



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00
F: 01 478 74 22
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE
Gp.gs@gov.si

Številka: 0071-207/2009
Ljubljana, dne 1. december 2010
EVA: 2010-2511-0014

Zadeva: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju – predlog za obravnavo po skrajšanem postopku

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08 in 38/10-ZUKN) je Vlada Republike Slovenije na ... seji pod točko ... dne ... sprejela naslednji sklep:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-B) in ga pošlje Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo po skrajšanem postopku.

mag. Helena KAMNAR
GENERALNA SEKRETARKA

Prejmejo:

- Ministrstvo za okolje in prostor
- Služba Vlade republike Slovenije za zakonodajo
- Generalni sekretariat Vlade RS

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

- dr. Mitja Pavliha, generalni direktor Direktorata za prostor,
- Anita Hočevnar Frantar, vodja Sektorja za stanovanja,
- Bojana Verbec, podsekretarka na Ministrstvu za okolje in prostor,
- Suzana Emeršič, podsekretarka na Ministrstvu za okolje in prostor,
- Nataša Sax, podsekretarka na Ministrstvu za okolje in prostor.

2.b Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu Državnega zbora:	
<ul style="list-style-type: none"> – dr. Roko Žarnić, minister za okolje in prostor, – dr. Peter Gašperšič, državni sekretar na Ministrstvu za okolje in prostor, – dr. Mitja Pavliha, generalni direktor Direktorata za prostor, – Anita Hočevar Frantar, vodja Sektorja za stanovanja. 	
3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu:	DA
4.a Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem oziroma skrajšanem postopku v Državnem zboru RS z obrazložitvijo razlogov:	
<p>Predlagamo, da se predlog zakona v Državnem zboru obravnava po skrajšanem postopku. Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru, da predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju obravnava po skrajšanem postopku. Predmet predlaganih sprememb je uskladitev zakona s pravom Evropske unije. S sprejetimi spremembami in dopolnitvami bo zakon v celoti usklajen s pravnim redom EU.</p>	
4.b Predlog za skrajšanje poslovnih rokov z obrazložitvijo razlogov:	
<p>Vlada RS predlaga Državnemu zboru, da predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju obravnava po skrajšanem postopku, saj gre za manj zahtevne uskladitve s pravnim redom EU.</p>	
5. Kratek povzetek gradiva	
<p>Z zakonom se pravni red Republike Slovenije usklajuje z Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES z dne 7. septembra 2005 o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 255 z dne 30.9.2005, str. 22), zadnjič spremenjeno z Uredbo Komisije (ES) št. 279/2009 z dne 6. aprila 2009 o spremembi Priloge II k Direktivi Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 93 z dne 7.4.2009, str. 11) in Direktivo 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (UL L št. 376 z dne 27.12.2006, str. 36).</p> <p>Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr, Uradni list RS, št. 50/06 – ZMVN, 72/06 - ZNPosr-UPB1) regulira opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije in dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami. Z zakonom so torej določeni pogoji za poslovanje nepremičninskih družb in nepremičninskih posrednikov na ozemlju Republike Slovenije.</p> <p>Predlog sprememb in dopolnitev ZNPosr predstavlja uskladitev z določbami navedenih direktiv, zakona, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij za državljane Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora in Švicarske konfederacije za opravljanje reguliranih poklicev oziroma dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 21/02 in 92/07 in 85/09) in zakona, ki ureja storitve na notranjem trgu (Uradni list RS, št. 21/10). S spremembami in dopolnitvami ZNPosr se v slovenski pravni red vnaša nediskriminatorna možnost opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije nepremičninskim družbam s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen mednarodni sporazum ali nepremičninskim družbam s sedežem v tretjih državah. Uredi se možnost, da pridobi status nepremičninskega posrednika državljan vsake države članice Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora Švicarske konfederacije, države pogodbenice, kar vključuje vse rezidente držav OECD, ter državljan tretje države, ki dokaže, da je že pridobil poklicno kvalifikacijo v Republiki Sloveniji, v državi EU, v EGP ali v Švicarski konfederaciji. V nasprotnem primeru ga lahko pridobi po postopkih, predpisanih s tem zakonom.</p>	

6. Presoja posledic		
a)	na javnofinančna sredstva v višini, večji od 40 000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	na usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA
c)	administrativne posledice	DA
č)	na gospodarstvo, posebej na mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	na okolje, kar vključuje tudi prostorske in varstvene vidike	NE
e)	na socialno področje	NE
f)	na dokumenta razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> - na nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja, - na razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna - na razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic, višjih od 40 000 EUR

Uresničevanje sprememb zakona ne bo imelo finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva.

I. Ocena finančnih posledic				
	Tekoče leto (t)	t+1	t+2	t+3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov državnega proračuna	0	0	0	0
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov občinskih proračunov	0	0	0	0
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javna finančna sredstva	0	0	0	0
II. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene po naslednjih proračunskih postavkah (PP) s predvidenimi zneski:				
Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0

0	0	0	0	0
SKUPAJ:			0	0
Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz naslednjih PP:				
Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
SKUPAJ:			0	0
Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki			Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
0			0	0
0			0	0
0			0	0
SKUPAJ:			0	0

8. Predstavitev sodelovanja javnosti		
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja		DA
Datum objave: od 29.10.2009 do 5.11.2009		
V razpravo so bili vključeni.		
<ul style="list-style-type: none"> - nevladne organizacije, - predstavniki zainteresirane javnosti, - predstavniki strokovne javnosti. 		
Občine in združenja občin niso bile vključene, ker jih gradivo ne zadeva.		
Mnenje, predloge, pripombe so poslali:		
<ul style="list-style-type: none"> - Gospodarska zbornica Slovenije, Zbornica za poslovanje z nepremičninami, - Združenje družb za nepremičninsko posredovanje, - Društvo nepremičninskih posrednikov. 		
Predlogi so bili upoštevani v pretežni meri.		
Bistvena odprta vprašanja:		
<ul style="list-style-type: none"> - ureditev dopolnilnega usposabljanje nepremičninskih posrednikov po sistemu točkovnega sistem priznavanja določenih izobraževalnih oblik, kot je urejeno za druge regulirane poklice (geodeti, revizorji...), - zagotoviti možnost enakega dostopa do podatkov, ob izkazanem interesu, kot jih imajo odvetniki in notarji, - prenos pooblastil za vodenje imenika in priznavanje statusa nepremičninskih posrednikov na zbornico za poslovanje z nepremičninami. 		
9. Predstavitev medresorskega usklajevanja		
Gradivo je bilo poslano v medresorsko usklajevanje:		
<ul style="list-style-type: none"> - vsem ministrstvom in je bilo usklajeno z vsemi resorji. - Službi Vlade RS za zakonodajo. 		
Gradivo je usklajeno:	V celoti	
Datum pošiljanja: 22.10.2009, 3.3.2010 in 29.6.2010		
Gradivo je usklajeno:	V celoti	
10. Gradivo je lektorirano		NE
11. Zahteva predlagatelja za		
a)	obravnava neusklajenega gradiva	NE
b)	za nujnost obravnave	DA
c)	obravnava gradiva brez sodelovanja javnosti	NE
12. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti		DA
13. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade		DA

14. Gradivo je pripravljeno na podlagi sklepa vlade št. ... z dne ...

Dr. Roko ŽARNIČ
MINISTER ZA OKOLJE IN PROSTOR

Priloge:

1. Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju

PREDLOG

EVA: 2010-1611-0107

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

Dne 12. decembra 2006 je bila sprejeta Direktiva 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta o storitvah na notranjem trgu (UL L št. 376 z dne 27. 12. 2006, str. 36, v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2006/123/ES), zaradi pravne ureditve ustanavljanja ponudnikov storitev in prostega čezmejnega opravljanja storitev na notranjem trgu Evropske unije in Evropskega gospodarskega prostora. Direktivo 2006/123/ES je kot krovni predpis v slovenski pravni red prenesel Zakon o storitvah na notranjem trgu (Uradni list RS, št. 21/2010), vendar se morajo zaradi uskladitve z Direktivo 2006/123/ES ustrezno spremeniti področni predpisi, ki vsebujejo določbe o opravljanju storitev.

Ker Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 50/06-ZMVN; v nadaljnjem besedilu: ZNPosr) ureja pogoje za opravljanje storitev v prometu z nepremičninami in dejavnosti nepremičninskega posredovanja, je vanj treba ustrezno vključiti določbe o prostem ustanavljanju ponudnikov storitev in o prostem čezmejnem opravljanju storitev v povezavi z Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta o storitvah na notranjem trgu (UL L št. 376 z dne 27. 12. 2006, str. 36, v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2006/123/ES) z dne 7. septembra 2005 o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 255 z dne 30.9.2005, str. 22) v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2005/37/ES), zadnjič spremenjena z Direktivo Sveta 2006/100/ES z dne 20. novembra 2006 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju prostega gibanja oseb zaradi pristopa Bolgarije in Romunije (UL L št. 363 z dne 20.12.2006, str. 141; v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2005/36/ES).S. Direktivo 2005/36/ES je v slovenski pravni red prenesel Zakon o postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij za državljane Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora in Švicarske konfederacije za opravljanje reguliranih poklicev oziroma dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 21/02, 92/07 in 85/09; v nadaljnjem besedilu: zakon o priznavanju poklicnih kvalifikacij), ki je v Republiki Sloveniji uredil sistem priznavanja poklicnih kvalifikacij tujih državljanov in Zakon o storitvah na notranjem trgu (Uradni list RS, št. 21/10). Ker se ZNPosr od uveljavitve Direktive 2005/36/ES in zakon o priznavanju poklicnih kvalifikacij do zdaj še ni uskladil z njima, je treba sistemsko urediti pogoje za priznavanje kvalifikacij za državljane oziroma državljanke držav Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije in druge države pogodbenice, upoštevajoč možnost za posebno ureditev nekaterih vprašanj za regulirane poklice na področju nepremičninske dejavnosti, »posrednik/posrednica za nepremičnine«. Sistemsko je treba urediti tudi pogoje za priznavanje kvalifikacij za tuje ponudnike, nepremičninske družbe iz tretjih držav, ki niso države pogodbenice, in za državljane tretjih držav.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Osnovni cilj, ki mu sledi predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju, je uveljavitev Direktive 2006/123/ES, Direktive 2005/36/ES, kar predstavlja uskladitev s pravnom redom EU in uskladitev z določili Zakona o priznavanju poklicnih kvalifikacij (Uradni list RS, št. 21/02, 92/07 in 85/09) in Zakona o storitvah na notranjem trgu (Uradni list RS, št. 21/10).

2.2 Načela

Predlog zakona sledi načelom, ki jih Direktiva 2006/123/ES postavlja za opravljanje storitev in dejavnosti ponudnikov s sedežem v Evropski uniji, in sicer načelu:

- upravnih poenostavitev,
- prepovedi diskriminatornega obravnavanja,
- utemeljitve zahtev s pomembnimi razlogi v javnem interesu,
- sorazmernosti predpisane zahteve in cilja, ki se z zahtevo želi doseči,
- prepovedi podvajanja enakovrednih zahtev, ponovnega preverjanja dokazil itd..

2.3 Poglavitne rešitve

Med določbami ZNPosr, ki se morajo spremeniti zaradi zahtev Direktive 2006/123/ES, so predvsem tiste, ki se nanašajo na pogojevanje opravljanja storitev in dejavnosti z obstojem vzajemnosti za ponudnike iz Evropske unije, kar je po 14. členu Direktive 2006/123/ES prepovedana zahteva. Ker je Direktiva 2006/123/ES v primerjavi z Direktivo 2005/36/ES nekatera vprašanja (zlasti v okviru upravnih poenostavitev) uredila podrobneje in zelo natančno, so zaradi uskladitve z Direktivo 2006/123/ES v predlogu zakona izrecno in dodatno urejena pravila glede:

- zavarovanja odgovornosti, in sicer z izrecno določbo, da zadostuje takšno zavarovanje, sklenjeno v kateri koli od držav EU, EGP, Švicarske konfederacije ali v državi, s katero je o tem sklenjena mednarodna pogodba, ali državi, ki ni pogodbenica;
- opravljanja dejavnosti posredovanja brez omejevanja glede poslovnih prostorov, ki jo predpisuje veljavni zakon;
- možnosti prostega določanja višine provizije;
- opravljanja dejavnosti posredovanja brez omejevanja trajanja posredniške pogodbe;
- opustitev nekaterih administrativnih zahtev v primeru opravljanja storitev za državljane držav članic EU in vodenjem postopka za priznanja statusa nepremičninskega posrednika za tujega državljanca.

S predlogom zakona se podrobneje urejajo pogoji za opravljanje storitev ponudnikov in državljanov tretjih držav, in to vzporedno s spremembami zaradi uskladitve z Direktivo 2006/123/ES in Direktivo 2005/36/ES ter druge uskladitve in spremembe zakona kot nujna posledica implementiranih direktiv, zakona o priznavanju poklicnih kvalifikacij in zakona o storitvah na notranjem trgu.

Za državljane Republike Slovenije se zaradi odprave administrativnih ovir odpravlja upravni postopek izdaje licence pri ministrstvu, pristojnem za prostor. Posameznik, ki pridobi certifikat iz naslova pridobljene poklicne kvalifikacije posrednik/posrednica za nepremičnine, lahko prične z opravljanjem dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami z vpisom v imenik nepremičninskih posrednikov. S tem dejanjem pridobi posameznik status nepremičninskega posrednika.

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

Uresničevanje sprememb zakona ne bo imelo finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva. Gre za organizacijski zakon, ki ne določa novih nalog posredniku.

Direktiva 2005/36/ES je pravilo o odpravi dodatnih administrativnih ovir, vključno z dodatnimi stroški za ponudnike občasnih storitev, razširila na vse poklice, ki se opravljajo čezmejno in uvedla pravilo, da postopki licenciranja ne smejo nalagati stroškov, ki niso povezani s postopkom licenciranja.

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

Dodatna finančna sredstva za izvajanje Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju niso potrebna.

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

Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju je prilagojen pravnemu redu EU.

ŠVEDSKA

Nepremičninski posrednik je na Švedskem reguliran poklic. Posameznik, ki želi opravljati to dejavnost, mora izkazati nekaznovanost, mora se udeležiti izobraževanja za nepremičninske posrednike ter zavarovati svojo odgovornost za škodo, nastalo v zvezi s posredovanjem nepremičnin.

Za opravljanje dejavnosti mora biti nepremičninski posrednik registriran. Oseba, ki želi opravljati poklic nepremičninskega posredovanja, mora svojo vlogo poslati nadzorni komisiji za nepremičninske posrednike. Komisija za nepremičninske posrednike je delovno telo, odgovorno za registracijo posameznika za polno opravljanje dejavnosti (prodaja nepremičnin); medtem ko je delna registracija namenjena le posredovanju pri najemnih razmerjih.

Posameznik, ki ima status nepremičninskega posrednika v državi EU ali Švici, lahko opravlja dejavnost posredovanja na Švedskem, v kolikor dokaže, da ima na tem področju delovne izkušnje (dve leti v zadnjih desetih letih) in ima pridobljeno poklicno kvalifikacijo v matični državi. Pridobiti mora certifikat ter se registrirati na Švedskem za opravljanje dejavnosti posredovanja.

BELGIJA

V Belgiji je za opravljanje poklica nepremičninski posrednik potrebno pridobiti licenco s strani BIV, to je poklicni inštitut nepremičninskih posrednikov, ki je pravna oseba belgijskega javnega prava in združuje nepremičninske posrednike, ki so pridobili licenco v Belgiji in imajo tam prebivališče. Če ima posameznik prebivališče v tujini, je potreben vpis v seznam imetnikov poklicne kvalifikacije ali na seznam pripravnikov, ki ga vodi BIV, oziroma mora imeti dovoljenje, da lahko občasno opravlja poklic nepremičninskega posrednika. Za vpis v seznam imetnikov poklicne kvalifikacije je treba opraviti enoletno pripravništvo. Imetniki diplome, ki jo druga država članica Evropske skupnosti ali država pogodbenica Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru z dne 2.5.1992 predpiše za dostop do poklica nepremičninskega posrednika na njenem ozemlju ali za opravljanje tega poklica, so pripravništva oproščeni. Vendar lahko BIV v določenih primerih zahteva za vpis v seznam imetnikov, da opravi kandidat bodisi prilagoditveno obdobje bodisi preizkus usposobljenosti.

DANSKA

Danska ima zbornico, pri kateri se nepremičninski posrednik registrira. Posameznik mora imeti za opravljanje dejavnosti nepremičninskega posredovanja diplomu določenih poklicev (na primer arhitekt, gradbenik...). Posameznik mora pred vpisom v register opraviti tudi praktično delo. Redno se mora dopolnilno izobraževati, in sicer vsaki dve leti vsaj 10 ur za leto.

POLJSKA

Na Poljskem je poklic nepremičninskega posrednika reguliran. Posameznik pridobi licenco pod pogojem, da ima visoko izobrazbo in dokaže svojo nekaznovanost. Po zaključku študija se mora udeležiti podiplomskega študija nepremičninskega posredovanja in se še dodatno izobraževati za opravljanje te dejavnosti. Licenco izda Ministrstvo za infrastrukturo.

Državljeni EU in EFTE morajo predložiti življenjepis in dokazati svoje delovne izkušnje na nepremičnin. Pred opravljanjem dejavnosti morajo opraviti preizkus znanja. Posle področju posredovanja lahko opravlja posameznik le na podlagi vpisa v register.

Izjava o skladnosti: (1. priloga pdf format)

Korelacijska tabela: (2. priloga pdf format)

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1. Administrativne in druge posledice

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

- razlogi za uvedbo novega postopka ali administrativnih bremen in javni interes, ki naj bi se s tem dosegel: ni novih postopkov
- ukinitvev postopka ali odprava administrativnih ovir: ukinja se postopek izdaje odločba o priznanju statusa nepremičninskega posrednika
- spoštovanja načela »vsa na enem mestu« ter organ in kraj izvajanja dejavnosti oziroma obveznosti: vse postopke vodi Ministrstvo za okolje in prostor
- ustanovitev novih organov, reorganizacija ali ukinitvev obstoječih organov: NE
- ali bo izvajanje postopkov in dejavnosti zahtevalo nove kadre, ali so izvajalci primerno usposobljeni ali bo potrebno dodatno usposabljanje ter finančna in materialna sredstva: NE
- ali bo ukinitvev postopkov in dejavnosti imela za posledico zmanjšanje kadrov ter finančnih in materialnih sredstev: NE

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

- dokumentacija, ki jo je stranka dolžna predložiti, povečanje ali zmanjšanje obsega dokumentacije z navedbo razlogov: za državljane RS se obseg zmanjšuje, za tuje državljane veljajo določbe zakona, ki ureja priznavanje poklicnih kvalifikacij
- stroški, ki jih bo imela stranka ali razbremenitev stranke: za tiskanje licence in izdelavo izkaznice,
- čas, v katerem bo stranka lahko uredila zadevo: po zakonu, ki ureja splošni upravni postopek.

6.2 Presoja posledic na okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidike: /

6.3. Presoja posledic na gospodarstvo: /

6.4. Presoja posledic na socialnem področju: /

6.5. Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja: /

6.6 Izvajanje sprejetega predpisa

Z vsebino zakona bo seznanjena strokovna in širša javnost preko medijev in preko javne predstavitve.

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

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

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

»1. člen
(vsebina)

(1) Ta zakon:

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

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

- Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES z dne 7. septembra 2005 o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 255 z dne 30.9.2005, str. 22), zadnjič spremenjeno z Uredbo Komisije (ES) št. 279/2009 z dne 6. aprila 2009 o spremembi Priloge II k Direktivi Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 93 z dne 7.4.2009, str. 11) in
- Direktivo 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (UL L št. 376 z dne 27.12.2006, str. 36).«.

2. člen

3. člen se spremeni tako, da se glasi:

»3. člen
(opravljanje storitev posredovanja)

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

1. zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi posreduje v prometu z nepremičninami eden ali več nepremičninskih posrednikov;
2. ima zavarovano odgovornost v skladu z določbami tega zakona.

(2) Nepremičninska družba s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen

sporazum o vzajemnem priznavanju poklicnih kvalifikacij (v nadaljnjem besedilu: države pogodbenice), ki želi v Republiki Sloveniji opravljati storitve posredovanja v prometu z nepremičninami stalno, preko ustanovljene podružnice v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: stalno), ali občasno, čezmejno (v nadaljnjem besedilu: občasno), lahko opravlja te storitve v vseh statusnopravnih oblikah, če izpolnjuje pogoje za zakonito opravljanje dejavnosti v državi sedeža.

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

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

3. člen

5. člen se spremeni tako, da se glasi:

»5. člen
(plačilo za posredovanje)

Plačilo za posredovanje v prometu z nepremičninami zaračuna nepremičninska družba na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami naročitelju. Nepremičninska družba zaračuna del dogovorjenega plačila za posredovanje v prometu z nepremičninami tudi tretji osebi vendar le, če naročitelja s tem pisno seznanila in od tretje osebe dobi pisno soglasje za plačilo dela plačila za posredovanje, pod pogojem, da je prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba (v nadaljnjem besedilu: pogodba), pri kateri je posredovala, sklenjena.«.

4. člen

6. člen se spremeni tako, da se glasi:

»6. člen
(odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti)

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

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

5. člen

7. člen se spremeni tako, da se glasi:

»7. člen (pogoji za državljana RS)

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

(2) Podatek, da je posameznik pridobil poklicno kvalifikacijo iz prejšnjega odstavka, lahko pridobi pristojno ministrstvo po uradni dolžnosti iz zbirke nacionalnega informacijskega središča za poklicne kvalifikacije, podatek o nekaznovanosti pa iz kazenske evidence. Status nepremičninskega posrednika pridobi posameznik z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov.«.

6. člen

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

»7.a člen (pogoji za državljana države pogodbenice ali tretje države)

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

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

(3) Če državljan države pogodbenice ali tretje države ni pridobil poklicne kvalifikacije ali ta ne ustreza zahtevam predpisov Republike Slovenije, pristojno ministrstvo v skladu z zakonom o postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij pozove posameznika z začasno odločbo, da opravi preverjanje znanja ali se usposobi v prilagoditvenem obdobju. Pred usposabljanjem v prilagoditvenem obdobju mora posameznik predložiti ime in priimek nepremičninskega

posrednika - mentorja, ki ima najmanj dve leti delovnih izkušenj na področju opravljanja poslov posredovanja v prometu z nepremičninami, in mentorjevo pisno izjavo, da se bo usposabljal med prilagoditvenim obdobjem pod njegovim mentorstvom. Pristojno ministrstvo s sklepom potrdi mentorja in nepremičninsko družbo, s katerima se je posameznik dogovoril za opravljanje prilagoditvenega obdobja. Po uspešno opravljenem prilagoditvenem obdobju izda nepremičninska družba potrdilo o opravljenem usposabljanju, katerega podpišeta mentor in odgovorna oseba nepremičninske družbe.

(4) Državljan države pogodbenice ali tretje države pridobi status nepremičninskega posrednika z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov na podlagi dokončne odločbe o priznanju poklicne kvalifikacije posrednik za nepremičnine v Republiki Sloveniji ali odločbe o pravici posameznika, da občasno opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji v skladu s 7.b členom tega zakona, če ni bil pravnomočno nepogojno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot tri mesece, ki še ni izbrisana, v državi, katere državljan je. Dokončno odločbo iz prejšnjega stavka pošlje pristojno ministrstvo v vednost inšpekcijskemu organu iz 33. člena tega zakona.

7.b člen

(občasno opravljanje poslov posredovanja)

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

7.c člen

(imenik nepremičninskih posrednikov, licenca, izkaznica)

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

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

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

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

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

(5) Licenca za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami je potrdilo ministra, pristojnega za stanovanjske zadeve, iz katerega izhaja ime, priimek, datum in kraj rojstva, poklic, stopnja, smer izobrazbe imetnika, številka in datum izdaje. Izkaznica nepremičninskega posrednika je javna listina, s katero imetnik izkazuje status nepremičninskega posrednika. Vsebuje fotografijo, ime, priimek in podpis nepremičninskega posrednika, zaporedno številko, datum izdaje in veljavnost licence, pečat in podpis ministra.«.

7. člen

9. člen se črta.

8. člen

11. člen se spremeni tako, da se glasi:

»11. člen
(pravno varstvo)

O zavrnitvi vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov, odvzemu statusa nepremičninskega posrednika ter izbrisu iz imenika nepremičninskih posrednikov odloča pristojno ministrstvo z odločbo, izdano v upravnem postopku. Zoper odločbo je dovoljena tožba na upravno sodišče.«.

9. člen

26. člen se črta.

10. člen

Črta se naslov poglavja »IV. JAVNE EVIDENCE O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI« ter prvi, drugi in četrti odstavek 27. člena.

11. člen

34. člen se spremeni tako, da se glasi:

»34. člen (kršitve nepremičninskih družb)

(1) Z globo od 4.000 do 50.000 eurov se za prekršek kaznuje nepremičninska družba, če:

1. opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami v nasprotju s 3. členom tega zakona;
2. zaračuna plačilo za posredovanje v prometu z nepremičninami v nasprotju s 5. členom tega zakona;
3. ne zavaruje odgovornosti za škodo v skladu s 6. členom tega zakona;
4. pisna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami ne vsebuje vseh sestavin iz četrtega odstavka 13. člena tega zakona;
5. ne določi splošnih pogojev poslovanja in ne ravna skladno s 15. členom zakona;
6. oglašuje v nasprotju s 16. členom zakona;
7. ne zagotavlja zaščite interesov naročitelja v skladu s 17. členom tega zakona;
8. ne zagotavlja nepristranosti pri posredovanju v prometu z nepremičninami v skladu z 20. členom tega zakona;
9. naročitelja pisno ne opozori o nasprotju interesov iz 21. člena tega zakona;
10. ne ugotavlja morebitnih stvarnih in pravnih napak na nepremičnini, ne ugotavlja dejanskega in pravnega stanja nepremičnine in če pisno ne opozori na ugotovljene oziroma morebitne napake po 23. členu tega zakona;
11. listine iz prvega odstavka 24. člena tega zakona ne sestavi univerzitetni diplomirani pravnik;
12. zahteva plačilo za posredovanje v nasprotju s 25. členom tega zakona.

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

(3) Z globo od 800 do 3.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba nepremičninske družbe in investitorja.

12. člen

35. člen se črta.

13. člen

36. člen se spremeni tako, da se glasi:

»36. člen (kršitve nepremičninskih posrednikov)

Z globlo od 400 do 1.200 eurov se za prekršek kaznuje posameznik, če:

1. opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami v nasprotju s 7., 7.a in 7. b. členom tega zakona;
2. v nasprotju s četrtem odstavkom 7.a člena tega zakona daje lažne podatke o mentorju ali predloži ponarejeno izjavo;
2. pristojnemu ministrstvu ne sporoči spremembe podatkov, vpisanih v imenik nepremičninskih posrednikov, v skladu z drugim odstavkom 7. c člena tega zakona;
3. v nasprotju z določbo 10. člena tega zakona daje nezakonite, nepopolne, napačne, zavajajoče ali lažne podatke o nepremičnini, za katero posreduje, daje o sebi ali nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, lažne ali nepopolne podatke, krši pravila varnega in skrbnega posredovanja v prometu z nepremičninami, ne deponira izkaznice nepremičninskega posrednika v roku, določenem v odločbi o odvzemu licence;
4. ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka ali spodbuja ali priporoča sklenitev določene pogodbe z namenom pridobitve plačila za posredovanje kot določa 14. člen tega zakona;
5. ne seznaní naročitelja na primeren način z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za sklenitev posla v skladu s 17. členom tega zakona.«.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

14. člen

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

15. člen (začetek veljavnosti)

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

Št. 0071-207/2009
Ljubljana, dne 29. novembra 2010
EVA 2010-2511-0014

dr. Roko Žarnić
MINISTER

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

1. člen na novo določa vsebino zakona – ohranjajo se določila Zakona nepremičninskim posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06–UPB1 in 50/06 – ZMVN), ki se nanašajo na pogoje za opravljanje storitev posredovanja nepremičninskim družbam in nepremičninskim posrednikom. Zakon določa pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju, ki so jih nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki dolžni upoštevati pri svojem delu, določa pristojnosti ministrstva, pristojnega za posredovanje v prometu z nepremičninami, ureja in špekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem zakona. V členu je črtana dosedanja 4. točka, da zakon določa javne evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami. Po določbi 31. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) z dnem uveljavitve pravilnika, ki ureja vodenje in vzdrževanje evidence trga nepremičnin ter način in roke pošiljanja podatkov, prenehajo veljati določbe tretjega odstavka 27. člena, 28. in 29. člen tega zakona.

Nadalje se predlaga, da se v 1. členu doda drugi odstavek, iz katerega je jasno razvidno, da se s tem zakonom v pravni red Republike Slovenije prenaša Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES z dne 7. septembra 2005 o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 255 z dne 30.9.2005, str. 22), zadnjič spremenjeno z Uredbo Komisije (ES) št. 279/2009 z dne 6. aprila 2009 o spremembi Priloge II k Direktivi Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 93 z dne 7.4.2009, str. 11) in Direktivo 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (UL L št. 376 z dne 27.12.2006, str. 36). Z implementacijo teh dveh direktiv se dosega glavni cilj sprememb in dopolnitve tega zakona.

K 2. členu:

S spremembo 3. člena se odpravlja obveznost nepremičninske družbe, da ima zagotovljene ustrezne, ločene prostore za individualne razgovore s strankami. Nepremičninska družba bo sama presodila, če potrebuje ločene prostore za delo s strankami ali se lahko dogovarja s strankami kar v prisotnosti drugih oseb. Da lahko nepremičninska družba prične s poslovanjem mora tako zagotoviti le, da zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi opravlja posle posredovanja eden ali več nepremičninskih posrednikov in da ima nepremičninska družba zavarovano odgovornost.

Dodata se drugi in tretji odstavek, ki urejata 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, kar pomeni tudi nepremičninske družbe držav članic Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj (OECD), 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 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 izpolnjen poleg navedenih pogojev še pogoj materialne vzajemnosti.

Dosedanji četrti odstavek 36. člena z vsebino »Če pristojna inšpekcija ugotovi, da niso izpolnjeni pogoji iz 3. člena tega zakona, izda odločbo, s katero prepove opravljanje dejavnosti.« se po predlogu na podlagi četrtega odstavka tega člena zapiše kot četrti odstavek 3. člena. Tako se določba seli iz kazenskih med materialne določbe zakona.

K 3. členu:

S predlagano spremembo 5. člena se uvodoma spremeni naslov člena, saj se črta maksimalno določena provizija za opravljeni posel posredovanja.

Po direktivi, ki ureja storitve na notranjem trgu, sodi med zahteve, ki so predmet ocenjevanja države članice, tudi ta, da države članice preverijo, ali njihov pravni sistem pogojuje začetek opravljanja ali opravljanje dejavnosti z upoštevanjem določenih najnižjih in/ali najvišjih tarif, ki jih mora ponudnik upoštevati. Države članice preverijo, ali te zahteve niso diskriminatorne, so utemeljene s pomembnimi razlogi, ki se nanašajo na javni interes ter jih ni mogoče nadomestiti z drugimi, manj omejevalnimi ukrepi. Država mora v takšnih primerih poročati Komisiji razloge, zaradi katerih takšen ukrep zadrži in priložiti utemeljitve. Iz navedenih razlogov se predlaga črtanje zgornje meje provizije. Predlagatelj meni, da s črtanjem omejitve višine provizije za opravljen posel posredovanja, ki je bila v veljavnem zakonu predpisana na največ 4% od pogodbene cene, ne bo trpelo načelo varstva potrošnikov. Trg sam bo oblikoval najvišjo in najnižjo provizijo v določeni regiji. S sprostivitvijo odstotka provizije bo Republika Slovenija spoštovala direktivo in se na ta način izognila vsakokratnemu poročanju komisiji o tem, zakaj vztraja pri zahtevi, ki je predmet ocenjevanja.

Izvajanje zakona je pokazalo, da je potrebno določilo o delitvi provizije za opravljen posel posredovanja natančneje zakonsko urediti. Iz prakse izhaja, da je pogosto nejasno, kdo plača provizijo, ali naročitelj ali tretja oseba. Le redka nepremičninska družba je sedaj pravilno obravnavala provizijo le naročitelju. Zato se predlaga, da se dosedanja dikcija, po kateri se v primeru, če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, znesek provizije razdeli, spremeni in bolj jasno zapiše. Po predlogu plačilo za posredovanje zaračuna nepremičninska družba na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami še vedno le naročitelju. Del dogovorjenega plačila za posredovanje pa lahko zaračuna tudi tretji osebi. Pogoji za to pa je, da naročitelja s tem pisno seznaniti in od tretje osebe dobi pisno soglasje za plačilo dela provizije. Plačilo provizije pa je še vedno vezano na pogoji, da pride do sklenitve posla, da je torej prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba, pri kateri je nepremičninska družba posredovala, sklenjena.

K 4. členu:

Zneski, navedeni prvem odstavku 6. člena v tolarjih, se nadomestijo z ustreznimi zneski v eurih.

Drugi odstavek se nadomesti z novim, v katerem se določi obveznost tuje nepremičninske družbe, da mora zavarovati odgovornost za škodo, nastalo z izvajanjem storitev posredovanja v Republiki Sloveniji tako naročitelju kot tudi tretji osebi. 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.

Črta se dosednji tretji odstavek. Obveznost križna škoda, povezanega z ravnanjem nepremičninskega posrednika pri posredovanju nepremičnin izhaja že iz prvega odstavka, saj opravljajo posle posredovanja nepremičninski posredniki, navedeni v pogodbi o posredovanju. Odškodninska odgovornost nepremičninske družbe za kršitve oseb, ki sestavljajo prodajno, zakupno, najemno.. pogodbo, pa izhaja že iz drugega odstavka 24. člena zakona.

K 5. členu:

V poglavju II./2 zakona so urejeni pogoji za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami, ki veljajo za nepremičninskega posrednika.

Ker se z novelo uredijo tudi pogoji za opravljanje dejavnosti posredovanja na ozemlju Republike Slovenije za tuje državljane, in sicer trajno ali občasno, se zaradi boljše preglednosti deli 7. člena na tri dele. V prvem se uredijo pogoji, ki veljajo za pridobitev statusa nepremičninskega posrednika, državljana RS, v 7.a členu pogoji za tujega ponudnika storitev, v 7.b členu

so določeni pogoji tujcem za občasno opravljanje dejavnosti posredovanja v Republiki Sloveniji, v 7.c členu pa je določen način vodenja imenika nepremičninskih posrednikov, podatki, ki se vpiše v licenco ter izkaznico nepremičninskega posrednika.

Zakon ohranja pojem statusa nepremičninskega posrednika, ki ga pridobi posameznik, državljan RS, z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov. Vpis opravi pristojno ministrstvo na podlagi pridobljenega certifikata o poklicni kvalifikaciji posrednika za nepremičnine in dokazila o nekaznovanosti vlagatelja zahteve. Dosedanji pogoj, da mora posameznik v postopku priznavanja statusa nepremičninskega posrednika dokazati, da ima najmanj višje šolsko izobrazbo, je črtan iz besedila zakona. Zapisan je v Katalogu strokovnih znanj in spretnosti za pridobitev poklicne kvalifikacije »posrednik/posrednica za nepremičnine«.

Kandidat lahko pristopi k preverjanju znanja za pridobitev poklicne kvalifikacije »posrednik/posrednica za nepremičnine«, če ima najmanj višješolsko strokovno izobrazbo ali srednješolsko strokovno izobrazbo in najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju posredovanja nepremičnin pred 24. 5. 2003 ter pozitivno mnenje Ministrstva za okolje in prostor ali srednješolsko strokovno izobrazbo in najmanj tri leta delovnih izkušenj pri prodaji nepremičnin investitorja pred 24. 5. 2006 ter pozitivno mnenje Ministrstva za okolje in prostor.

Zaradi odprave administrativnih ovir pridobi pristojno ministrstvo podatek, da je posameznik pridobil poklicno kvalifikacijo, po uradni dolžnosti iz zbirke nacionalnega informacijskega središča za poklicne kvalifikacije, podatek o nekaznovanosti pa iz kazenske evidence.

K 6. členu:

Po predlogu sprememb in dopolnitev 7. člena se implementira Direktiva o priznavanju poklicnih kvalifikacijah in določila zakona, ki ureja postopek priznavanje kvalifikacij tujim državljanom za opravljanje reguliranih poklicev v RS.

Po predlogu 7.a člena lahko državljan države pogodbenice ali tretje države na ozemlju Republike Slovenije pod določenimi pogoji opravlja posle posredovanja trajno ali občasno. Zahtevi za opravljanje reguliranega poklica v Republiki Sloveniji mora priložiti vsa potrebna dokazila, predpisana z zakonom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij državljanom držav članic Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora in Švicarske konfederacije za opravljanje reguliranih poklicev oziroma reguliranih poklicnih dejavnosti v Republiki Sloveniji. Dokazati pa mora, da v državi, katere državljan je, ni bil pravnomočno nepogojno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot tri mesece, ki še ni izbrisana. Dokončno odločbo o priznanju statusa nepremičninskega posrednika, ki ni državljan RS, pošlje pristojno ministrstvo v vednost inšpekcijskemu organu iz 33. člena tega zakona.

Priznavanje poklicne kvalifikacije je predmet upravnega postopka, ki ga vodi pristojno ministrstvo. V tem postopku se ugotavlja, če je pridobljena poklicna kvalifikacija posrednika za nepremičnine v državi pogodbenici primerljiva s poklicno kvalifikacijo, ki jo za opravljanje tega reguliranega poklica zahtevajo predpisi Republike Slovenije. Za državljana tretje države se pri ugotavljanju pogoj za priznanje poklicne kvalifikacije ohranja pogoj materialne vzajemnosti.

Materialna vzajemnost obstaja, če lahko državljan Republike Slovenije v državi državljana tretje države opravlja regulirani poklic pod enakimi ali podobnimi pogoji, pod katerimi ga lahko opravljajo v Republiki Sloveniji državljani tretje države in izpolnjevanje katerih za državljana

Republike Slovenije ni bistveno težje, kakor je v pravnem redu Republike Slovenije predpisano za državljane tretje države. Pri dvojnem državljanstvu državljan tretje države se pri ugotavljanju materialne vzajemnosti upošteva pravni red tiste države, v kateri ima stalno prebivališče, oziroma pravni red tiste države, v kateri je imel stalno prebivališče pred pridobitvijo dovoljenja za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji. Pristojno ministrstvo izda posamezniku odločbo o priznanju poklicne kvalifikacije posrednika za nepremičnine ob upoštevanju pravila, da se v primeru, če je sedež ponudnika v več tretjih državah ali ima posameznik več državljanstev, pri ugotavljanju vzajemnosti upošteva pravni red tiste države, ki je najstrožji.

Vzajemnost in enakovrednost kvalifikacije za regulirani poklic nepremičninski posrednik, za opravljanje katerega je pogoj vpis v imenik nepremičninskih posrednikov, ugotavlja pristojno ministrstvo v postopku ugotavljanja izpolnjevanja pogojev za ta vpis.

Če državljan države pogodbenice ali tretje države ni pridobil poklicne kvalifikacije ali ta ne ustreza zahtevam predpisov Republike Slovenije, izda pristojno ministrstvo posamezniku o tej ugotovitvi začasno odločbo, s katero pozove posameznika, da opravi enega od dopolnilnih ukrepov za priznavanje poklicne kvalifikacije, in sicer preizkus poklicne usposobljenosti ali mu da možnost, da se usposobi v prilagoditvenem obdobju, odvisno od primera do primera. V tej odločbi opredeli pristojno ministrstvo vsebine, ki jih mora posameznik dokazati z dopolnilnim preizkusom poklicne usposobljenosti pri izvajalcih postopkov za ugotavljanje in potrjevanje poklicnih kvalifikacij ter kriterije za ocenjevanje uspešnosti v prilagoditvenem obdobju, ki traja najmanj šest mesecev.

V primeru, da se posameznik določi za usposabljanje v prilagoditvenem obdobju, mora sporočiti ministrstvu ime in priimek nepremičninskega posrednika – mentorja. Le-ta mora imeti najmanj dve leti delovnih izkušenj na področju opravljanja poslova posredovanja v prometu z nepremičninami. Dati mora izjavo, da se bo posameznik usposabljal med prilagoditvenim obdobjem pod njegovim mentorstvom. V prilagoditvenem obdobju se mora posameznik seznaniti z vsebinami, določenimi s katalogom strokovnih znanj in spretnosti za poklicno kvalifikacijo posrednik/posrednica za nepremičnine in s tem, kako ta znanja uporabiti v praksi. Po zaključenem prilagoditvenem obdobju izda nepremičninska družba potrdilo o doseženem rezultatu usposabljanja, katerega podpišeta mentor in odgovorna oseba nepremičninske družbe. Zakon o postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij določa vsebino začasnih odločbe. V predlogu pa je širše opisana vloga mentorja in spremljanje pripravljalnega obdobja.

V 7.b členu se posebej ureja možnost občasnega opravljanja nepremičninske dejavnosti. Za občasno opravljanje storitev posredovanja v Republiki Sloveniji je določen pogoj za posameznika, ki prihaja iz države, v kateri poklic posrednika za nepremičnine ni reguliran. V državi sedeža je moral že opravljati storitve posredovanja v prometu z nepremičninami, in sicer neprekinjeno ali skupno vsaj dve leti v obdobju zadnjih desetih let. Ministrstvo pretehta prijavo vlagatelja in oceni za vsak primer posebej, če je izpolnjen pogoj trajnosti, rednosti in stalnosti opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami.

V 7.c členu je podrobno opredeljen imenik nepremičninskih posrednikov. Pristojno ministrstvo vpiše posameznika ob izpolnjevanju pogojev v imenik nepremičninskih posrednikov in s tem pridobi pravico trajnega ali občasnega opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji.

Pristojno ministrstvo vodi o vseh vlagateljih zahteve za priznanje statusa nepremičninskega posrednika interni imenik. Podatke, ki se vpisujejo v imenik, sporoči posameznik na obrazcu, objavljenem na spletni strani ministrstva. Obrazec mora vlagatelj podpisati zaradi zajema podpisa in prenosa na izkaznico nepremičninskega posrednika, prav tako mora biti z priložena fotografija.

Zaradi varstva potrošnikov pa se na spletni strani ministrstva javno objavi imenik vseh oseb, ki imajo priznan status nepremičninskega posrednika. Ker se uvaja možnost občasnega opravljanje dejavnosti posredovanja, se v imeniku zabeleži tudi podatek o času veljavnosti statusa nepremičninskega posrednika. Iz javno objavljenega imenika bo lahko razbrati ime in priimek posrednika, državljanstvo in podatek o nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, čas trajanja veljavnosti statusa, in sicer ali gre za trajno ali občasno opravljanje dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami. Ker se izdela licenca in izkaznica nepremičninskega posrednika po vpisu v imenik nepremičninskih posrednikov, izda ministrstvo ob vpisu v imenik potrdilo, s katerim nepremičninski posrednik strankam začasno izkazuje svoj status.

Posameznik izkazuje svoj status nepremičninskega posrednika z licenco, potrdilom ministra, pristojnega za stanovanjske zadeve, iz katerega izhaja ime, priimek, datum in kraj rojstva, poklic, stopnja, smer izobrazbe imetnika, številka in datum izdaje licenco za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami. Posamezniku se izda tudi izkaznica, ki je javna listina, s katero imetnik izkazuje status nepremičninskega posrednika. Vsebuje fotografijo, ime, priimek in podpis nepremičninskega posrednika, zaporedno številko, datum izdaje in veljavnost licence, pečat in podpis ministra.

K 7. členu:

Predlaga se črtanje 9. člena, ki je do sedaj urejal pogoje, pod katerimi so tuje fizične osebe lahko opravljale v Republiki Sloveniji posle posredovanja, saj se celotna vsebina prestavlja v določbi 7.a, 7.b in 7.c člen.

K 8. členu:

Skladno z 11. členom odloča ministrstvo po pravilih zakona o splošnem upravnem postopku o zavrnitvi vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov, odvzemu statusa nepremičninskega posrednika in priznavanju poklicne kvalifikacije državljanom držav pogodbenic ali državljanom tretjih držav z odločbo, zoper katero je dovoljena tožba na upravno sodišče. Iz dosedanje določbe se črta besedilo, da pristojno ministrstvo izda licenco posamezniku, državljanu RS, z odločbo. Po predlogu pa izda ministrstvo odločbo državljanu RS le, če ne izpolnjuje pogojev za priznanje statusa nepremičninskega posrednika. Na ta način se postopki skrajšajo, poenostavijo.

K 9. členu:

Predlaga se črtanje določbe 26. člena zakona, ki je omejeval trajanje pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami na devet mesecev.

K 10. členu:

Z uveljavitvijo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) morajo nepremičninske družbe pošiljati podatke v evidenco trga nepremičnin za vsak sklenjen posel z nepremičnino Geodetski uprav Republike Slovenije. Zato se predlaga črtanje celotnega poglavja »IV. JAVNE EVIDENCE O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI«, ki se nanaša na javne evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami. Hkrati se črtajo prvi, drugi in četrti odstavek 27. člena.

K 11. členu:

Predlaga se uskladitev zneskov iz 34. člena v eure.

K 12. člen:

Predlaga se črtanje 35. člena zaradi uskladitve z določili zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin. Po predlogu 8. člena se črta celotno poglavje IV., kar pomeni tudi črtanje 27. člena zakona. Dosedanji 35. člena pa sankcionira ravno nesporočanje podatkov po 27. členu zakona. Določba bi torej s črtanjem 27. člena postala brezpredmetna.

K 13. členu:

Predlaga se uskladitev zneskov iz 36. člena v eure. Pri vsaki kršitvi se uredi sklic na določbo zakona.

K 14. členu

S členom se uredi prehod iz dosedanjega sistema priznavanja statusa nepremičninskega posrednika na novega, po uveljavitvi tega zakona.

K 15. členu

S členom se uredi začetek veljavnosti tega zakona.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

1. člen

(vsebina zakona)

Ta zakon:

1. določa nepremičninskim družbam in nepremičninskim posrednikom pogoje za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami;
2. določa pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju, ki so jih nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki dolžni upoštevati pri svojem delu;
3. določa pristojnosti ministrstva, pristojnega za posredovanje v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: pristojno ministrstvo);
4. določa javne evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami;
5. opredeljuje strokovne podlage za posamično ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine;
6. ureja inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem zakona.

3. člen

(opravljanje storitev posredovanja)

Nepremičninska družba sme pričeti z opravljanjem storitev posredovanja, če izpolnjuje naslednje pogoje:

1. da ima zagotovljene ustrezne prostore, ki so potrebni in primerni za opravljanje storitev posredovanja, pri čemer za ustrezen prostor šteje, da je zagotovljen vsaj en prostor, ki se ločeno od ostalih uporablja za individualne razgovore s strankami, če ima nepremičninska družba več kot enega zaposlenega;
2. da zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi opravlja posle posredovanja eden ali več nepremičninskih posrednikov, ki imajo licenco pristojnega ministrstva in so vpisani v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu;
3. da ima zavarovano odgovornost v skladu z določbami tega zakona.

5. člen

(najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje)

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

(2) Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami. Če je med pogodbenima strankama

prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodba) za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prej šnjega odstavka razdeli.

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

(4) Minister, pristojen za prostor, lahko v soglasju z ministrom, pristojnim za gospodarstvo, s podzakonskim aktom predpiše merila za oblikovanje cen storitev nepremičninskega posredovanja v okviru najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje iz prvega odstavka tega člena.

6. člen

(odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti)

(1) Nepremičninska družba mora zavarovati svojo odgovornost za škodo, ki jo povzroči naro čitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti ni žja od 40,000.000 tolarjev za posamezen zavarovalni primer oziroma od 80,000.000 tolarjev za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

(2) Pristojni minister lahko za posamezno koledarsko leto spremeni zavarovalni vsoti iz prej šnjega odstavka.

(3) Zavarovanje iz prvega odstavka tega člena mora kriti odgovornost nepremičninske družbe za ravnanja vseh nepremičninskih posrednikov in drugih oseb, ki za nepremičninsko družbo bodisi na podlagi pogodbe o zaposlitvi bodisi na drugi pravni podlagi opravljajo posle v prometu z nepremičninami.

7. člen

(izdaja licence za opravljanje poslov posredovanja in imenik nepremičninskih posrednikov)

(1) Pristojno ministrstvo izda posamezniku na njegovo zahtevo licenco za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami in ga vpiše v imenik nepremičninskih posrednikov, če ima najmanj višjo strokovno izobrazbo, opravljen strokovni izpit v skladu s tem zakonom in če ni bil pravnomočno nepogojno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zopora več kot tri mesece, ki še ni izbrisana.

(2) Izpolnjevanje pogojev iz prejšnjega odstavka se dokazuje z javnimi listinami ali potrdili.

(3) V imenik nepremičninskih posrednikov se pri pristojnem ministrstvu, za namene vodenja in odločanja v postopkih po tem zakonu, namene varstva potrošnikov ter zagotavljanja varnosti pravnega prometa, vpisujejo naslednji podatki:

1. identifikacijski osebni podatki (ime, priimek, državljanstvo, EMŠO, stalno oziroma začasno prebivališče, izobrazba);

2. številka in datum izdaje licence;

3. odvzem licence;

4. številka in datum obnovitve licence;
5. vrsta licence (pogojna, nepogojna);
6. številka in datum potrdila o opravljenem strokovnem izpitu;
7. izobraževalna organizacija in datum zaključka dopolnilnega usposabljanja;
8. podatki o zaposlitvi ali o nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami.

(4) Zahteva iz prvega odstavka tega člena mora vsebovati podatke iz prejšnjega odstavka ter priloge, ki dokazujejo izpolnjevanje pogojev za izdajo licence in vpis v imenik nepremičninskih posrednikov.

(5) Z imenikom nepremičninskih posrednikov upravlja pristojno ministrstvo.

(6) Upravljavec imenika nepremičninskih posrednikov ima pravico in dolžnost, da iz centralnega registra prebivalstva obnavlja podatke iz prve točke tretjega odstavka tega člena in preverja podatke o morebitni kaznovanosti nepremičninskih posrednikov iz kazenske evidence v skladu s prvim odstavkom tega člena. Upravljavec lahko navedene podatke brezplačno pridobi vsakih šest mesecev oziroma v primerih, kadar obstaja sum, da nepremičninski posrednik ministrstvu ni posredoval točnega podatka.

(7) Nepremičninski posrednik se mora za potrebe opravljanja nepremičninskega posredovanja, zlasti pri stiku s stranko, izkazati z izkaznico nepremičninskega posrednika, ki jo izda minister, pristojen za prostor na podlagi pravnomočne odločbe o izdaji licence za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami, do njenega prejema pa z odločbo o pridobitvi licence za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami.

(8) Nepremičninski posrednik je pristojnemu ministrstvu dolžan sporočiti vse spremembe podatkov iz tretjega odstavka tega člena in sicer v roku 15 dni od nastale spremembe.

(9) Imenik nepremičninskih posrednikov je, za namene varstva potrošnika v postopkih posredovanja pri prometu z nepremičninami, v delu, ki se nanaša na osebne podatke posameznika (ime, priimek), številko licence, podatek o vrsti in veljavnosti licence, o za časem ali trajnem odvzemu licence ter podatke o nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, javen. Za učinkovito izvrševanje namenov iz prejšnjega stavka se imenik v delu, ki je javen, objavi na spletni strani ministrstva, pristojnega za prostor.

(10) S pridobitvijo licence in vpisom v imenik nepremičninskih posrednikov pridobi posameznik status nepremičninskega posrednika.

9. člen

(tuje fizične osebe)

Tuja fizična oseba lahko ob pogoju vzajemnosti opravlja posle nepremičninskega posrednika:

1. če izkaže, da v državi, katere državljan je, izpolnjuje pogoje za nepremičninskega posrednika;
2. če z ustrežno listino izkaže, da v državi, katere državljan je, ni bila pravnomočno nepogojno

obsojena za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot treh mesecev, ki še ni izbrisana;

3. če je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu, pri čemer je vlogi za vpis potrebno priložiti dokazila o izpolnjevanju pogojev po tem zakonu.

11. člen

(pravno varstvo)

O izdaji, zavrnitvi izdaje ali odvzemu licence in o vpisu ali izbrisu iz imenika nepremičninskih posrednikov odloča pristojno ministrstvo z odločbo, izdano v upravnem postopku. Zoper odločbo je dovoljena tožba na upravno sodišče.

26. člen

(trajanje in odpoved pogodbe)

(1) Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je sklenjena za določen čas največ devet mesecev.

(2) Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

IV. JAVNE EVIDENCE O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

27. člen

(evidenca nepremičninskih družb o posredovanju v prometu z nepremičninami)

(1) Nepremičninska družba mora voditi evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami.

(2) Evidenca iz prvega odstavka tega člena mora za vsak posel (pogodbo) obsegati naslednje podatke:

1. vrsto pravnega posla;

2. vrsto nepremičnine (zemljišče z oznako namena rabe, stanovanje, poslovni prostor in podobno);

3. tehnične podatke o nepremičnini;

4. identifikacijske podatke o nepremičnini (identifikacijska oznaka iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb), če nepremičnina te oznake ima, oziroma druge podatke, s katerimi je mogoče nepremičnino enolično identificirati;

5. prodajno ceno oziroma najemnino za m² površine.

(3) Pristojni minister izda v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona navodilo, s katerim podrobneje uredi vodenje evidence iz tega člena ter način posredovanja podatkov iz drugega

odstavka tega člena.

34. člen

(kršitve nepremičninskih družb)

(1) Z globo od 3,000.000 do 30,000.000 tolarjev se za prekršek kaznuje nepremičninska družba:

1. če nima zagotovljenih prostorov skladno s 1. točko 3. člena zakona;
2. če ne sklene zavarovanja za odgovornost iz 3. točke 3. člena;
3. če za opravljanje posla nepremičninskega posredovanja ne določi nepremičninskega posrednika v skladu s 4. členom tega zakona, dejansko pa opravlja dejavnost posredovanja, ali če zanjo opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami oseba, ki nima licence oziroma nima veljavne licence in ni vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu;
4. če se dogovori za plačilo za posredovanje v nasprotju s 5. členom;
5. če pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami ne vsebuje vseh sestavin iz četrtega odstavka 13. člena tega zakona;
6. če ne določi splošnih pogojev poslovanja ali če naročitelju ne izroči splošnih pogojev poslovanja iz 15. člena;
7. če oglašuje v nasprotju s 16. členom;
8. če ne zagotavlja zaščite interesov naročitelja v skladu s 17. členom tega zakona;
9. če ne zagotavlja nepristranosti pri posredovanju skladno z 20. členom;
10. če naročitelja pisno ne opozori o nasprotju interesov iz 21. člena;
11. če ne ugotavlja morebitnih stvarnih in pravnih napak na nepremičnini in če ne ugotavlja dejanskega in pravnega stanja nepremičnine in če pisno ne opozori na ugotovljene oziroma morebitne napake po 23. členu;
12. če listine iz prvega odstavka 24. člena ni sestavil univerzitetni diplomirani pravnik;
13. če zahteva plačilo za posredovanje v nasprotju s 25. členom tega zakona.

(2) Z globo iz prejšnjega odstavka se za prekršek kaznuje investitor, ki je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če za opravljanje poslov prodaje nepremičnine ne določi nepremičninskega posrednika v skladu s 6.a členom tega zakona, dejansko pa trguje z lastnimi nepremičninami.

(3) Z globo od 250.000 do 1,000.000 tolarjev se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba nepremičninske družbe.

(4) Če pristojna inšpekcija ugotovi, da niso izpolnjeni pogoji iz 3. člena tega zakona, izda odločbo, s katero prepove opravljanje dejavnosti.

35. člen

(kršitve nepremičninskih družb)

Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se za prekršek kaznuje nepremičninska družba, če ne vodi evidenc o posredovanju v prometu z nepremičninami, oziroma če ne posreduje vseh podatkov v skupno bazo v skladu s 27. členom tega zakona.

36. člen

(kršitve nepremičninskih posrednikov)

Z globo od 150.000 do 300.000 tolarjev se za prekršek kaznuje posameznik:

1. če pristojnemu ministrstvu ne sporoči spremembe podatkov, ki se vpisujejo v imenik nepremičninskih posrednikov, v petnajstih dneh po nastanku spremembe;
2. če opravlja posredovanje brez veljavne licence za opravljanje poslov posredovanja in vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov;
3. če ne obvesti tretjih oseb, ki bi želele skleniti pogodbo z naročiteljem, o ugotovitvah o stvarnih in pravnih napakah na nepremičnini in če ne obvešča o značilnostih ter stanjih nepremičnine;
4. če daje nezakonite, nepopolne, napačne, zavajajoče ali lažne podobne podatke o nepremičnini, za katero posreduje;
5. če daje o sebi ali nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, lažne ali nepopolne podatke;
6. če kot tuja fizična oseba opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami, pa ne izpolnjuje s tem zakonom predpisanih pogojev za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami.

V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU

Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru, da predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju obravnava po skrajšanem postopku, saj gre za uskladitev z Direktivo 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta o storitvah na notranjem trgu in Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L, št. 255/05) in za manj pomembne spremembe zakona.

VI. PRILOGE

/