskim posrednikom lahko izdajale in odvzemale vse upravne enote, ki bodo vodile in obdelovale podatke po tem zakonu glede izdajanja dovoljenj, pristojno ministrstvo pa bo vodilo in vpisovalo podatke glede postopkov priznavanja poklicnih kvalifikacij in hkrati tudi upravljalo evidenco v skladu s tem zakonom.

K 48. členu

(izobrazbeni pogoji, pridobljeni po prejšnjih predpisih)

Gre za določbo, ki jo vsebuje ZNPosr glede izobrazbenega pogoja in pridobljenih izkušenj. Te se bodo upoštevale tudi po uveljavitvi tega zakona.

K 49. členu

(rok za izdajo izvršilnega predpisa)

Člen vsebuje rok za izdajo izvedbenega predpisa in njegovo vsebino. S pravilnikom bo določena vloga za pridobitev dovoljenja, obrazci za posamezna dejanja v postopku in vsebina prijave za začasno in občasno opravljanje reguliranega poklica. Pravilnik bo minister, pristojen za prostor izdal v treh mesecih od uveljavitve tega zakona. Do njegove uveljavitve se uporablja Pravilnik o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov.

K 50. členu

(prenehanje veljavnosti)

V določbi so navedeni predpisi, ki bodo prenehali veljati z uveljavitvijo tega zakona.

K 51. členu

(začetek veljavnosti)

V tem členu je določena *vacatio legis*, ki glede na spremembe ureditve omogoča pravočasno pripravo na izvajanje zakon.