

Z A K O N

O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

uradno prečiščeno besedilo

(ZNPosr-UPB1)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

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.

2. člen

(uporabljeni pojmi)

Posamezni pojmi, uporabljeni v tem zakonu, imajo naslednji pomen:

1. Nepremičninska družba je gospodarska družba oziroma samostojni podjetnik posameznik, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po tem zakonu.
2. Nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska posrednica (v nadaljnjem besedilu: nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov

posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.

3. Posredovanje v prometu z nepremičninami pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.

4. Naročitelj oziroma naročiteljica (v nadaljnjem besedilu: naročitelj) je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.

5. Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino.

6. Naročiteljevi ožji družinski člani so naročiteljev zakonec ali oseba, s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njeni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

7. Pristojno ministrstvo po tem zakonu je ministrstvo, pristojno za prostor.

II. POGOJI ZA OPRAVLJANJE POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

1. Nepremičninske družbe in opravljanje storitev posredovanja

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.

4. člen

(obveznost nepremičninske družbe)

Nepremičninska družba mora zagotoviti, da zanjo v razmerju do naročitelja posle posredovanja bodisi na podlagi zaposlitve bodisi na drugi pravni podlagi opravljajo samo nepremičninski posredniki, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje teh poslov po tem zakonu.

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 prejšnjega odstavka razdeli.

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

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

6. člen

(odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti)

(1) Nepremičninska družba mora zavarovati svojo odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja 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 prejšnjega 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.

6.a člen

(obveznosti investitorja)

(1) Investitor, ki je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik (v nadaljnjem besedilu: investitor) ter gradi za trg, mora zagotoviti, da opravljajo prodajo pri njem oziroma zanj osebe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje poslov posredovanja po tem zakonu.

(2) Investitor mora 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.

(3) Nepremičninska družba iz prejšnjega odstavka mora kupca seznaniti z listinami iz prejšnjega odstavka tako, da mu jih izroči in pusti dovolj časa, da jih prouči pred sklenitvijo pogodbe.

2. Nepremičninski posrednik in opravljanje poslov posredovanja

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 zapora 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 začasnem ali trajnem odvzemu licence ter podatek 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.

8. člen

(dopolnilno usposabljanje nepremičninskega posrednika)

(1) Nepremičninski posrednik se je dolžan dopolnilno usposabljati vsakih pet let oziroma ob spremembi predpisov, katerih poznavanje se zahteva v sklopu strokovnega izpita za nepremičninskega posrednika.

(2) Minister, pristojen za prostor, lahko odredi preverjanje znanja, pridobljenega z dopolnilnim usposabljanjem iz prejšnjega odstavka.

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 ustrezno listino izkaže, da v državi, katere državljan je, ni bila pravnomočno nepogojno obsojena za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zopora 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.

10. člen

(odvzem licence)

(1) Nepremičninskemu posredniku pristojno ministrstvo trajno odvzame licenco za opravljanje poslov posredovanja, če po dvakratnem pisnem opominu pristojnega ministrstva še vedno:

1. daje nezakonite, nepopolne, napačne, zavajajoče ali lažne podatke o nepremičnini, za katero posreduje;
2. daje o sebi ali nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, lažne ali nepopolne podatke;
3. krši pravila varnega in skrbnega posredovanja v prometu z nepremičninami, pri čemer se za takšno kršitev šteje, če:
 - ne opozori naročitelja na pravne in stvarne napake nepremičnine, za katere je vedel oziroma bi moral vedeti, če bi skrbno preverjal stanje nepremičnine,

– naročitelja ne seznaniti s tržnimi razmerami, ki so pomembne in bi bistveno vplivale na določitev cene v pogodbi,

– protipravno zadržuje original listine naročitelja oziroma tretje osebe.

(2) Nepremičninskemu posredniku pristojno ministrstvo trajno odvzame licenco za opravljanje poslov posredovanja, če je pravnomočno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot tri mesece.

(3) Nepremičninskemu posredniku pristojno ministrstvo začasno odvzame licenco za opravljanje poslov posredovanja, če mu je odvzeta poslovna sposobnost, če se dopolnilno ne usposablja vsakih pet let oziroma ob spremembi predpisov, katerih poznavanje se zahteva pri strokovnem izpitu za nepremičninskega posrednika, ali če ne opravi preverjanja znanja iz drugega odstavka 8. člena tega zakona, kadar je to predpisano.

(4) Če je nepremičninskemu posredniku odvzeta poslovna sposobnost, se licenca odvzame za čas odvzema poslovne sposobnosti. V primeru začasnega odvzema licence zaradi dopolnilnega neusposabljanja, se licenca odvzame do izpolnitve pogoja dopolnilnega usposabljanja, določenega v 8. členu tega zakona.

(5) Nepremičninski posrednik, ki mu je bila trajno ali začasno odvzeta licenca, mora deponirati licenco in izkaznico nepremičninskega posrednika pri pristojnem ministrstvu v roku, določenem v dokončni odločbi o odvzemu licence.«.

10.a člen

(izbris iz imenika nepremičninskih posrednikov)

(1) Nepremičninski posrednik se izbriše iz imenika nepremičninskih posrednikov, če:

1. sam zahteva;
2. umre;
3. mu poteče pogojna licenca.

(2) Po pravnomočnosti odločbe o odvzemu licence se v javnem delu imenika nepremičninskih posrednikov napravi zaznamba o izbrisu nepremičninskega posrednika iz imenika.

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.

12. člen

(prepoved opravljanja del, ki pomenijo konkurenco)

V času, ko nepremičninski posrednik opravlja posle posredovanja za določeno nepremičninsko družbo, ne sme brez soglasja nepremičninske družbe opravljati poslov posredovanja za drugo nepremičninsko družbo niti drugih poslov oziroma ravnanj, ki so konkurenčni storitvam posredovanja, ki jih opravlja nepremičninska družba.

III. PRAVILA ZA VARNO IN SKRBNO POSLOVANJE PRI NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

13. člen

(pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami)

(1) S pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

(2) Za pravno razmerje med nepremičninsko družbo in naročiteljem veljajo splošna pravila obligacijskega prava o pogodbi o posredovanju, če ni v tem zakonu drugače določeno.

(3) Določb tega poglavja s pogodbo ni mogoče izključiti oziroma omejiti, razen če je v zvezi s posamezno določbo izrecno dopusten drugačen dogovor pogodbenih strank oziroma je drugačen dogovor v očitnem interesu naročitelja.

(4) V pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki mora biti sklenjena med nepremičninsko družbo in naročiteljem, morajo biti navedeni naslednji podatki:

1. ime in priimek nepremičninskega posrednika, ki bo opravljal posle posredovanja z navedbo številke licence in zaporedno številko vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov;
2. višina plačila za posredovanje, ki mora biti v skladu s 5. členom tega zakona;
3. ime zavarovalnice, številka police in višina zavarovalne vsote za zavarovanje odgovornosti nepremičninske družbe, ki mora biti v skladu s prvim odstavkom 6. člena tega zakona, s priloženimi dokazili;
4. opis stroškov posameznih poslov, ki jih zajema plačilo za posredovanje iz 2. točke drugega odstavka 15. člena tega zakona;

5. vrsta in višina morebitnih dodatnih storitev in stroškov, če je naročitelj naročil storitve iz 3. točke drugega odstavka 15. člena tega zakona;

6. pravica do plačila za posredovanje v skladu s prvim in drugim odstavkom 25. člena tega zakona;

7. višina plačila za posredovanje, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, v skladu s petim odstavkom 25. člena tega zakona;

8. okvirno ponudbeno ceno za posamezno vrsto nepremičnine, ki je predmet posredovanja brez všteti predpisanih davkov in plačila za posredovanje;

9. opis nepremičnine, ki je predmet posredovanja;

10. čas trajanja pogodbe, ki mora biti določen v skladu s prvim odstavkom 26. člena tega zakona.

14. člen

(skrbnost dobre nepremičninske družbe oziroma dobrega nepremičninskega posrednika)

(1) Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik, ki zanjo opravlja posle posredovanja, morata pri opravljanju storitev oziroma poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.

(2) Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik ne smeta spodbujati ali priporočati sklenitve določene pogodbe zgolj z namenom pridobitve plačila za posredovanje.

15. člen

(splošni pogoji poslovanja)

(1) Nepremičninska družba mora določiti splošne pogoje opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji poslovanja).

(2) Splošni pogoji poslovanja morajo za vsako vrsto storitev posredovanja, ki jih nepremičninska družba nudi strankam, vsebovati:

1. določen opis posameznih poslov, ki se jih nepremičninska družba zaveže opraviti pri opravljanju posamezne vrste storitve;

2. določbo, da se s plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami iz prvega odstavka 5. člena tega zakona krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah

za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
- pisna opozorila, obvestila, potrdila;
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;
- seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

3. vrsto in višino stroškov, če nepremičninska družba poleg posredovanja v dogovoru z naročnikom zanj opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja.

(3) Nepremičninska družba mora naročitelju pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izročiti izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogočiti, da se z njihovo vsebino sezna.

(4) Nepremičninska družba mora v vsakem prostoru, v katerem posluje s strankami, na vidnem in dostopnem mestu omogočiti vpogled v splošne pogoje poslovanja.

16. člen

(oglaševanje)

(1) Nepremičninska družba mora pri oglaševanju oziroma pri drugih javnih objavah v sredstvih javnega obveščanja oziroma na spletnih straneh, v prostorih nepremičninske družbe ali na drugih mestih, kjer je dovoljeno oglaševanje, v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, zagotoviti objavo cene, lokacije, leta izgradnje stavbe oziroma zadnje preнове in velikosti nepremičnine ter firme in sedeža nepremičninske družbe.

(2) Če nepremičninska družba oglašuje prodajo večstanovanjske stavbe, stanovanjsko-poslovne stavbe ali nestanovanjske stavbe z več posameznimi deli, mora zagotoviti objavo najvišje in najnižje cene kvadratnega metra površine stavbe ali njenega posameznega dela, lokacijo, leto izgradnje oziroma zadnje preнове ter firme in sedeža nepremičninske družbe. V primerih, ko nepremičninska družba, v prejšnjem stavku navedene stavbe, oglašuje v transparentih, podatka o ceni ni dolžna navesti.

(3) V kolikor nepremičninska družba oglašuje lastno nepremičnino, mora to v oglasu posebej navesti.

(4) Prepovedano je oglaševati na način, ki je v nasprotju s prvim odstavkom tega člena (na primer z letaki, ki se lepijo na vhode stavb, ali letaki, ki se puščajo v nabiralnikih).

(5) Za oglaševanje časovnega zakupa stanovanjskih objektov se uporabljajo določbe zakona o varstvu potrošnikov.

(6) Določbe tega člena se uporabljajo tudi za oglaševanje investitorja.

17. člen

(zaščita interesov naročitelja)

(1) Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. Pri tem mu morata zlasti razumljivo pojasniti naslednje okoliščine:

1. tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;

2. vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;

3. 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;

4. morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškopravnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

(2) Nepremičninska družba ima, z namenom zaščite interesov naročitelja, pravico v skladu z zakonom, ki ureja plačilni promet, da od Banke Slovenije pridobi podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.

18. člen

(dolžnost obveščanja)

(1) Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja.

(2) Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninsko družbo.

(3) Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini.

19. člen

(anonimnost naročitelja)

Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla.

20. člen

(nepriustranost pri posredovanju)

(1) Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristrano, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.

(2) Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

21. člen

(nasprotje interesov)

Nepremičninska družba mora naročitelja jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesi nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

22. člen

(ekskluzivno posredovanje)

(1) Če se nepremičninska družba in naročitelj dogovorita, lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

23. člen

(preverjanje stanja nepremičnine)

(1) Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine.

(2) Nepremičninska družba mora pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja v okviru posredovanja nepremičnine zlasti:

1. na podlagi podatkov zemljiške knjige oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, preveriti ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke;

2. na podlagi skrbnega ogleda preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine;

3. kadar je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, zemljišče: na podlagi potrdila (lokacijske informacije) pristojnega upravnega organa preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti.

(3) Nepremičninska družba odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi, ki jo je spravila z naročiteljem v stik, za škodo, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je nepremičninska družba za napako vedela oziroma če bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.

24. člen

(sestavljanje listin o pravnih poslih)

(1) Kadar posredovanje v prometu z nepremičninami, ki ga opravlja nepremičninska družba, vključuje tudi sestavo listin, ki vsebujejo zapis pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala oziroma listin o drugih pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja, mora nepremičninska družba zagotoviti, da te listine sestavi univerzitetni diplomirani pravnik, kar slednji potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi.

(2) Kadar nepremičninska družba pri opravljanju storitve posredovanja sestavi tudi listino o pravnem poslu, odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi tudi za škodo, ki jima nastane zaradi nepravilno sestavljene listine o pravnem poslu.

25. člen

(plačilo za posredovanje)

(1) Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

(2) Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov in največ v višini, ki mora biti določena v splošnih pogojih poslovanja in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem, in le, če je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama.

(3) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.

(4) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se nepremičninska družba in naročitelj lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. Plačilo za posredovanje iz prejšnjega stavka mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrtiline s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

(6) Ne glede na prvi odstavek tega člena, nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene

pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljaj posle posredovanja.

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) Nepremičninska družba mora podatke iz prejšnjega odstavka mesečno posredovati pristojnemu ministrstvu, ki za namene izvajanja zemljiške in stanovanjske politike, tržnega vrednotenja nepremičnin, ter analiz trga nepremičnin, vzpostavi in vodi skupno bazo podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami.

(4) 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.

28. člen

(evidenca prometa nepremičnin)

(1) Za potrebe izvajanja zemljiške in stanovanjske politike ter tržnih analiz Davčna uprava Republike Slovenije pristojnemu ministrstvu redno posreduje naslednje podatke o prometu nepremičnin iz evidence o odmeri, obračunu, izterjavi in knjiženju davka na promet nepremičnin:

1. leto prejema napovedi;
2. lokacijo nepremičnine (katastrska občina in naselje);
3. vrsto nepremičnine;
4. površino zemljišča;
5. površino objekta;
6. leto izgradnje objekta;
7. pogodbeno ceno.

(2) Roke in način posredovanja podatkov iz prejšnjega odstavka določi pristojni minister v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

(3) Podatki iz prvega odstavka tega člena se vodijo v samostojni bazi podatkov.

29. člen

(dostopnost podatkov)

Podatki iz baze podatkov iz 27. in 28. člena so javno dostopni v roku 30 dni od zaprosila.

V. POSAMIČNO OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE (črtan)

30. člen

(črtan)

VI. PRISTOJNOSTI MINISTRSTVA, PRISTOJNEGA ZA POSREDOVANJE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

31. člen

(pristojnosti ministrstva)

(1) Pristojno ministrstvo:

1. opravlja strokovne izpite za pridobitev licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja ter preverja izpolnjevanje pogoja dopolnilnega usposabljanja za nepremičninskega posrednika iz 8. člena tega zakona;
2. izdaja in odvzame licenco za opravljanje poslov posredovanja;
3. vodi imenik nepremičninskih posrednikov;
4. vzpostavi, vodi in vzdržuje javne evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami.

(2) Pristojni minister ob soglasju ministra, pristojnega za pravosodje, izda pravilnik, s katerim predpiše vsebino in obliko licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja in izkaznice nepremičninskega posrednika ter podrobnejšo vsebino in obliko imenika ter način vpisovanja vanj.

32. člen

(opravljanje strokovnih izpitov in preverjanje znanja ter programski svet)

(1) Opravljanje strokovnih izpitov iz 1. točke prvega odstavka prejšnjega člena in preverjanje znanja iz drugega odstavka 8. člena tega zakona se izvaja v skladu s predpisi, ki urejajo nacionalne poklicne kvalifikacije.

(2) Zaradi spremljanja opravljanja strokovnih izpitov, svetovanja in sodelovanja pri oblikovanju programa in vsebine gradiva izobraževanja in programa strokovnega izpita ter priprave predloga kataloga standardov strokovnih znanj in spretnosti v skladu z zakonom, ki ureja nacionalne poklicne kvalifikacije, imenuje minister, pristojen za prostor, posvetovalno delovno telo – programski svet.

VII. INŠPEKCIJSKO NADZORSTVO

33. člen

(pristojnost)

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem storitev posredovanja izvajajo inšpektorji Tržnega inšpektorata Republike Slovenije.

VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE

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.

Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Uradni list RS, št. 42/03) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

37. člen

(uskladitev z zakonom pri opravljanju poslov posredovanja)

(1) Nepremičninski posredniki, ki ob uveljavitvi tega zakona za nepremičninske družbe opravljajo posle posredovanja in imajo opravljen program izobraževanja v

okviru Gospodarske zbornice Slovenije (GZS), Nepremičninske zbornice (NZ) v sodelovanju z Informacijsko borzo nepremičnin d.o.o.(IBN), Slovenske borze nepremičnin (SBN), Gospodarskega interesnega združenja nepremičninskih podjetij ter pri Inštitutu za gospodarsko pravo pri Pravni fakulteti Univerze v Mariboru, morajo za pridobitev licence za opravljanje poslov posredovanja in za vpis v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu opraviti strokovni izpit za nepremičninskega posrednika v roku treh let po uveljavitvi pravilnika iz drugega odstavka 31. člena tega zakona, pri čemer so oproščeni ponovnega preverjanja že uspešno osvojenih temeljnih znanj o stroki, razvidnih iz vsebine programov izobraževanja in osebnih dokazil o preverjanju znanja.

(2) Nepremičninski posredniki, ki nimajo opravljenega programa izobraževanja iz prejšnjega odstavka, morajo opraviti strokovni izpit v enem letu po uveljavitvi pravilnika iz drugega odstavka 31. člena tega zakona.

(3) V primeru, da nepremičninski posrednik ne izpolni pogojev iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena, ne more več opravljati poslov posredovanja.

(4) Šteje se, da nepremičninski posrednik s končano najmanj splošno srednjo šolo, srednjo tehnično ali drugo srednjo strokovno šolo po programu za pridobitev srednje strokovne izobrazbe oziroma temu ustreznega izobraževanja po prejšnjih predpisih in ima najmanj tri leta delovnih izkušenj pri poslovanju z nepremičninami na dan uveljavitve tega zakona, izpolnjuje izobrazbeni pogoj za nepremičninskega posrednika.

(5) Nepremičninski posredniki, ki na dan uveljavitve tega zakona nimajo ustrezne višje strokovne izobrazbe in nimajo potrebnih delovnih izkušenj iz prejšnjega odstavka, morajo za pridobitev licence nepremičninskega posrednika pridobiti potrebno izobrazbo v štirih letih od uveljavitve tega zakona.

(6) V primerih iz prvega, drugega in petega odstavka tega člena izda pristojno ministrstvo nepremičninskemu posredniku licenco pogojno.

(7) Nepremičninske družbe, ki ob uveljavitvi tega zakona opravljajo storitve posredovanja, morajo izpolniti pogoj iz 2. točke 3. člena tega zakona v roku iz drugega odstavka tega člena, pogoj iz 3. točke 3. člena tega zakona pa v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

38. člen

(rok za izdajo predpisa)

(1) Predpis iz drugega odstavka 30. člena mora biti izdan v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(2) Predpis iz drugega odstavka 31. člena mora biti izdan v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

39. člen

(pričetek uporabe višine denarne kazni iz 34. in 35. člena)

(1) Višina denarne kazni po prvem in drugem odstavku 34. člena ter 35. členu tega zakona se prične uporabljati s 1. januarjem 2005.

(2) Do roka iz prejšnjega odstavka se kaznuje z denarno kaznijo za:

1. prekršek iz 34. člena tega zakona:

- pravna oseba v razponu od 3.000.000 do 10.000.000 tolarjev,
- samostojni podjetnik posameznik v razponu od 1.500.000 do 5.000.000 tolarjev,
- odgovorna oseba pravne osebe v razponu od 250.000 do 500.000 tolarjev.

2. prekršek iz 35. člena tega zakona:

- pravna oseba v razponu od 2.000.000 do 10.000.000 tolarjev,
- samostojni podjetnik posameznik v razponu od 1.000.000 do 5.000.000 tolarjev.

40. člen

(prenehanje veljavnosti in uporabe drugega predpisa)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Uradni list SRS, št. 8/87 in 16/87 – popr.).

41. člen

(uveljavitev zakona)

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

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr-A (Uradni list RS, št. 47/06) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

22. člen

(uskladitev z zakonom pri opravljanju poslov posredovanja)

Šteje se, da posameznik, ki za investitorja opravlja prodajo nepremičnin, s končano najmanj splošno srednjo šolo, srednjo tehnično ali drugo srednjo strokovno šolo po programu za pridobitev srednje strokovne izobrazbe oziroma temu ustreznega

izobraževanja po prejšnjih predpisih in ima najmanj tri leta delovnih izkušenj pri prodaji nepremičnin, na dan uveljavitve tega zakona, izpolnjuje izobrazbeni pogoj za nepremičninskega posrednika.

23. člen

(uskladitev z zakonom, ki ureja nacionalne poklicne kvalifikacije)

Do sprejetja kataloga, ki določa standarde strokovnih znanj in spretnosti, ki so potrebna za pridobitev nacionalne poklicne kvalifikacije na področju nepremičninskega posredovanja v skladu z Zakonom o nacionalnih poklicnih kvalifikacijah (Uradni list RS, št. 83/03), se za opravljanje strokovnih izpitov in preverjanje znanja iz prvega odstavka 32. člena tega zakona, za vsebino strokovnega izpita, način in postopek preverjanja in ocenjevanja znanja, vsebino in način dopolnilnega usposabljanja nepremičninskih posrednikov uporablja Pravilnik o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov (Uradni list RS, št. 14/04).

24. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati določbe 2. in 3. poglavja ter podpoglavji 6.1. in 6.2. Pravilnika o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov (Uradni list RS, št. 14/04), uporabljajo pa se do sprejetja kataloga iz prejšnjega člena.

25. člen

(rok za izdajo podzakonskega akta)

Minister, pristojen za prostor, izda predpis iz 17. člena tega zakona v roku enega leta po uveljavitvi tega zakona.

26. člen

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

Na podlagi 153. člena Poslovnika državnega zbora je Državni zbor Republike Slovenije na seji dne 23. junija 2006 potrdil uradno prečiščeno besedilo Zakona o nepremičninskem posredovanju