



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00  
F: 01 478 74 25  
E: [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)  
[www.mop.gov.si](http://www.mop.gov.si)

|  |
|--|
| Številka: 007-348/2019   |
| Ljubljana, dne 16. 7. 2019   |
| EVA: 2018-1211-0650  |
| GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE<br><a href="mailto:Gp.gs@gov.si">Gp.gs@gov.si</a>  |
| <b>ZADEVA: Mnenje Vlade Republike Slovenije k zahtevi Državnega sveta Republike Slovenije, da mora Državni zbor Republike Slovenije ponovno odločati o Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr-C), EPA 650-VIII</b>  |
| <b>1. Predlog sklepov vlade:</b><br>Na podlagi šestega odstavka 21. 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 ... sprejela naslednji<br><br><b>S K L E P</b><br><br>Vlada Republike Slovenije je sprejela Mnenje k zahtevi Državnega sveta Republike Slovenije, da mora Državni zbor Republike Slovenije ponovno odločati o Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr-C), EPA 650-VIII in ga pošlje Državnemu zboru Republike Slovenije.<br><br>Stojan Tramte<br>GENERALNI SEKRETAR |
| PREJMEJO:<br><ul style="list-style-type: none"><li>- Državni zbor Republike Slovenije</li><li>- Ministrstvo za okolje in prostor</li><li>- Ministrstvo za finance</li><li>- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo</li></ul>   |
| <b>2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:</b><br>/  |
| <b>3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:</b><br>Simon Zajc, minister za okolje in prostor<br>Aleš Prijon, državni sekretar, Ministrstvo za okolje in prostor<br>Marko Maver, državni sekretar, Ministrstvo za okolje in prostor<br>Barbara Radovan, generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor<br>Vesna Dragan, vodja Sektorja za stanovanje, Ministrstvo za okolje in prostor<br>Luka Ivanič, vodja Službe za sistem okolja in prostora, Ministrstvo za okolje in prostor<br>Martina Gramc, podsekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor  |
| <b>3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:</b><br>Pri pripravi gradiva niso sodelovali zunanji strokovnjaki.   |
| <b>4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:</b>   |

Simon Zajc, minister za okolje in prostor  
 Aleš Prijon, državni sekretar, Ministrstvo za okolje in prostor  
 Marko Maver, državni sekretar, Ministrstvo za okolje in prostor  
 Luka Ivanič, vodja službe za sistem okolja in prostora, Ministrstvo za okolje in prostor  
 Barbara Radovan, generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor  
 Vesna Dragan, vodja Sektorja za stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor  
 Martina Gramc, podsekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor

**5. Kratek povzetek gradiva:**

Gradivo vsebuje predlog mnenja Vlade Republike Slovenije k zahtevi Državnega sveta Republike Slovenije, da mora Državni zbor Republike Slovenije ponovno odločati o Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), EPA 650-VIII, ki ga je Državnemu zboru predložila skupina poslank in poslancev (prvopodpisana Nataša Sukič), s katerim se uskladi določbe zakona z zakonodajo Evropske unije na področju reguliranih poklicev in uredi višine in obveznosti plačila stroškov nepremičninskega posredovanja.

Vlada predlog zakona podpira.

**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  | NE |
| č) | gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij   | NE |
| d) | okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki  | NE |
| e) | socialno področje  | NE |
| f) | dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja</li> <li>- razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna</li> <li>- razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij</li> </ul> | NE |

**7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:**

Ni finančnih posledic.

| <b>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</b>                     |                                 |                                     |                           |                 |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------|
|  | 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           |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>II. Finančne posledice za državni proračun</b>  |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:</b>                       |                                 |                                     |                           |                 |
| Ime proračunskega uporabnika   | Šifra in naziv ukrepa, projekta | Šifra in naziv proračunske postavke | Znesek za tekoče leto (t) | Znesek za t + 1 |
|  |                                 |                                     |                           |                 |
|  |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>SKUPAJ</b>  |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:</b>                     |                                 |                                     |                           |                 |
| Ime proračunskega uporabnika   | Šifra in naziv ukrepa, projekta | Šifra in naziv proračunske postavke | Znesek za tekoče leto (t) | Znesek za t + 1 |
|  |                                 |                                     |                           |                 |
|  |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>SKUPAJ</b>  |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:</b>        |                                 |                                     |                           |                 |
|  |                                 |                                     |                           |                 |
| Novi prihodki  |                                 | Znesek za tekoče leto (t)           |                           | Znesek za t + 1 |
|  |                                 |                                     |                           |                 |
|  |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>SKUPAJ</b>  |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>OBRAZLOŽITEV:</b>   |                                 |                                     |                           |                 |
| <b>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</b>                     |                                 |                                     |                           |                 |
| V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje): |                                 |                                     |                           |                 |
| – prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,   |                                 |                                     |                           |                 |
| – odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih        |                                 |                                     |                           |                 |

|  |           |
|--|-----------|
| proračunov,<br>– obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.  |           |
| <b>II. Finančne posledice za državni proračun</b><br>Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:<br><b>II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:</b><br>Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:<br>– proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,<br>– projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in<br>– proračunske postavke.<br>Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.<br><b>II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:</b><br>Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.<br><b>II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:</b><br>Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna. |           |
| <b>7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:</b><br>Gradivo nima finančnih posledic.   |           |
| <b>8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:</b>  |           |
| Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: <ul style="list-style-type: none"> <li>- pristojnosti občin,</li> <li>- delovanje občin,</li> <li>- financiranje občin.</li> </ul>  | <b>NE</b> |
| Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Skupnosti občin Slovenije SOS: <b>NE</b></li> <li>– Združenju občin Slovenije ZOS: <b>NE</b></li> <li>– Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: <b>NE</b></li> </ul>  |           |
| <b>9. Predstavitev sodelovanja javnosti:</b>   |           |
| Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:  | <b>NE</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| (Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)<br>Sodelovanje javnosti ni potrebno.                      |           |
| <b>10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:</b>                 | <b>NE</b> |
| <b>11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:</b>   | <b>NE</b> |
|                                 |           |
| <b>Simon Zajc</b><br>minister  |           |

Priloga:

- predlog sklepa Vlade Republike Slovenije
- predlog mnenja Vlade Republike Slovenije

## JEDRO GRADIVA 1:

Številka:

Datum:

Na podlagi šestega odstavka 21. 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) in četrtega odstavka 148. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10 in 80/13) je Vlada Republike Slovenije na ....seji dne....sprejela naslednji

### S K L E P:

Vlada Republike Slovenije je sprejela Mnenje k zahtevi Državnega sveta Republike Slovenije, da mora Državni zbor Republike Slovenije ponovno odločati o Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), EPA 650-VIII in ga pošlje Državnemu zboru Republike Slovenije.

Stojan Tramte  
GENERALNI SEKRETAR

### PREJMEJO:

- Ministrstvo za okolje in prostor
- Ministrstvo za finance
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

## JEDRO GRADIVA 2:

### **MNENJE VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE K ZAHTEVI DRŽAVNEGA SVETA REPUBLIKE SLOVENIJE, DA MORA DRŽAVNI ZBOR REPUBLIKE SLOVENIJE PONOVRNO ODLOČATI O PREDLOGU ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNPosr-C)**

Državni svet Republike Slovenije je na 5. izredni seji 15. 7. 2019, ob obravnavi Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), EPA 650-VIII, ki ga je Državni zbor sprejel na 10. seji 12. 7. 2019. Iz obrazložitve zahteve izhaja, da se Državni svet Republike Slovenije ne strinja s predlaganim besedilom (ZNPosr-C), saj bo zakon z omejitvijo višine dovoljenega plačila za posredovanje pri najemnih poslih in s prepovedjo delitve stroškov preveč posegel v svobodno gospodarsko pobudo in učinkoval v nasprotju z mnenjem predlagatelja zakona, posledično bi bil v nasprotju z Ustavo RS kot tudi v nasprotju s pravom EU.

Vlada Republike Slovenije poudarja, da Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a) v 78. členu določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, vendar je dostopnost do primernih stanovanj zaradi visokih cen na trgu in pomanjkanja najemnih stanovanj trenutno otežena, zato je v skladu z usmeritvami Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 aktivno pristopila k preoblikovanju stanovanjske politike. Stanovanjski zakon je v programu dela vlade in bo v javni obravnavi jeseni 2019. V času do sprejetja novega zakona, pa je Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), EPA 650-VIII eden izmed ukrepov, ki jih vlada podpira.

Glede omejevanja plačila za posredovanje pri najemnih poslih Zakon o nepremičninskem posredovanju (v nadaljevanju: ZNPosr) že omejuje višino najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje v primeru nakupa in prodaje nepremičnine, dodatno pa novela uvaja višino dovoljenega plačila pri posredovanju pri najemnih poslih na največ 4 % pogodbene vrednosti, a ne več kot eno mesečno najemnino in ne manj kot 150 EUR. Nepremičninske družbe za posredovanje pri najemu zaračunajo znesek v višini ene do dveh najemnin. Ob tem je potrebno upoštevati tudi polog varščine, ki ga zahteva lastnik stanovanja. Zaradi teh dodatnih stroškov je najem tržnih stanovanj za večino ljudi močno otežen. Predvsem pa ta strošek bremeni ekonomsko šibkejšo stranko. S predlogom zakona bi se začetni stroški najema bistveno znižali. Gre za določbo, ki je namenjena varstvu potrošnika, prav tako pa se zasleduje javni interes po lažji dostopnosti stanovanj.

Glede prepovedi delitve stroškov se predlog novele zgleduje po nemški praksi, ki prevali stroške posredovanja samo na naročnika. Posrednik že sedaj zasleduje interese naročnika, je pa posrednik motiviran, da ustrezno poskrbi in varuje interese tudi tretje osebe, saj v kolikor ne pride do sklenitve glavnega posla, ni upravičen do plačila pri poslu posredovanja. Vlada meni, da to bistveno ne bi smelo vplivati na samo kakovost izvedbe poslov posredovanja in na varstvo strank. Vlada se zaveda, da bo še vedno lahko prišlo do prevalitve določenih stroškov na tretjo osebo, vendar meni, da je potrebno za varstvo tretjih oseb, da je zakonodajno rešeno, kot je predlagano.

Določba 6. člena ZNPosr-C jasno določa, kako se lahko zahteva plačilo za dodatne storitve in kdaj je posrednik upravičen samo do plačila dejanskih stroškov. To dvoje se ne izključuje. Dejanski stroški so določeni administrativni stroški, ki jih je imel posrednik pri opravljanju dejanj po določbi 2. točke drugega odstavka 15. člena ZNPosr in je do njih posrednik upravičen v primeru, ko ni upravičen do plačila za posredovanje. Ti stroški so omejeni na 150 EUR. Dodatne storitve so pa vse ostale storitve, ki niso navedene v zgoraj navedeni točki, vendar so navedene v splošnih pogojih poslovanja, kot določa 3. točka drugega odstavka 15. člena

ZNPosr. Navedeni določbi sta predvsem namenjeni varovanju potrošnikov, saj je bil po mnenju Gospodarske zbornice Slovenije določen nered na tem področju in je le-ta sama predlagala jasno opredelitev, kdaj se lahko zahteva plačilo določenih stroškov oz. storitev.

Glede usklajenosti določitve višin plačil za posredovanje ter določitve najvišje višine dejanskih stroškov z določbami Direktive 2006/123/ES Vlada meni, da sta navedena ukrepa sorazmerna in zasledujeta javni interes do dostopnosti stanovanj, ki je tudi ustavno varovana pravica.

Vlada ocenjuje, da so predlagane rešitve skladne s cilji stanovanjske politike, saj bodo prispevale k spodbujanju dolgoročneje oddaje in najema stanovanj ter posledično k večji stanovanjski varnosti najemnikov, k večji dostopnosti do primernih stanovanj.

Vlada Republike Slovenije meni, da je potrebno predlagani predlog ZNPosr-C sprejeti, saj predlog vsebuje dodatno uskladitev določb ZNPosr z zakonodajo Evropske unije na področju reguliranih poklicev, zaradi katere je država že prejela uradni opomin Evropske komisije.

**Na podlagi navedenih razlogov Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru Republike Slovenije, da Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), EPA 650-VIII sprejme.**