



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana
t: 01 478 94 00, f: 01 478 98 45, e: gp@dz-rs.si, www.dz-rs.si



Datum: 13. 6. 2019

**Državni zbor Republike Slovenije
Skupina poslank in poslancev
(prvopodpisana Nataša Sukič)**

DRŽAVNI ZBOR REPUBLIKE SLOVENIJE

Prejeto:	13-06-2019
Šifra:	720-01/19-611
Povezava:	
EPA:	650-VIII EU:
Sign. zn.:	
Kratica:	

Na podlagi 88. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97, 66/00, 24/03, 69/04, 68/06, 47/13, 47/13 in 75/16), 19. člena Zakona o poslancih (Uradni list RS, št. 112/05 - uradno prečiščeno besedilo, 20/06 - ZNOJF-1 in 109/08, 39/11 in 48/12) in 114. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07 - uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13 in 38/17) vlagamo spodaj podpisana poslanka in poslanci

**PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O
NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU**

ki vam ga pošiljamo v obravnavo in sprejem po skrajšanem postopku na podlagi 142. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije.

Na sejah Državnega zbora in na sejah matičnega delovnega telesa bo v imenu predlagateljev sodelovala Nataša Sukič.

Priloga:

- Predlog Zakona
- Podpisi poslank in poslancev:

PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

78. člen Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a) določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Kljub temu pa ta možnost za večino državljanov, ki niso lastniki stanovanj, v praksi ne obstaja. Razlog za to so visoke cene stanovanj, slabo delovanje in finančna podhranjenost javnih stanovanjskih skladov, visoke tržne najemnine zasebnih stanovanj, ki se oddajajo na trgu, ter visoki stroški nepremičninskega posredovanja, ki jih morajo nositi tudi tisti, ki storitve sploh niso naročili.

V letu 2017 so cene nepremičnin po sedmih letih relativne stagnacije zopet začele strmo rasti. Rast je bila najbolj opazna v Ljubljani, kjer so se cene rabljenih stanovanj v dveh letih povečale za skoraj 18 odstotkov, nova stanovanja pa se oglašujejo in prodajajo po več kot 3000 evrov za kvadratni meter. V nekaterih predelih je cena rabljenih stanovanj praktično ista kot cena novih, kar je posledica tega, da na trgu ni dovolj stanovanj. Rast cen se je nadaljevala tudi v prvem polletju leta 2018. Po podatkih Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za I. polletje 2018 so bile cene stanovanjskih nepremičnin prvi polovici leta v povprečju sicer še pod rekordnimi iz leta 2008, so se jim pa po pospešeni rasti v zadnjem letu že zelo približale. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila leta 2018 še za šest odstotkov višja kot v drugem polletju leta 2017 in za 11 odstotkov višja kot v prvem polletju 2017.

Kljub padcem cen stanovanj v času krize so bila ta tudi takrat še vedno predraga za večino prebivalcev, predvsem za mlade, ki se hkrati kot z visokimi cenami nepremičnin soočajo tudi z vse večjo prekarizacijo na področju trga dela, ki zaradi njej inherentne finančne negotovosti in slabega plačila za opravljeno delo ne omogoča pridobitve stanovanjskih posojil na banki niti dolgoročnega varčevanja za nakup lastne nepremičnine. Trenutna rast cen nepremičnin vse te pogoje še poslabšuje.

Eden od razlogov za nedostopnost stanovanj za večino prebivalcev in prebivalcev Slovenije so tudi visoka plačila za nepremičninsko posredovanje. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11) sicer omejuje najvišjo dovoljeno plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje. V teh primerih plačilo za posredovanje za isto nepremičnino ne sme presegati 4 % od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 evrov. V primeru oddaje ali najema nepremičnine pa ta omejitev ne velja in se na trgu določa prosto. V praksi to pomeni, da pri večini poslov oddaje in najema, ki se sklepajo zlasti za oddajo in najem stanovanj, plačilo za posredovanje določa tržno.

Nepremičninski posredniki v Splošnih pogojih poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami večinoma sami omejujejo višino plačila za posredovanje, ki si ga

zaračunajo za posredovanje pri najemu, oddaji ali zakupu nepremičnin, na višino dveh mesečnih najemnin plus davek na dodano vrednost. Spodaj navajamo nekaj primerov t. i. samoomejevanja nepremičninskih posrednikov pri zaračunavanju plačila za posredovanje pri najemu oziroma »provizij«, kot to pogosto imenujejo nepremičninski posredniki kljub temu, da Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije meni, da ima ta pojem »negativno konotacijo«, s katero se »omalovažuje vloga in pomen nepremičninskega posrednika«.

»V primeru posredovanja pri oddaji oziroma najemu nepremičnine pridobi posrednik pravico do provizije največ v višini dveh mesečnih najemnin + 22 % DDV.«¹

»V primeru posredovanja pri najemu oziroma oddaji ter zakupu nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije v višini dveh mesečnih najemnin, najmanj pa 250 EUR oziroma do zneska, kot ga pogodbeni stranki določita v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami.«²

»Plačilo za posredovanju pri najemu znaša dve mesečni najemnini + 22% DDV.«³

»Če nepremičninska družba posreduje najemu oziroma oddaji nepremičnin, ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje v višini dveh najemnin oziroma najmanj 400,00 EUR (povečano za DDV).«⁴

»V primeru posredovanja pri oddaji ali najemu nepremičnine, vsaka od strank najemne pogodbe plača provizijo v višini enomesečne najemnine, razen če je v pogodbi o posredovanju določeno drugače. V primeru, da nepremičninska družba posreduje pri sklenitvi predpogodbe, se za potrebe določanja plačila za posredovanje kot vrednost upošteva vrednost predmeta glavne pogodbe.«⁵

Višina tržne najemnine v Sloveniji se giblje med 4,77 do 12,42 evra na kvadratni meter. Najvišje najemnine so seveda tam, kjer je pomanjkanje stanovanj najbolj občutiti, t. j. v Ljubljani in na obali. Po podatkih portala nepremicnine.net je maja 2017 cena najema stanovanja v Ljubljani znašala 11,28 evra na kvadratni meter. Najemnina za stanovanje za štiričlansko družino, ki naj bi bilo veliko vsaj nekje med 55 do 65 kvadratnih metrov, tako v povprečju znaša več kot 600 evrov.

Nepremičninske družbe za posredovanje pri najemu zaračunajo znesek v višini ene do dveh najemnin. Poleg tega mora najemnik po navadi lastniku stanovanja plačati tudi varščino v višini vsaj ene najemnine. Skupni stroški najema 60 kvadratnih metrov velikega stanovanja tako brez najemnine znašajo od 1200 do 1800 evrov ali dve do tri minimalne neto plače. Zaradi tega je najem tržnih stanovanj za večino ljudi močno otežen.

Še posebej visoke cene nepremičninskega posredovanja prizadenejo študentke in študente, ki so zaradi manka sob v študentskih domovih pogosto prisiljeni najemati stanovanja in sobe. Najemajo jih večinoma za obdobje od nekaj mesecev do največ enega leta. Gre za kategorijo prebivalk in prebivalcev, ki praviloma še nimajo rednih dohodkov, če jih imajo, pa so ti razmeroma nizki. Kljub temu so tudi oni na koncu primorani plačati plačilo za posredovanje v višini dveh mesečnih najemnin.

¹ <http://www.agencija-nera.si/splosni-pogoji-poslovanja-z-nepremicninami/>

² http://www.prips-nepremicnine.si/templates/project/prips/files/splosni_pogoji_poslovanja.pdf

³ http://www.central.si/Splosni_pogoji/

⁴ http://www.internepremicnine.si/splosni_pogoji.pdf

⁵ <https://rocco-nepremicnine.si/splosni-pogoji-poslovanja/>

Višina plačila za posredovanje pri najemu še ne bi bila toliko problematična, če se ne bi skoraj vedno prevalila v breme najemnika, ki praviloma v teh poslih nastopa kot finančno najšibkejša stranka. Čeprav trenutno veljavni Zakon o nepremičninskem posredovanju v 5. členu določa, da lahko plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, se praviloma v teh poslih vedno koristi zakonska določba, ki naročitelju omogoča, da če je med strankama za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli. Velikokrat pa gredo posredniki in najemodajalci še korak dlje in stroške posredovanja v celoti prenesejo na najemnike, plačilo provizije s strani najemnika pa postavljajo celo kot pogoj za to, da se o poslu sploh pričnejo pogovarjati. Tako smo lahko 17. decembra 2018 med oglasi, ki so se na portalu nepremicnine.net prodajali preko posrednikov vedno zasledili pogojevanje sklepa najemne pogodbe s plačilom dela plačila za posredovanje nepremičninski posredniški družbi. Spodaj navajamo nekaj primerov:

»Najemodajalec pogojuje plačilo provizije posredovanja v višini dogovorjene dvomesečne najemnine plus DDV na način, da najemnik plača polovico omenjene obveznosti t. j. znesek enomesečne najemnine plus DDV, oddamo. Cena: 1.200,00 EUR/mes.«⁶

»Najemodajalec pogojuje sklenitev najema z delitvijo plačila provizije za posredovanje v višini dveh mesečnih bruto najemnin plus DDV na način, da najemnik plača 1 (polovico) omenjene obveznosti t. j. znesek enomesečne končne dogovorjene bruto najemnine plus 22 % DDV«⁷

»Pogoj lastnika pri oddaji je, da najemnik prevzame strošek 1/2 nepremičninske provizije, kar znaša: višina ene najemnine + DDV.«⁸

»Strošek posredovanja agencije za najemnika je v višini ene mesečne najemnine.«⁹

»Najemodajalec pogojuje sklenitev najema z delitvijo plačila provizije za posredovanje v višini dveh mesečnih bruto najemnin plus DDV na način, da najemnik plača 1 (polovico) omenjene obveznosti t. j. znesek enomesečne končne dogovorjene bruto najemnine plus 22 % DDV.«¹⁰

»Pogoj najema: plačilo varščine najemodajalcu (v znesku enomesečne najemnine) in plačilo provizije (v znesku enomesečne najemnine + 22 % DDV).«¹¹

»Pogoji najema: plačilo najemnine, plačilo varščine - dvomesečne najemnine + plačilo provizije agenciji v višini enomesečne najemnine + DDV.«¹²

Dogovor, do katerega naj bi po zakonu prišlo med strankama pri sklepanju pogodbe o oddaji, najemu oziroma zakupu nepremičnine, je tako že v samih oglasih predstavljen

⁶https://www.nepremicnine.net/oglas-oddaja/koseze-mostec-odlicna-ponudbastanovanje_6231247/

⁷https://www.nepremicnine.net/oglas-oddaja/bizovik-stanovanje_6232659/

⁸https://www.nepremicnine.net/oglas-oddaja/brdo-zeleni-gaj-stanovanje_6232015/

⁹https://www.nepremicnine.net/oglas-oddaja/brinje-stanovanje_6200567/

¹⁰https://www.nepremicnine.net/oglas-oddaja/lj-center-stanovanje_6225808/

¹¹https://www.nepremicnine.net/oglas-oddaja/crnuce-stanovanje_6232070/

¹²https://www.nepremicnine.net/oglas-oddaja/btc-stanovanje_6221782/

kot izvršeno dejstvo, čeprav ena od strank (praviloma najemodajalec) sploh še ni vzpostavila stika niti s posrednikom niti z najemodajalcem. V zakonu jasno piše, da je delitev plačila za posredovanje mogoča, »če je to med pogodbenima strankama dogovorjeno«. Način oddaje nepremičnin, kjer se tak dogovor postavlja kot pogoj za najem je groba zloraba zakona. Ne glede na to, pa tudi v primeru, da bi bilo že vnaprejšnje pogojevanje o delitvi plačila za posredovanje sporno tudi, če bi zakon to omogočal, saj je samoumevno, da je plačnik neke storitve lahko samo oseba, ki je to storitev naročila. Najemodajalci in zakupniki praviloma niso naročniki storitev nepremičninskega posredovanja, vendar morajo kljub temu nositi stroške teh storitev, ki so jih pri nepremičninskih agencijah naročili imetniki zasebne lastnine. V primeru, da so najemodajalci in zakupniki naročniki teh storitev, pa je jasno, da morajo stroške nepremičninskega posredovanja v celoti nositi sami.

Še ena od slabosti trenutno veljavnega zakona je neurejenost obračunavanja dodatnih storitev in dejanskih stroškov. Nepremičninska družba je namreč upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov, ki so ji s temi storitvami nastali. Pri tem je omejena na višino, ki je določena v splošnih pogojih poslovanja nepremičninske družbe in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem. Družba ima pravico do plačila le, če je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama.

Praksa je v zvezi z zaračunavanjem dodatnih storitev pokazala zaračunavanje nesorazmerno visokih dejanskih stroškov, ki v nekaterih primerih dosegajo višino plačila za posredovanje iz 5. člena zakona, na kar je po navedbah Vlade RS opozoril tudi Tržni inšpektorat RS, ki je obravnaval nepremičninsko družbo, ki je svoje stroške zaračunala po ceniku, vendar so bili ti določeni tako visoko, da so skoraj dosegli višino najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje. V navedenem primeru je nepremičninska družba zaobšla osnovno pravilo nepremičninskega posredovanja, po katerem ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje, ko je pogodba o nepremičnini sklenjena. Višanje stroškov za dodatne storitve tako še dodatno draži nakup ali najem nepremičnine in dela reševanje stanovanjskih vprašanj prebivalcev in prebivalcev Slovenije še toliko težje.

Poleg navedenih anomalij je sprememba Zakona o nepremičninskem posredovanju potrebna tudi zaradi uskladitve z zakonodajo Evropske unije, in sicer Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2006/123/ES z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (UL L št. 376 z dne 27.12.2006, str. 36). S sprejetjem Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 49/11) je bil zagotovljen prenos Direktive 2005/36/ES in Direktive 2006/123/ES, vendar je Komisija po podrobni preučitvi nacionalnih določb ugotovila kršitev Direktive 2006/123/ES, na kar je Republiki Sloveniji opozorila z Uradnim opominom, in sicer kršitvijo št. 2018/2184, z dne 20. 7. 2018, s katerim je bil začet predsodni postopek zaradi neuskladitve določb ZNPosr z določbo prvega odstavka 14. člena Direktive 2006/123/ES, ki prepoveduje vsakršno diskriminacijo, ki posredno ali neposredno temelji na državljanstvu. Republiki Sloveniji se očita, da nacionalne poklicne kvalifikacije v Republiki Sloveniji ne morejo opravljati tujci, saj je v 7. členu ZNPosr določeno, da le državljani Republike Slovenije lahko opravljajo nacionalno poklicno kvalifikacijo.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilji predloga zakona so:

- omejitev najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje pri najemu ali oddaji nepremičnine;
- prenos celotnih stroškov nepremičninskega posredovanja na naročnika storitve nepremičninskega posredovanja;
- omejitev višine dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročniku;
- uskladitev določb o pridobitvi kvalifikacij za nepremičninskega posrednika z zakonodajo Evropske unije.

2.2 Načela

Temeljni načeli predloga zakona sta ustvarjanje možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje in zagotavljanje učinkovitega varstva potrošnikov. Zlasti slednje je osnovni razlog za regulacijo storitev na trgu nepremičninskega posredovanja in v tem predlog zakona ne odstopa od načel že veljavnega zakona.

2.3 Poglavitne rešitve

Predlog zakona omejuje višino najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje brez davka na dodano vrednost pri najemni pogodbi za isto nepremičnino na največ 4 % pogodbene vrednosti, ki je določena kot zmnožek v najemni pogodbi določene najemnine in številom mesecev, za katere se najemna pogodba sklepa, a ne več kot eno mesečno najemnino in ne manj kot 150 evrov. S takšno določbo se omejuje stroške, ki nastajajo pri oddaji nepremičnine in s tem posredno niža stroške najema nepremičnine. V primeru oddaje nepremičnine za zelo nizko najemnino in za zelo kratek čas je posredniku še vedno zagotovljen zaslužek v višini najmanj 150 evrov, najemodajalci pa so zaradi zgornje omejitve v višini ene mesečne najemnine stimulirani tudi k oddajanju za daljše časovno obdobje v primerih, kjer bi sicer omejitev na štiri odstotke pogodbene vrednosti pomenila zelo visok strošek posredovanja. S tem se spodbuja dolgoročnejšo oddajo in najem, posledično pa se zagotavlja večjo stanovanjsko varnost najemnikov. Gre za podobno omejitev, ki v trenutno veljavnem zakonu že velja za posredovanje pri nakupu in prodaji nepremičnin.

Poleg omejevanja višine najemnine zakon tudi jasno določa, da stroške nepremičninskega posredovanja v celoti nosi naročnik storitve. Trenutni sistem, v katerem se stroški nepremičninskega posredovanja prenašajo na tiste, ki niso najemniki storitev, je nevzdržen. Zlasti to velja za primere, ko morajo stroške nepremičninskega posredovanja nositi najemniki nepremičnin in tako poleg že tako visokih najemnin in varščin plačevati še stroške storitev, ki jih niti niso naročili niti niso prosili.

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

Glede dejanskih stroškov zakon določa, da je nepremičninska družba upravičena do povračila dejanskih stroškov samo v primeru, ko ni upravičena do plačila za posredovanje in sicer, če naročnik sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini, če sklene pogodbo o nepremičnini preko druge nepremičninske družbe

ali če enostransko odpove pogodbo, preden ta poteče. Posrednik je upravičen do povračila stroškov do višine v vrednosti 150 evrov.

S spremembo zakona se tudi odpravlja ovira, da lahko samo državljani Republike Slovenije opravljajo nacionalno poklicno kvalifikacijo, tujci pa lahko pridobijo poklicno kvalifikacijo le v tujini. Na podlagi navedenih sprememb lahko kdorkoli pridobi nacionalno poklicno kvalifikacijo za nepremičninskega posrednika v Sloveniji, kdorkoli, ki pa pridobi poklicno kvalifikacijo v tujini, se mu ta lahko prizna po postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij. Spremenijo se tudi pogoji za začasno ali občasno opravljanje reguliranega poklica, saj se nanaša na vse osebe, ki so v drugi državi opravile poklicno kvalifikacijo. Ustrezno se spremenijo tudi določbe o prekrških.

3. PRILAGOJENOST UREDITVE PRAVU EU IN PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH

3.1 Prilagojenost ureditve pravnemu redu Evropske unije

Predlog zakona se usklajuje s pravnim redom evropske unije v delu, kjer se spreminjajo določbe glede pridobivanja kvalifikacij za nepremičninskega posrednika z zakonodajo Evropske unije.

3.2 Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

3.2.1 Avstrija

Višina plačila za posredovanje ni predpisana. Obračunava se plačilo za posredovanje, ki znaša: za primer prodaje stanovanjskih nepremičnin do 4 % brez DDV, do dve mesečni najemnini brez DDV pri najemu stanovanjskih nepremičnin (glede na čas trajanja najemne pogodbe), do tri mesečne najemnine brez DDV pri oddaji poslovnih nepremičnin (glede na čas trajanja najemne pogodbe).

3.2.2 Nemčija

Višina plačila za posredovanje ni omejena po zakonu, temveč se zaračunava krajevno običajno plačilo za posredovanje, ki znaša za primer prodaje stanovanjskih nepremičnin med 5,95 % in 7,14 % pogodbene cene, vključno z DDV. Pri posredovanju pri najemu stanovanjskih nepremičnin znašajo plačila za posredovanje do dveh mesečnih najemnin in na to dodatni DDV, kar pa je omejeno na najemodajalce, kadar so ti naročniki. Na podlagi posebnega interventnega zakona, ki velja od 1. 7. 2015 naprej (nem. Wohnungsvermittlungsgesetz) je uvedeno načelo naročanja (nem. Bestellerprinzip), ki določa, da plačilo za posredovanje pri oddaji nepremičnine plača izključno tista oseba, ki je naročila posle posredovanja (naročnik). Za primer posredovanja pri prodaji ali oddaji poslovnih nepremičnin so višina plačila in ostali pogoji dogovorjeni individualno med gospodarskimi subjekti.

3.2.3 Hrvaška

Plačilo za posredovanje se določa prosto. Urejena je pravica do plačila za posredovanje že po sklenitvi predpogodbe, če je to izrecno dogovorjeno. Posebej je urejena pravica do plačila stvarnih stroškov nepremičninske družbe ne glede na uspeh pri posredovanju.

4. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN

IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona ne bo imel finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva.

5. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Zakon bo znižal stroške najema nepremičnin.

6. RAZLOG ZA SPREJEM ZAKONA PO SKRAJŠANEM POSTOPKU

Predlagamo, da se predlog novele zakona obravnava po skrajšanem postopku, ker gre za manj zahtevne dopolnitve zakona.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11) se v 5. členu v prvem odstavku črta drugi stavek.

Doda se nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Plačilo za posredovanje pri najemni pogodbi za isto nepremičnino znaša največ 4 % od pogodbene vrednosti brez davka na dodano vrednost, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine brez davka na dodano vrednost in ne manj kot 150 evrov brez davka na dodano vrednost. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.«.

V dosedanjem drugem odstavku, ki postane tretji odstavek, se črta drugi stavek.

Dosedanji tretji odstavek postane četrti odstavek.

Doda se nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Določba prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodbe) za določeno nepremičnino, ki je v nasprotju s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena, je nična.«.

Dosedanji četrti odstavek postane nov šesti odstavek.

2. člen

7. člen se spremeni tako, da se glasi:

»7. člen

(status nepremičninskega posrednika)

(1) Status nepremičninskega posrednika pridobi oseba z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov. S pridobitvijo statusa iz prejšnjega stavka oseba dobi pravico opravljati posle posredovanja v prometu z nepremičninami.

(2) Vlogo za vpis v imenik nepremičninskih posrednikov vloži posameznik pri pristojnem ministrstvu na obrazcu objavljenem na spletni strani pristojnega ministrstva.

(3) V imenik nepremičninskih posrednikov se lahko vpiše oseba, ki izpolnjuje enega od naslednjih pogojev:

- je pridobila certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« v skladu z zakonom, ki ureja poklicne kvalifikacije,
- je opravila strokovni izpit za nepremičninskega posrednika pred začetkom veljavnosti predpisov, ki urejajo nacionalne poklicne kvalifikacije, ali

– ji je bila izdana odločba ministrstva o priznanju poklicne kvalifikacije v skladu s 7.a členom tega zakona, in ni bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje zoper premoženje, gospodarstvo, pravni promet, življenje in telo, spolno nedotakljivost ali javni red in mir.

(4) Podatek, da je posameznik pridobil nacionalno poklicno kvalifikacijo iz prejšnjega odstavka, pridobi pristojno ministrstvo po uradni dolžnosti iz zbirke nacionalnega informacijskega središča za poklicne kvalifikacije, podatek o nekaznovanosti pa iz kazenske evidence.«.

3. člen

7.a člen se spremeni tako, da se glasi:

»7.a člen
(priznavanje poklicnih kvalifikacij)

(1) Osebe, ki so pridobile poklicno kvalifikacijo v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji trajno opravljati regulirani poklic po tem zakonu, morajo pri ministrstvu pridobiti odločbo o priznanju poklicne kvalifikacije.

(2) Naloge ministrstva in postopek za priznavanje poklicnih kvalifikacij določa predpis, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.«

4. člen

7.b člen se spremeni tako, da se glasi:

»7.b člen
(začasno ali občasno opravljanje reguliranega poklica)

(1) Osebe, ki so poklicno kvalifikacijo pridobile v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji začasno ali občasno opravljati regulirani poklic v skladu s tem zakonom, morajo pri ministrstvu vložiti prijavo v skladu s predpisom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.

(2) Na podlagi prijave iz prejšnjega odstavka ministrstvo izda posamezniku potrdilo o prijavi in ga vpiše v imenik nepremičninskih posrednikov.

(3) Potrdilo o prijavi je veljavno eno leto in se lahko podaljša v skladu s predpisom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.

(4) Če ministrstvo ob prijavi ali podaljšanju prijave na podlagi meril iz predpisa, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij, ugotovi, da je posameznikovo opravljanje reguliranega poklica trajno, opravi trajni vpis v evidenco nepremičninskih posrednikov.«

5. člen

V 25. členu se v drugem odstavku črta drugi stavek.
Peti odstavek se črta.

Dosedanji šesti odstavek postane novi peti odstavek.

6. člen

Za 25. členom se doda novi 25.a člen, ki se glasi:

»25.a člen
(dodatne storitve in dejanski stroški)

(1) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve, če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena storitev.

(2) Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročnik:

- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe,
- enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

(3) Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročnikom za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 evrov.«.

7. člen

V 34. členu se v 12. točki pika nadomesti z vejico in doda nova 13. točka, ki se glasi:

»13. zahteva plačilo dodatnih storitev in dejanskih stroškov v nasprotju s 25.a členom tega zakona.«.

8. člen

V 36. členu se 2. točka spremeni tako, da se glasi:

»2. opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami v nasprotju s 7. ali 7.b členom tega zakona;«

KONČNA DOLOČBA

9. člen

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

III. OBRAZLOŽITEV ČLENOV

K 1. členu:

S členom se omejuje plačilo za posredovanje pri najemu oziroma oddaji nepremičnine na 4 % pogodbene vrednosti, kot je v zakonu že določeno tudi za posredovanje pri prodaji nepremičnine. Hkrati se določa najnižja spodnja meja stroška nepremičninskega posredovanja, s katerim se za nepremičnine, ki se oddajajo za nižjo najemnino in/ali za krajši čas, nepremičninskim posrednikom zagotavlja minimalen zaslužek v višini 150 evrov. Z zamejitvijo višine stroška posredovanja navzgor pa se ščiti naročnika storitve posredovanja pred nesorazmerno visokimi najemnini v primeru oddaje nepremičnine za daljši čas. Plačilo za posredovanje je tako odvisno od mesečne najemnine in obdobja za katerega je sklenjena pogodba. Na zakonsko določene zneske posrednik stranki zaračuna še davek na dodano vrednost.

Člen nadalje črta besedilo, ki omogoča, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, če se tako dogovorita, in določa, da so prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe nične v delih, ki so v nasprotju s to določbo. S tem se jasno določa, da stroške nepremičninskega posredovanja v celoti nosi naročnik storitve nepremičninskega posredovanja in jih ne more prenašati na drugo osebo.

K 2. členu:

Sprememba 7. člena ZNPosr je potrebna zaradi uskladitve z Direktivo 2006/123/ES. Člen določa, kdaj oseba pridobi status nepremičninskega posrednika in prične z opravljanem poslov nepremičninskega posrednika. Oseba pridobi status nepremičninskega posrednika, ko se vpiše v imenik nepremičninskih posrednikov. Za vpis v imenik mora oseba podati izpolnjeno vlogo, objavljeno na straneh pristojnega ministrstva.

Določba določa pogoje za vpis osebe v imenik nepremičninskih posrednikov in to so: da je pridobila certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« v skladu z zakonom, ki ureja poklicne kvalifikacije, ali da je opravila strokovni izpit za nepremičninskega posrednika pred uveljavitvijo predpisov, ki urejajo nacionalne poklicne kvalifikacije, ali da ji je bila izdana odločba ministrstva o priznanju poklicne kvalifikacije v skladu s 7.a členom tega zakona. Odpravlja se ovira, da lahko k nacionalni poklicni kvalifikaciji pristopijo le državljani Republike Slovenije, temveč jo lahko opravlja vsakdo ne glede na državljanstvo osebe, ter se tako usklajuje določba z evropskim pravnim redom.

Poleg poklicne usposobljenosti se za vpis v imenik nepremičninskih posrednikov zahteva tudi nekaznovanost vlagatelja. Ta ne sme biti pravnomočno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje, gospodarstvo, pravni promet, življenje in telo, spolno nedotakljivost ali kaznivo dejanje zoper javni red in mir.

Pridobivanje podatkov o nacionalni poklicni kvalifikaciji in o nekaznovanosti se pridobiva po uradni dolžnosti in se ta določba ne spreminja.

K 3. členu:

Člen določa pogoje za osebe, ki so pridobile poklicno kvalifikacijo v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji trajno opravljati reguliran poklic po tem zakonu. Te osebe morajo pri ministrstvu, pristojnem za okolje in prostor, pridobiti odločbo o priznanju poklicne kvalifikacije. Poklicne kvalifikacije se priznajo komurkoli, ki je opravljal v državi pogodbenici poklicno kvalifikacijo, ne glede na njegovo državljanstvo.

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

K 4. členu:

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

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

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

K 5. in 6. členu:

S petim in šestim členom se na novo ureja možnost zaračunavanja dodatnih storitev in dejanskih stroškov, ki pri tem nastanejo. Predlagana ureditev povračila stroškov posredovanja je glede na trenutno ureditev v ZNPosr in glede na ureditev po Obligacijskem zakonu bolj določna. Predlagatelj želi z navedeno ureditvijo preprečiti zlorabe, ki jih je praksa do sedaj pokazala v smislu zaračunavanja nesorazmerno visokih dejanskih stroškov, ki v nekaterih primerih dosegajo višino plačila za posredovanje iz 5. člena ZNPosr, na kar je opozoril tudi Tržni inšpektorat RS, ki je obravnaval nepremičninsko družbo, ki je svoje stroške zaračunala po ceniku, vendar so bili ti določeni tako visoko, da so skoraj dosegli višino najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje. V navedenem primeru je nepremičninska družba zaobšla osnovno pravilo nepremičninskega posredovanja, po katerem ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje, ko je pogodba o nepremičnini sklenjena. Predlog izhaja iz temeljnega pravila glede povračila stroškov kot je določeno v 848. člena Obligacijskega zakonika, ki načeloma določa, da posrednik nima pravice do povračila stroškov, ki jih je imel pri izpolnjevanju naročila, razen če je bilo to dogovorjeno. Če je bilo s pogodbo tako dogovorjeno, ima nepremičninska družba pravico do povračila stroškov tudi v primeru, ko pogodba o nepremičnini ni bila sklenjena. Iz navedenega določila izhaja, da je plačilo dejanskih stroškov izjema in ne pravilo ter, da posrednik ne sme brez posebnega pogodbenega dogovora z naročnikom opravljati drugih poslov v

imenu in na račun naročnika in tudi ne dodatnih storitev, ki niso storitve posredovanja. Predlog ločuje med dvema vrstama stroškov. Prva vrsta stroškov so stroški, ki nastanejo zaradi dodatnih storitev, ki jih nepremičninska družba opravi poleg storitev posredovanja. Gre za primere, ko je bila pogodba o nepremičnini sklenjena. Druga vrsta so dejanski stroški, ki jih lahko nepremičninska družba zaračuna naročniku, če ta ni upravičen do plačila za posredovanje oziroma pogodba o nepremičnini ni bila sklenjena ali ni bila sklenjena v skladu s tem zakonom. Če se nepremičninska družba in naročnik dogovorita, da bo naročnik, poleg plačila za posredovanje, plačal tudi dodatne storitve, ki jih nepremičninski posrednik opravi za naročnika in te ne spadajo v storitve nepremičninskega posredovanja, morajo biti te storitve izrecno opredeljene v pogodbi o posredovanju. Višina plačila mora biti določena v splošnih pogojih in v pogodbi o posredovanju. Pri tem mora posrednik naročnika pred podpisom pogodbe oziroma aneksa seznaniti z vrsto storitev in višino stroškov, ki bodo nastali z dodatnimi storitvami, ki niso vključene v storitve posredovanja. Naročnika ne sme postaviti pred dejstvo, ko je dodatne storitve že opravil, ne da bi se prej z naročnikom dogovoril, katere dodatne storitve in za kakšno ceno jih bo opravil. V delu, ki se nanaša na omejitve dejanskih stroškov, predlog zakona določa pogoje in višino povračila stroškov. Do dejanskih stroškov je nepremičninska družba upravičena v primeru, da ni upravičena do plačila za posredovanje, in sicer: če naročnik sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini; če sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe ali če enostransko odpove pogodbo, preden ta poteče. Zaradi zlorab glede vrste in višine stroškov predlog določa zgornjo mejo povračila stroškov. Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročniku, znaša največ 150 evrov.

K 7. členu:

S členom se med kazenske določbe dodaja tudi kazenska sankcija za zaračunavanje dodatnih storitev in dejanskih stroškov, ki so v nasprotju z določbami novega 25.a člena zakona.

K 8. členu

S to določbo se popravlja sklic na ustrezne določbe. V določbi so tako navedeni pravilni sklici na določbe 7. in 7.b člena tega zakona za določitev ukrepanja inšpekcije, ki bo z globo 650 do 5.000 evrov kaznovala posameznika, če bo opravljal posle posredovanja v prometu z nepremičninami v nasprotju s 7. oz. 7. b členom novega zakona.

K 9. členu:

V členu je določen običajni vacatio legis petnajstih dni.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

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 evrov. 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.

7. člen (pogoji za državljana Republike Slovenije)

(1) Državljan Republike Slovenije pridobi pravico opravljati posle posredovanja v prometu z nepremičninami z dnem, ko pridobi status nepremičninskega posrednika. Zahtevo za pridobitev statusa nepremičninskega posrednika 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 oziroma posrednica za nepremičnine« (v nadaljnjem besedilu: posrednik za nepremičnine) in potrdilo iz kazenske evidence, da posameznik ni bil pravnomočno nepogojno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zopora več kot tri mesece. Status nepremičninskega posrednika pridobi posameznik z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov.

(2) Podatek, da je posameznik pridobil poklicno kvalifikacijo iz prejšnjega odstavka, pridobi pristojno ministrstvo po uradni dolžnosti iz zbirke nacionalnega informacijskega središča za poklicne kvalifikacije, podatek o nekaznovanosti pa iz kazenske evidence.

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

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

dejavnosti v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: zakon o postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij).

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

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

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

7.b člen

(občasno opravljanje poslov posredovanja)

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

25. člen

(plačilo za posredovanje)

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

(2) Nepremičninska družba ne more zahtevati delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje.

(3) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če ena stranka ali obe stranki odstopita od pogodbe o nepremičnini.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročnikom sama sklene pogodbo o nepremičnini ali če jo sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

(5) Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila za posredovanje, če v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju naročnik, njegov družinski član ali povezana oseba sklene pogodbo o nepremičnini, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero ga je spravila v stik nepremičninska družba.

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

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

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

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

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

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

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

1. sprejme v hrambo denarna sredstva v nasprotju s tretjim odstavkom 6. člena tega zakona;
2. opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami:
 - slovenski državljan v nasprotju s 7. členom tega zakona,
 - državljan države pogodbenice ali tretje države v nasprotju s 7.a členom tega zakona,
 - državljan države pogodbenice ali državljan tretje države v nasprotju s 7.b členom tega zakona;
3. v nasprotju s tretjim odstavkom 7.a člena tega zakona daje lažne podatke o mentorju ali predloži ponarejeno izjavo;
4. pristojnemu ministrstvu ne sporoči spremembe podatkov, vpisanih v imenik nepremičninskih posrednikov, v skladu s tretjim odstavkom 7.c člena tega zakona;
5. 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;
6. 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;
7. ne seznanja naročitelja na primeren način z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za sklenitev posla v skladu s 17. členom tega zakona.

V. PRILOGE

PODPISI POSLANKE IN POSLANCEV

Nataša Sukič

Boštjan Koražija

Željko Cigler

Primož Siter

dr. Matej T. Vatovec

Luka Mesec

Violeta Tomić

dr. Franc Trček

Miha Kordiš

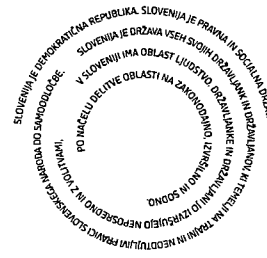


REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR

Poslanska skupina Levica

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 96 49, f: 01 478 98 45, e: ps-levica@dz-rs.si, www.dz-rs.si



Ime in priimek	Podpis
Nataša Sukič	
Boštjan Koražija	
Željko Cigler	
Primož Siter	
Dr. Matej T. Vatovec	
Luka Mesec	
Violeta Tomić	
Dr. Franc Trček	
Miha Kordiš	