

ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNPosr-1)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

(1) Ta zakon določa pogoje za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami, pravila za varno in skrbno posredovanje v prometu z nepremičninami, pristojnosti ministrstva, pristojnega za prostor (v nadaljnjem besedilu: pristojno ministrstvo) in ureja inšpekcijski nadzor nad izvajanjem tega zakona.

(2) S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenaša Direktiva 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (UL L št. 376 z dne 27. 12. 2006, str. 36).

2. člen (namen zakona)

Namen tega zakona je zagotoviti opravljanje kakovostnih storitev in varnost pravnega prometa na nepremičninskem trgu.

3. člen (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 pridobljenim dovoljenjem upravne enote za opravljanje storitev posredovanja in je vpisana v evidenco 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. **Zastopanje** v prometu z nepremičninami je opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, kot je opredeljeno v prejšnji točki, pri čemer nepremičninska družba, ki opravlja storitve posredovanja na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem, pri posredovanju, zastopa izključno naročiteljeve interese;
5. **Naročitelj** oziroma naročiteljica (v nadaljnjem besedilu: naročitelj) je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju;
6. **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;
7. **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, njuni

- otroci oziroma posvojenci, naročiteljev partner v sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati;
8. **Gospodarska pogodba** o posredovanju v prometu z nepremičninami po tem zakonu je pogodba kot jo določa zakon, ki ureja obligacijska razmerja;
 9. **Investitor** oziroma investitorica (v nadaljnjem besedilu: investitor) po tem zakonu je oseba, ki je oziroma bo naročila ali izvajala gradnjo enostanovanjske stavbe oziroma stavbe z več posameznimi deli na zemljiški parceli, katere lastnik je oziroma na kateri ima stavbno pravico, z namenom, da enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, če gre za stavbo z več posameznimi deli, proda kupcem;
 10. **Vmesni kupec** oziroma vmesna kupovalka (v nadaljnjem besedilu: vmesni kupec) po tem zakonu je oseba, ki od investitorja ali drugega vmesnega kupca kupi enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, če gre za stavbo z več posameznimi deli, z namenom nadaljnje prodaje, in ne z namenom uporabljati to stavbo oziroma posamezen del stavbe.
 11. **Pristojno ministrstvo** po tem zakonu je ministrstvo, pristojno za prostor;
 12. **Navadna ekskluzivna pogodba za posredovanje** je pogodba, s katero se naročitelj in nepremičninska družba dogovorita, da naročitelj v času njene veljavnosti za isto nepremičnino ne bo sklenil pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo;
 13. **Pogodba o polnem ekskluzivnem posredovanju** je pogodba, s katero se naročitelj in nepremičninska družba dogovorita, da naročitelj v času njene veljavnosti za isto nepremičnino ne bo sklenil pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo in da ne bo v zvezi z isto nepremičnino sam sklepal pogodb s tretjimi osebami;
 14. **Povezane osebe** po tem zakonu in po zakonu, ki ureja gospodarske družbe ter zakonu, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb, so tiste pravne ali fizične osebe ali njihovi ožji družinski člani, ki so povezane v kapitalu, upravljanju ali nadzoru tako, da ima ena oseba neposredno ali posredno v lasti najmanj 25% vrednosti ali števila delnic ali deležev v kapitalu, upravljanju ali nadzoru oziroma glasovalnih pravic v drugi osebi ali obvladuje drugo osebo na podlagi pogodbe na način, ki se razlikuje od razmerij med nepovezanimi osebami, ali če imajo iste pravne ali fizične osebe ali njihovi družinski člani v dveh osebah neposredno ali posredno v lasti najmanj 25% vrednosti ali števila delnic ali deležev v kapitalu, upravljanju ali nadzoru oziroma glasovalnih pravic ali ju obvladujejo na podlagi pogodbe na način, ki se razlikuje od razmerij med nepovezanimi osebami;
 15. **Kodeks dobrih poslovnih običajev** v prometu z nepremičninami je zapis dobrih poslovnih običajev, ki so se oblikovali v zvezi z opravljanjem dejavnosti nepremičninskega posredovanja ter ureja temeljna načela in pravila ravnanja pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami.

II. TEMELJNA NAČELA

4. člen

(načelo varovanja interesov uporabnikov storitev)

Pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami sta nepremičninska družba in nepremičninski posrednik dolžna varovati interese uporabnikov storitev.

5. člen

(načelo javnosti)

Zaradi varnosti pravnega prometa z nepremičninami so evidence po tem zakonu dostopne javnosti v obsegu, kot to določa ta zakon.

6. člen
(kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami)

Nepremičnina družba in nepremičninski posrednik ter druge udeležene osebe v prometu z nepremičninami morajo upoštevati kodeks dobrih poslovnih običajev.

III. POGOJI ZA OPRAVLJANJE POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

1. Nepremičninska družba

7. člen
(opravljanje storitev posredovanja)

- (1) Nepremičninska družba sme opravljati dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami, če:
- zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi posreduje v prometu z nepremičninami eden ali več nepremičninskih posrednikov;
 - ima zavarovano odgovornost za škodo v skladu z določbami tega zakona.
- (2) Nepremičninska družba s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije, ki želi v Republiki Sloveniji opravljati dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami trajno, preko ustanovljene podružnice v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: trajno), ali občasno, čezmejno (v nadaljnjem besedilu: občasno), lahko pod pogoji iz prejšnjega odstavka opravlja to dejavnost v vseh statusnopravnih oblikah, če izpolnjuje pogoje za zakonito opravljanje dejavnosti v državi sedeža.
- (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 prejšnjega odstavka, 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.

8. člen
(obveznost nepremičninske družbe)

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

9. 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 ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10 000 evrov. Višino plačila za posredovanje pri drugih pravnih poslih stranki uredita s pogodbo.
- (2) Plačilo za posredovanje sme nepremičninska družba zaračunati samo naročitelju na podlagi pisne pogodbe o posredovanju (v nadaljevanju: pogodba o posredovanju). Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodba o nepremičnini) dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli med naročitelja in tretjo osebo s pogodbenim dogovorom.
- (3) Pogodba o posredovanju, ki je v nasprotju s prvim ali 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.

10. člen (gospodarske pogodbe)

(1) Določbe tega zakona, ki urejajo najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje, deljeno plačilo za posredovanje v skladu z 9. členom in trajanje in odpoved pogodbe o posredovanju v skladu s 37. členom tega zakona, se ne nanašajo na gospodarske pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami. Omejitev dovoljenega plačila iz 9. člena velja za vse pogodbe, kjer je kupec ali prodajalec fizična oseba.

(2) Za gospodarske pogodbe v smislu tega zakona veljajo pravila obligacijskega prava.

11. člen (odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti)

(1) Nepremičninska družba mora imeti pred začetkom in ves čas opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem dejavnosti posredovanja na ozemlju Republike Slovenije. Letna zavarovalna vsota ne sme biti nižja od 150 000 evrov za posamezen zavarovalni primer oziroma od 350 000 evrov za vse zavarovalne primere.

(2) Zavarovanje mora kriti odgovornost nepremičninske družbe za ravnanje vseh nepremičninskih posrednikov, ki za družbo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali na drugi pravni podlagi opravljajo storitve nepremičninskega posredovanja.

(3) Odgovornost za škodo v višini iz prvega odstavka tega člena mora imeti zavarovano tudi nepremičninska družba s sedežem v državi pogodbenici ali tretji državi, ki opravlja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji.

12. člen (fiduciarni račun)

Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti in sredstva sprejme izključno z nakazilom na ta fiduciarni račun.

13. člen (obveznosti investitorja)

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

(2) Investitor in vmesni kupec morata 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 o nepremičnini.

2. Nepremičninski posrednik

14. člen

(pogoji za pridobitev dovoljenja za opravljanju storitev nepremičninskega posredovanja)

(1) Dovoljenje za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: dovoljenje) izda upravna enota.

(2) Dovoljenje se izda osebi, ki:

- je pridobila certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« v skladu z zakonom, ki ureja poklicne kvalifikacije in
- ni bila pravnomočno obsojena za kazniva dejanja zoper premoženje, gospodarstvo in pravni promet, sodba pa ni bila izbrisana iz kazenske evidence.

15. člen

(trajno opravljanje reguliranega poklica)

(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 pristojnem ministrstvu pridobiti odločbo o priznanju poklicne kvalifikacije.

(2) Poleg pogojev iz predpisa, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij, je pogoj za izdajo odločbe o priznanju poklicne kvalifikacije dokazilo, da oseba ni bil pravnomočno obsojena za kazniva dejanja zoper premoženje, gospodarstvo in pravni promet. Dokazilo ob predložitvi ne sme biti starejše od treh mesecev.

(3) Če pristojno ministrstvo v postopku priznavanja poklicne kvalifikacije v skladu z zakonom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij, odloči, da je potreben dopolnilni ukrep in kandidat izbere ukrep preizkusa poklicne usposobljenosti, določi manjkajoče vsebine, ki jih mora opraviti na strokovnem izpitu. Za izvedbo strokovnega izpita se uporabljajo določbe kataloga znanj in spretnosti za posrednike za nepremičnine. Če kandidat izbere ukrep prilagoditvenega obdobja, mora pristojnemu ministrstvu predložiti ime mentorja in mentorjevo podpisano izjavo, da bo med prilagoditvenim obdobjem pod njegovim mentorstvom. Mentor mora izpolnjevati pogoje za opravljanje reguliranega poklica, za katerega se kandidat usposablja, določene s tem zakonom, kar je tudi pogoj za izdajo odločbe o določitvi ukrepa prilagoditvenega obdobja po predpisu, ki ureja priznavanje poklicnih kvalifikacij.

(4) Pristojno ministrstvo osebo vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov najpozneje v osmih dneh od dokončnosti odločbe o priznanju poklicne kvalifikacije. Posrednik ima pravico opravljati regulirani poklic z dnem dokončnosti odločbe o priznanju poklicne kvalifikacije.

(5) Za vpis podatkov v evidenco se smiselno uporabljajo določbe 18. člena tega zakona, če v tem členu ni določeno drugače.

16. 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 po tem zakonu, morajo pri pristojnem ministrstvu vložiti pisno prijavo, v skladu s predpisom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij. Prijavo je treba vložiti vsakokrat, ko se bistveno spremenijo okoliščine iz 7. člena tega zakona.

(2) Pri prijavi za opravljanje storitev reguliranega poklica posrednika za nepremičnine se pred prvim opravljanjem poklicnih nalog preveri poklicna kvalifikacija po postopku v skladu s predpisom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.

(3) Na podlagi prijave se oseba začasno vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov.

(4) Posameznik, ki poklicne naloge v Republiki Sloveniji opravlja več kot eno leto, svojo prijavo podaljša enkrat v koledarskem letu pri pristojnem ministrstvu in v njej navede morebitno spremembo podatkov. Če pristojno 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, lahko zahteva trajen vpis v evidenco in plačilo vseh obveznosti, ki se zahtevajo pri trajnem opravljanju reguliranega poklica.

(5) Posameznik, ki se v evidenco nepremičninskih posrednikov vpisuje začasno, mora ravnati po predpisih in drugih splošnih aktih, ki veljajo v Republiki Sloveniji.

(6) Za vpis podatkov v evidenco nepremičninskih posrednikov se smiselno uporabljajo določbe 18. člena tega zakona, če v tem členu ni določeno drugače.

17. člen

(izdaja dovoljenja in izkaznice nepremičninskega posrednika)

(1) Vloga za izdajo dovoljenja za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja se lahko vloži pri katerikoli upravni enoti.

(2) Upravna enota iz prvega odstavka tega člena izda odločbo, s katero dovoli opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja vlagatelju, ki izpolnjuje pogoje iz tega zakona in ga z dnem dokončnosti dovoljenja vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov.

(3) Na podlagi pravnomočne odločbe iz prejšnjega odstavka tega člena in vpisa v evidenco nepremičninskih posrednikov upravna enota posredniku izda izkaznico.

(4) 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 dovoljenja, pečat in podpis ministra.

(5) Minister, pristojen za prostor, izda pravilnik s katerim predpiše pripadajoče obrazce in druga vprašanja glede izvajanja tega zakona.

18. člen

(evidenca nepremičninskih posrednikov)

(1) Pristojno ministrstvo zaradi nadzora nad izvajanjem storitev nepremičninskega posredovanja in za namene drugega odstavka tega člena vodi in upravlja evidenco, ki vsebuje podatke o nepremičninskih posrednikih (v nadaljevanju: evidenca nepremičninskih posrednikov).

(2) Zaradi odločanja v upravnih postopkih iz 14. in 19. člena tega zakona upravna enota obdeluje evidenco, v kateri obdeluje osebne in druge podatke o nepremičninskih posrednikih.

(3) V evidenci nepremičninskih posrednikih se o posrednikih vodijo naslednji podatki:

- identifikacijski osebni podatki (ime, priimek, državljanstvo, EMŠO, stalno oziroma začasno prebivališče);
- stopnja in smer izobrazbe;
- številka in datum izdaje certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik za nepremičnine« ali strokovnega izpita;
- številka in datum izdaje dovoljenja;
- datum prenehanja veljavnosti dovoljenja;
- nepremičninska družba, kjer je zaposlen oziroma opravlja posle posredovanje v prometu z nepremičninami;
- trajanje in odvzem dovoljenja (v primeru občasnega opravljanja poslov).

(4) Podatki iz prejšnjega odstavka so javni, razen naslova prebivališča, enotne matične številke in podatkov o izobrazbi posrednika in pridobljenem certifikatu o nacionalni poklicni kvalifikaciji posrednik za nepremičnine in strokovnem izpitu.

(5) Evidenca nepremičninskih posrednikov je v delu, ki je javen, objavljena na spletni strani pristojnega ministrstva.

(6) Podatke iz tretjega odstavka tega člena v evidenco nepremičninskih posrednikov vpiše upravna enota, ki je izdala dovoljenje za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja.

(7) Podatke iz prve in druge alineje tretjega odstavka tega člena pristojno ministrstvo brezplačno pridobiva s povezavo s centralnim registrom prebivalstva, ki ga vodi ministrstvo, pristojno za notranje zadeve.

(8) Upravne enote podatke iz evidence posredujejo ministrstvu, ki upravlja evidenco nepremičninskih posrednikov.

(9) Vsi podatki iz tega člena se smejo zbirati, voditi in obdelovati samo za namene, za katere so bili dani in se ne smejo spreminjati ali posredovati drugim osebam v nasprotju s tem ali drugim zakonom.

(10) Pristojno ministrstvo, upravne enote in inšpektorat, pristojen za trg, imajo za namen odločanja po določbah tega zakona dostop do podatkov iz evidence iz tretjega odstavka tega člena.

(11) Podatki iz evidence, ki so povezani z izdajanjem dovoljenja, se hranijo 20 let od pravnomočnosti odločbe o izdaji dovoljenja za opravljanje nepremičninskih storitev.

(12) Posameznik mora sporočiti vsako spremembo podatkov upravni enoti ali pristojnem ministrstvu, ki se vpisujejo v evidenco nepremičninskih posrednikov, v 15 dneh od nastale spremembe.

19. člen (prenehanje veljavnosti dovoljenja)

(1) Dovoljenje preneha veljati:

- na zahtevo nepremičninskega posrednika;
- na podlagi odločbe upravne enote;
- v primeru smrti nepremičninskega posrednika.

(2) Upravna enota izda na zahtevo nepremičninskega posrednika odločbo o prenehanju veljavnosti dovoljenja.

(3) Upravna enota izda odločbo o prenehanju dovoljenja nepremičninskemu posredniku, ki:

- je bil pravnomočno obsojen zaradi kaznivega dejanja zoper premoženje, gospodarstvo ali zoper pravni promet, sodba pa ni bila izbrisana iz kazenske evidence;
- je bil dvakrat pravnomočno spoznan za odgovornega za prekršek iz:
 - a) 1. točke 44. člena tega zakona ali
 - b) 5. točke 44. člena tega zakona ali
 - c) 6. točke 44. člena tega zakona ali
 - d) 7. točke 44. člena tega zakona ali
 - e) 8. Točke 44. člena tega zakona.
- odločba pa ni bila izbrisana iz evidence pravnomočnih odločb;
- mu je bila odvzeta poslovna poslovnost (začasno prenehanje za čas trajanja odvzema poslovne sposobnosti).

(4) Upravna enota na podlagi pravnomočne odločbe iz drugega in tretjega odstavka tega člena ter v primeru smrti vpiše v evidenco datum prenehanja dovoljenja. V primeru iz tretje alineje tretjega odstavka tega člena se vpiše datum začasnega prenehanja dovoljenja.

(5) Oseba iz drugega in tretjega odstavka tega člena ne sme več izvajati storitev nepremičninskega posredovanja z dnem dokončnosti odločbe o prenehanju dovoljenja.

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

(7) Podatke za primere petega in šestega odstavka tega člena upravne enote vpišejo v evidenco nepremičninskih posrednikov.

20. člen (pravno varstvo)

Upravna enota odloča z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba na pristojno ministrstvo.

21. člen
(prepoved opravljanja storitev, 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 del, ki so konkurenčni storitvam posredovanja, ki jih opravlja nepremičninska družba.

IV. PRAVILA ZA VARNO IN SKRBN POSLOVANJE PRI NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

22. člen
(pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami)

(1) Pogodba o posredovanju (v nadaljnjem besedilu: pogodba o posredovanju), ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj, mora biti sklenjena v pisni obliki. Pogodba o posredovanju, ki ni sklenjena v pisni obliki, je nična.

(2) S pogodbo o posredovanju se nepremičninska družba zaveže, 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 (v nadaljnjem besedilu: pogodba o nepremičnini), naročitelj pa se zaveže, da bo nepremičninski družbi plačal storitev posredovanja, če bo pogodba o nepremičnini sklenjena.

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

(4) Določb tega poglavja s pogodbo o posredovanju 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.

(5) V pogodbi o posredovanju morajo biti navedeni naslednji podatki:

1. ime in priimek nepremičninskega posrednika, ki bo opravljal storitve posredovanja z navedbo številke dovoljenja in zaporedno številko vpisa v evidenco nepremičninskih posrednikov;
2. ime in priimek, EMŠO in bivališče naročitelja;
3. višina plačila za posredovanje, ki mora biti določena v skladu s 9. členom tega zakona;
4. ime zavarovalnice, številka police in višina zavarovalne vsote za zavarovanje odgovornosti nepremičninske družbe, ki mora biti v skladu s prvim odstavkom 11. člena tega zakona, s priloženimi dokazili;
5. opis posameznih poslov, ki jih zajema plačilo za posredovanje iz prvega odstavka 9. člena tega zakona in ki so določeni v 2. točki drugega odstavka 24. člena tega zakona;
6. vrsta in višina morebitnih dodatnih storitev in stroškov, če je naročitelj naročil storitve iz 3. točke drugega odstavka 24. člena tega zakona;
7. pravica do plačila za posredovanje v skladu s prvim in drugim odstavkom 35. člena tega zakona;
8. višina in vrsta dejanskih stroškov iz 36. člena tega zakona, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja;
9. okvirno ponudbeno ceno za posamezno vrsto nepremičnine, ki je predmet posredovanja brez vštetih predpisanih davkov in plačila za posredovanje;
10. opis nepremičnine, ki je predmet posredovanja;
11. čas veljavnosti pogodbe iz 37. členom tega zakona in
12. oznako za navadno ali polno ekskluzivno pogodbo o posredovanju

23. člen
(skrbnost dobre nepremičninske družbe oziroma dobrega nepremičninskega posrednika)

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

(2) Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik ne sme spodbujati ali priporočati sklenitve pogodbe o posredovanju in pogodbe o nepremičnini zgolj z namenom pridobitve plačila za posredovanje.

(3) Nepremičninska družba, ki ima z naročiteljem sklenjeno pogodbo o posredovanju v skladu z 22. členom tega zakona, tretje osebe, z izoblikovanim povpraševanjem o konkretni nepremičnini na podlagi odziva na oglas ali ponudbo, ne sme nagovarjati k sklenitvi pogodbe o posredovanju ali pogojevati ogleda nepremičnine s sklenitvijo takšne pogodbe. Vsiljena pogodba, sklenjena v nasprotju s prejšnjim stavkom, je nična.

(4) Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik ne sme zavrniti sodelovanja z drugo nepremičninsko družbo oziroma nepremičninskim posrednikom z namenom zasledovanja zgolj lastne ekonomske koristi brez upoštevanja interesa naročitelja.

24. 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 jo nepremičninska družba nudi strankam, vsebovati:

1. opis posameznih storitev, 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 9. 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 pogodbe o določeni nepremičnini, 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 pred ali 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 vzpostavljanja stika s tretjo osebo;
 - prisotnost nepremičninskega posrednika pri ogledu nepremičnine;
 - ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
 - pisno seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene napake;
 - telefonsko in elektronsko komuniciranje s strankami;
 - sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe o nepremičnini;
 - vrsto in višino stroškov, če nepremičninska družba, poleg posredovanja v dogovoru z naročnikom, zanj opravi še druge storitve v zvezi s storitvijo, ki je predmet posredovanja;
 - vrsto in višino dejanskih stroškov, če se pogodbeni stranki dogovorita, da jih je naročitelj dolžan plačati v primeru, da posredniški družbi ne pripada plačilo za posredovanje.

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

(4) Nepremičninska družba mora strankam omogočiti vpogled v splošne pogoje poslovanja.

25. člen (oglaševanje)

(1) Nepremičninska družba mora pri oglaševanju oziroma pri drugih javnih objavah v tiskanih sredstvih javnega obveščanja oziroma na spletnih straneh, v prostorih nepremičninske družbe ali na drugih tiskanih 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 firmo nepremičninske družbe in morebitnih pogojev naročitelja v zvezi z deljenim plačilom za posredovanje.

(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 firmo nepremičninske družbe.

(3) V primerih, ko nepremičninska družba oglašuje promet z nepremičnino ali promet celotne sošeske na transparentih, nameščenih na nepremičninah, ki so predmet prometa, podatkov iz prvega, drugega in četrtega odstavka tega člena, razen podatka o firmi nepremičninske družbe in načina pridobivanja podrobnejših informacij o ponudbi (npr. internetna stran), ni dolžna navesti. Enako velja za oglaševanje na televiziji in radiu.

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

(5) 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). Prav tako je prepovedano oglaševanje posredovanja pri poslih posredovanja z nepremičninami, za katerega nepremičninska družba nima sklenjene pogodbe o posredovanju z lastnikom ali nepremičninsko družbo, ki ima sklenjeno pogodbo o posredovanju z lastnikom (podposredovanje).

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

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

26. člen (zaščita interesov naročitelja)

(1) Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe o nepremičnini. Pri tem morata razumljivo pojasniti:

1. tržne razmere, pomembne za določitev cene v pogodbi o nepremičnini;
2. vsebino predpisov, pomembnih za sklenitev veljavne pogodbe o nepremičnini;
3. višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe o nepremičnini;
4. ugotovljeno pravno in dejansko stanje nepremičnine, napake ter tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami in drugimi pravicami tretjih na nepremičnini ter drugimi neurejenimi pravnimi razmerji.

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

(3) Nepremičninska družba pri opravljanju poslov posredovanja, sklepanju poslovnih razmerij in transakcijah nad zakonsko predpisanim zneskom ter v drugih primerih, določenimi s predpisi, lahko ugotavlja identiteto naročitelja in tretje osebe z vpogledom v osebni dokument.

27. člen

(dolžnost obveščanja)

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

(2) Kadar naročitelj sam ali preko druge nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninsko družbo najkasneje v roku 8 delovnih dni. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik z isto tretjo osebo spravila nepremičninska družba, s katero ima sklenjeno pogodbo o posredovanju.

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

28. 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.

29. člen (nepristranost 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 nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese kot zastopnik.

(2) Če 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.

30. člen (nasprotje interesov)

Nepremičninska družba mora naročitelja jasno in pisno opozoriti na morebitna nasprotja interesov med naročiteljem in nepremičninsko družbo in drugih naročiteljev, za katere nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja.

31. člen (ekskluzivno posredovanje)

(1) Naročitelj in nepremičninska družba lahko skleneta pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino, s katero se dogovorita, da naročitelj v času njene veljavnosti za isto nepremičnino ne bo sklenil pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo (navadna ekskluzivna pogodba o posredovanju).

(2) Naročitelj in nepremičninska družba lahko skleneta pogodbo, s katero se dogovorita, da naročitelj v času njene veljavnosti za isto nepremičnino ne bo sklenil pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo in da ne bo v zvezi z isto nepremičnino sam sklepal pogodb s tretjimi osebami (polna ekskluzivna pogodba o posredovanju).

(3) Iz naziva pisne pogodbe mora nedvoumno izhajati, da gre za ekskluzivno pogodbo o posredovanju iz prvega ali drugega odstavka, pri čemer mora biti pomen ekskluzivnega razmerja ter pravice in obveznosti strank jasno in pisno določene v pogodbi o posredovanju ali v splošnih pogojih poslovanja, ki so sestavni del pogodbe.

32. člen
(podposredovanje)

(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.

33. člen
(preverjanje stanja nepremičnine)

(1) Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe o nepremičnini, preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, ter naročitelja in tretjo osebo jasno in razumljivo pisno opozoriti na pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, če je zanje vedela ali bi jih lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.

(2) Nepremičninska družba mora:

- na podlagi podatkov iz 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 in pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice naročitelja in tretje osebe;
- na podlagi skrbnega ogleda preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine;
- kadar je predmet pogodbe zemljišče preveriti namembnost zemljišča, določene s prostorskimi akti.

(3) Nepremičninska družba odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi, ki jo je spravila v stik z naročiteljem, za škodo, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi pravne in stvarne napake nepremičnine, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je nepremičninska družba za napako vedela ali bi bila zanjo dolžna vedeti.

34. člen
(sestavljanje listin o pravnih poslih)

(1) Kadar posredovanje vključuje sestavo pogodbe o nepremičnini, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala oziroma listin o drugih pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja, mora te listine sestaviti oseba s pridobljeno visokošolsko univerzitetno ali magistrsko izobrazbo druge bolonjske stopnje pravne smeri, kar slednji potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi.

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

35. 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 sme zahtevati delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe o nepremičnini, pri sklenitvi katere je posredovala.

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

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

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se nepremičninska družba in naročitelj lahko dogovorita, da ima pravico do plačila za posredovanje, kadar naročitelj sam ali s pomočjo drugega posrednika najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini. Plačilo za posredovanje iz prejšnjega stavka mora temeljiti na opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrte s pogodbo o posredovanju dogovorjenega plačila.

(6) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje v šestih mesecih po prenehanju veljavnosti pogodbe o posredovanju, če:

- naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo o nepremičnini ali drug po namenu enakovreden pravni posel, v zvezi z isto nepremičnino s tretjo osebo, ki je njihov ožji družinski član oziroma ali s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik,
- naročitelj sklene s tretjo osebo, s katero ga je spravila v stik, drugačno pogodbo, ki je po naravi ali namenu enakovreden pravni posel tistemu, ki je bil predmet posredovanja.

(7) Stranki se lahko s pogodbo o posredovanju dogovorita, da ima nepremičninska družba v primeru ekskluzivnega posredovanja pravico do pogodbeno dogovorjenega plačila za posredovanje tudi, če naročitelj v času veljavnosti navadne ekskluzivne pogodbe o posredovanju s tretjo osebo, s katero ga je spravila v stik druga nepremičninska družba ali kdo tretji, sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, ali če naročitelj v času veljavnosti polne ekskluzivne pogodbe o posredovanju s katerokoli tretjo osebo sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja. Enako velja, če naročitelj v času veljavnosti pogodbe o ekskluzivnem posredovanju sklene pravni posel, ki je po svojem namenu enakovreden pogodbi, ki je bila predmet posredovanja nepremičninske družbe.

36. člen (dodatne storitve in dejanski stroški)

(1) Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve, če je plačilo izrecno dogovorjeno v pogodbi o posredovanju, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem, pri čemer mora biti višina plačila dodatnih storitev določena v splošnih pogojih poslovanja in v pogodbi. Stranki se o plačilu dejanskih dodatnih storitev lahko dogovorita tudi po podpisu pogodbe o posredovanju z aneksom, vendar mora nepremičninska družba naročitelja seznaniti z višino plačila še pred izvajanjem nameranih dodatnih storitev.

(2) Stranki se v pogodbi o posredovanju lahko dogovorita, da nepremičninska družba v primeru, da ji ne pripada plačilo za posredovanje, zahteva plačilo dejanskih stroškov, ki so ji nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja v naslednjih primerih:

- če naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja,
- če naročitelj sklene pogodbo, ki je predmet posredovanja, preko druge nepremičninske družbe,
- če naročitelj enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa za katerega je bila sklenjena.

(3) S plačilom se pokrivajo dejanski stroški, ki so nepremičninski družbi nastali pri izpolnjevanju naročila v skladu s pogodbo o posredovanju. Višina teh stroškov mora biti opredeljena v splošnih pogojih poslovanja in v pogodbi o posredovanju. Višina dejanskih stroškov, ki jih posredniška družba lahko zaračuna naročitelju, ne sme presegati vrednosti 10% maksimalno dovoljenega plačila za posredovanje iz prvega odstavka 9. člena, če pa je ta vrednost nižja, se obračunajo dejanski stroški v vrednosti 150 evrov.

37. člen (trajanje in odpoved pogodbe)

(1) Čas trajanja pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami pogodbeni stranki določita sporazumno.

(2) Če se stranki s pogodbo o posredovanju o trajanju pogodbe ne dogovorita, se šteje, da je pogodba sklenjena za določen čas devet mesecev.

(3) Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo. Odpovedni rok ne sme biti daljši od trideset dni. V tem roku ne smejo nastajati dejanski in dodatni stroški iz 36. člena zakona.

(4) Ekskluzivna pogodba ne sme trajati več kot 6 mesecev.

38. člen (pristojnost ministrstva)

Pristojno ministrstvo:

- vodi in upravlja evidenco o nepremičninskih posrednikih in
- odloča o pritožbah zoper odločbe ki jih izdajajo upravne enote v postopkih po tem zakonu,
- odloča v postopkih priznavanju poklicnih kvalifikacij v skladu s predpisi o poklicnih kvalifikacijah.

39. člen (programski svet)

Minister, pristojen za prostor lahko imenuje programski svet, ki je posvetovalno telo ministra.

V. INŠPEKCIJSKI NADZOR

40. člen (pristojnost)

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem storitev posredovanja izvajajo inšpektorji inšpektorata, pristojnega za trg.

VI. KAZENSKÉ DOLOČBE

41. člen (prepoved opravljanja dejavnosti nepremičninske družbe)

Inšpektor izda odločbo, s katero nepremičninski družbi prepove opravljanje dejavnosti, če:

- zanjo v prometu z nepremičninami posreduje eden ali več posrednikov, s katerimi nima sklenjene pogodbe o zaposlitvi ali druge pravne podlage v nasprotju s prvo alinejo prvega odstavka 3. člena tega zakona;
- nima zavarovane odgovornosti v skladu z določbami tega zakona v nasprotju z drugo alinejo prvega odstavka 3. člena;
- če sprejme od naročitelja ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala v hrambo denarna sredstva, pa nima z banko sklenjene pogodbe o vodenju fiduciarnega računa v nasprotju z 8. členom tega zakona;
- če z naročiteljem ne sklene pogodbe v pisni obliki v nasprotju s prvim odstavkom 16. člena tega zakona.

42. člen (hujše kršitve nepremičninskih družb)

(1) Z globo od 6000 do 250.000 evrov se za prekršek kaznuje nepremičninska družba, če:

1. opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami v nasprotju s 7. členom tega zakona;
2. zaračuna plačilo za posredovanje v prometu z nepremičninami v nasprotju s 9. členom tega zakona;
3. ne zavaruje odgovornosti za škodo v skladu s 11. členom tega zakona;
4. pisna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami ne vsebuje vseh sestavin iz četrtega odstavka 18. člena tega zakona;
5. ne določi splošnih pogojev poslovanja in ne ravna skladno s 18. členom tega zakona; ne ugotavlja morebitnih stvarnih in pravnih napak na nepremičnini, ne ugotavlja dejanskega in pravnega stanja nepremičnine ali če pisno ne opozori na ugotovljene oziroma morebitne napake po 26. členu tega zakona;
6. zahteva plačilo za posredovanje v nasprotju s 35. členom tega zakona;
7. če sprejme od naročitelja ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, pa nima z banko sklenjene pogodbe o vodenju fiduciarnega računa v nasprotju z 12. 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 z 13. členom tega zakona ali ki ne oglašuje nepremičnin v skladu s 25. 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.

43. člen **(lažje kršitve nepremičninskih družb)**

Z globo od 3 000 do 30 000 evrov se za prekršek kaznuje nepremičninska družba, če:

1. oglašuje v nasprotju s 25. členom tega zakona;
2. ne zagotavlja zaščite interesov naročitelja v skladu s 26. členom tega zakona;
3. ne zagotavlja nepristranosti pri posredovanju v prometu z nepremičninami v skladu z 29. členom tega zakona;
4. naročitelja pisno ne opozori o nasprotju interesov iz 30. člena tega zakona;
5. listine iz prvega odstavka 34. člena tega zakona ne sestavi univerzitetni diplomirani pravnik.

44. 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 12. členom tega zakona;
2. opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami;
3. slovenski državljan v nasprotju s 14. členom tega zakona;
4. državljan države pogodbenice ali tretje države v nasprotju s 15. členom tega zakona;
5. državljan države pogodbenice ali državljan tretje države v nasprotju s 16. členom tega zakona;
6. v nasprotju s tretjim odstavkom 15. člena tega zakona daje lažne podatke o mentorju ali predloži ponarejeno izjavo;
7. pristojnemu ministrstvu ne sporoči spremembe podatkov, vpisanih v evidenco nepremičninskih posrednikov, v skladu s tretjim odstavkom 11. a člena tega zakona;
8. daje nezakonite, nepopolne, napačne, zavajajoče ali lažne podatke o nepremičnini, za katero posreduje;

9. daje o sebi ali nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, lažne ali nepopolne podatke;
10. krši pravila varnega in skrbnega posredovanja v prometu z nepremičninami;
11. ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka ali spodbuja ali priporoča sklenitev določene pogodbe z namenom pridobitve plačila za posredovanje kot določa 23. člen tega zakona;
12. ne seznanja naročitelja na primeren način z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za sklenitev posla v skladu s 26. členom tega zakona.

45. člen (izrekanje glob)

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

46. člen (pridobljene pravice)

- (1) Pridobljene pravice pred uveljavitvijo tega zakona, se po uveljavitvi tega zakona uporabljajo v obsegu, kot je bil določen z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11; v nadaljevanju: do sedaj veljavni zakon).
- (2) Licence, ki so bile izdane po do sedaj veljavnem zakonu, veljajo po uveljavitvi tega zakona kot dovoljenja po tem zakonu.
- (3) Strokovni izpiti, opravljeni pred uveljavitvijo tega zakona, veljajo po uveljavitvi tega zakona.
- (4) Pridobljeni poklicni certifikati o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« in strokovni izpiti, opravljeni po sedaj veljavnem zakonu se po uveljavitvi tega zakona uporabljajo v obsegu kot jih določajo do sedaj veljavni predpisi, ki urejajo nacionalne poklicne kvalifikacije.
- (5) Izkaznice nepremičninskih posrednikov, izdane pred uveljavitvijo tega zakona, se po uveljavitvi tega zakona uporabljajo kot dovoljenja.

47. člen (dokončanje postopkov)

- (1) Vsi postopki, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se nadaljujejo in končajo po do sedaj veljavnih predpisih.
- (2) Ne glede na prejšnji odstavek lahko po uveljavitvi tega zakona, nepremičninski posrednik, ki mu je bila začasno odvzeta licenca v skladu s tretjim odstavkom 8. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11), ker ni izpolnil pogoja dopolnilnega usposabljanja do uveljavitve tega zakona, vloži vlogo za izdajo dovoljenja po tem zakonu.
- (3) Upravna enota v postopku izdaje dovoljenja iz prejšnjega odstavka upošteva opravljen strokovni izpit in pridobljen certifikat za nepremičninskega posrednika, ki ga je nepremičninski posrednik pridobil pred uveljavitvijo tega zakona.
- (4) Na podlagi pravnomočnega dovoljenja po tem zakonu upravna enota nepremičninskega posrednika iz drugega odstavka tega člena vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov in mu ne glede na četrty odstavek 46. člena izda novo izkaznico v skladu s tretjim odstavkom 17. člena tega zakona. V tem primeru se izkaznice, pridobljene po do sedaj veljavnem zakonu, deponirane pri pristojnem ministrstvu, razveljavijo in prekličajo v Uradnem listu Republike Slovenije.

48. člen
(dokončanje inšpekcijskih postopkov)

Inšpekcijski postopki in postopki izvršbe, začeti pred uveljavitvijo tega zakona se nadaljujejo in končajo po do sedaj veljavnih predpisih. Globe za prekrške po tem zakonu se začnejo izrekati po 1. marcu 2018. Na novo določene globe se začnejo izrekati po uveljavitvi tega zakona 1. Marca 2017.

49. člen
(vpis podatkov iz imenika)

Po vzpostavitvi evidence nepremičninskih posrednikov po tem zakonu se vanjo vpišejo vsi posredniki z do tedaj veljavno licenco in prenesejo vsi podatki iz dosedanje evidence in imenika.

50. člen
(izobrazbeni pogoji, pridobljeni po prejšnjih predpisih)

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, ki ima najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju posredovanja nepremičnin pred 24. 5. 2003 ali najmanj tri leta delovnih izkušenj pri prodaji nepremičnin investitorja pred 24. 5. 2006 ter ima pridobljeno pozitivno mnenje pristojnega ministrstva, izpolnjuje izobrazbeni pogoj za pridobitev poklicne kvalifikacije posrednik za nepremičnine.

51. člen
(rok za izdajo pravilnika)

Minister, pristojen za prostor, izda do pravilnik iz petega odstavka 17. člena tega zakona do 1. marca 2018.

52. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11) in Pravilnik o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov (Uradni list RS, št. 14/2004).

53. člen
(uveljavitev zakona)

Ta zakon začne veljati 1. marca 2018.

OBRAZLOŽITEV

k 1. členu

(vsebina)

Zakon določa obveznosti nepremičninskih družb pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami, nepremičninskim posrednikom pa določa pogoje za opravljanje poslov posredovanja. Zakon določa tudi pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju, ki jih morajo nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki upoštevati pri svojem delu. Z zakonom so določene pristojnosti ministrstva, pristojnega za posredovanje v prometu z nepremičninami, določa javne evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami in nadzor nad izvajanjem zakona. Iz drugega odstavka je razvidno, da se s tem zakonom v pravni red Republike Slovenije prenaša 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).

k 2. členu

(namen zakona)

Namen zakona je v zagotavljanju opravljanja kakovostnih storitev in varnosti pravnega prometa na nepremičninskem trgu.

k 3. členu

(pojmi)

Določba pojasnjuje pomen uporabljenih pojmov nepremičninske družbe, nepremičninskega posrednika, posredovanja v prometu z nepremičninami, naročitelja, tretje osebe, povezane osebe, zastopnika, naročiteljevih oziroma družinskih članov, gospodarske pogodbe, posredniške pogodbe, investitorja, vmesnega kupca, pristojnega ministrstva in pojem ekskluzivnega posredovanja.

k 4. členu

(načelo varovanja interesov uporabnikov storitev)

Temeljno načelo zakona je načelo varovanja interesov uporabnikov storitev, ki ga morata pri opravljanju storitev posredovanja, varovati nepremičninski posrednik in nepremičninska družba.

k 5. členu

(načelo javnosti)

Načelo javnosti je temeljno načelo zakona zaradi varnosti pravnega prometa z nepremičninami.

k 6. členu

(kodeks dobrih poslovnih običajev)

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik ter ostale udeležene osebe v prometu z nepremičninami morajo upoštevati kodeks dobrih poslovnih običajev.

k 7. členu

(opravljanje storitev posredovanja)

V prvem odstavku je določeno, da sme nepremičninska družba pričeti z dejavnostjo posredovanja v prometu z nepremičninami šele, ko izkaže, da ima zaposlenega enega ali več nepremičninskih posrednikov in ima zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju in tretjim osebam v zvezi z opravljanjem dejavnosti posredovanja na ozemlju Republike Slovenije.

Drugi in tretji odstavek 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, 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.

k 8. členu

(obveznost nepremičninske družbe)

Zakona zahteva, da nepremičninska družba zagotovi, da zanjo v razmerju do naročitelja opravljajo posle posredovanja bodisi na podlagi zaposlitve bodisi na drugi pravni podlagi zgolj nepremičninski posredniki, ki izpolnjujejo zakonske pogoje.

k 9. členu

(najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje)

Plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino, odvisno od vrednosti posredovane nepremičnine znašati, največ 4% od pogodbene cene. Omejitev ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10 000 evrov. V vseh ostalih primerih pa višino plačila za posredovanje stranki uredita s pogodbo. Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pisne pogodbe o posredovanju. Kadar je dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek razdeli. Pogodbeno določilo, ki bi bilo v nasprotju z omenjenimi določbami, je nično.

Merila za oblikovanje cen storitev nepremičninskega posredovanja v okviru najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje lahko določita s podzakonskim aktom minister, pristojen za prostor v soglasju z ministrom, pristojnim za gospodarstvo.

k 10. členu

(gospodarske pogodbe)

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

k 11. členu

(odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti)

Zakon določa, da mora nepremičninska družba zavarovati svojo odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem dejavnosti posredovanja na ozemlju Republike Slovenije, za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja od 150 000 evrov za posamezen zavarovalni primer oziroma od 350.000 evrov za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

Zavarovanje mora kriti odgovornost nepremičninske družbe za ravnanje vseh nepremičninskih posrednikov, ki za družbo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali na drugi pravni podlagi opravljajo storitve nepremičninskega posredovanja.

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

12. člen

(fiduciarni račun)

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

k 13. členu

(obveznost investitorja)

Določba obvezuje investitorja, ki gradi za trg (definicija investitorja je povzeta po zakonu, ki ureja varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb), da morajo prodajo zanj izvajati osebe, ki imajo dovoljenje za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami po tem zakonu.

Nadalje je v drugem odstavku podrobno opredeljeno, da mora investitor vmesni kupec nepremičninski družbi, ki nastopa v vlogi zastopnika investitorja pri posredovanju oziroma prodaji njegovih nepremičnin, namenjenih za nadaljnjo prodajo na trgu, izročiti osnutek pogodbe, kopijo overjenega notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, predhodni načrt etažne lastnine za stavbo, zapis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe ter tloris posameznih delov stavbe.

Tretji odstavek določa, da mora nepremičninska družba kupca seznaniti z navedenimi listinami tako, da mu jih izroči in pusti dovolj časa, da jih prouči pred sklenitvijo pogodbe.

k 14. členu

(pogoje za pridobitev dovoljenja)

Zakon v predpisuje pogoje za pridobitev dovoljenja za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja. V prvem odstavku je zapisano, da dovoljenje za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja v prometu z nepremičninami, izda upravna enota.

Drugi odstavek določa pogoje za izdajo dovoljenja za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja v prometu z nepremičninami. Posameznik, ki želi pridobiti dovoljenje za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja v prometu z nepremičninami mora pridobiti certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« v skladu z zakonom, ki ureja poklicne kvalifikacije in ne sme biti pravnomočno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje, gospodarstvo in kaznivo dejanje zoper pravni promet, sodba pa ni bila izbrisana iz kazenske evidence.

k 15. členu

(trajno opravljanje reguliranega poklica)

Člen določa trajno opravljanje reguliranega poklica. Člen je oblikovan skladno z določbami zakona, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij za opravljanje reguliranih poklicev.

k 16. členu

(začasno ali občasno opravljanje reguliranih poklicev)

Člen ureja začasno ali občasno opravljanje reguliranih poklicev skladno z določbami zakona, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij za opravljanje reguliranih poklicev.

k 17. členu

(izdaja dovoljenja in izkaznice nepremičninskega posrednika)

Prvi odstavek določa, da se lahko vloga za izdajo dovoljenja za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja, vloži pri katerikoli upravni enoti.

V drugem odstavku zakon predpisuje, da upravna enota izda odločbo, ki ima status dovoljenja za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja. Odločba se izda vlagatelju, ki izpolnjuje pogoje iz tega zakona. Z dnem dokončnosti odločbe se vlagatelja vpiše v evidenco nepremičninskih posrednikov. Tretji odstavek nadalje določa, da po izdaji pravnomočne odločbe in vpisu v evidenco, upravna enota posredniku izda izkaznico.

Četrti odstavek opredeljuje pomen in vsebino izkaznice nepremičninskega posrednika. Izkaznica je javna listina, s katero imetnik izkazuje status nepremičninskega posrednika. Izkaznica mora vsebovati fotografijo, ime, priimek in podpis nepremičninskega posrednika, zaporedno številko, datum izdaje in veljavnost dovoljenja, pečat in podpis ministra.

V petem odstavku je določeno, da minister pristojen za prostor izda pravilnik in pripadajoče obrazce za izvajanje tega člena.

k 18. členu

(evidenca nepremičninskih posrednikov)

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

Upravna enota zaradi odločanja v upravnih postopkih, v evidenci nepremičninskih posrednikov obdeluje osebne in druge podatke o nepremičninskih posrednikih.

V tretjem odstavku je natančno opredeljeno kateri podatki o nepremičninskih posrednikih se vodijo v evidenci; v evidenco jih vpiše upravna enota, ki je izdala dovoljenje za opravljanje storitev. Podatki o naslovu prebivališča, enotni matični številki, podatki o izobrazbi posrednika in podatki o pridobljenem certifikatu o nacionalni poklicni kvalifikaciji oziroma opravljenem strokovnem izpitu, niso javni.

Evidenca je v delu, ki je javen, objavljena na spletni strani pristojnega ministrstva.

Pristojno ministrstvo brezplačno pridobiva podatke s povezavo s centralnim registrom prebivalstva. Upravne enote podatke iz evidence posredujejo pristojnemu ministrstvu, vsi navedeni podatki pa se smejo zbirati, voditi in obdelovati samo za namene, za katere so bili dani in se ne smejo spreminjati ali posredovati drugim osebam v nasprotju s tem ali drugim zakonom.

Za namen odločanja po tem zakonu ima pristojno ministrstvo, upravne enote in inšpektorat, pristojen za trg, dostop do podatkov iz evidence.

Podatki iz evidence, ki so povezani z izdajanjem dovoljenja, se hranijo 20 let od pravnomočnosti odločbe o izdaji dovoljenja za opravljanje nepremičninskih storitev.

Predpisano je, da mora posameznik sporočiti vsako spremembo podatkov upravni enoti ali pristojnem ministrstvu v 15 dneh od nastale spremembe.

k 19. členu

(prenehanje veljavnosti dovoljenja)

Prvi odstavek določa, da dovoljenje preneha veljati na tri načine in sicer na zahtevo nepremičninskega posrednika; na podlagi odločbe upravne enote in v primeru smrti nepremičninskega posrednika.

Prvi način - postopek za prenehanje dovoljenja na zahtevo nepremičninskega posrednika se izpelje tako, da upravna enota izda odločbo o prenehanju veljavnosti dovoljenja.

Če odločbo o prenehanju dovoljenja nepremičninskemu posredniku izda upravna enota, to stori nepremičninskemu posredniku, ki je bil pravnomočno obsojen zaradi kaznivega dejanja zoper premoženje, gospodarstvo ali zoper pravni promet, sodba pa ni bila izbrisana iz kazenske evidence

ali je bil dvakrat pravnomočno spoznan za odgovornega za določene prekrške iz 44. člena, odločba pa ni bila izbrisana iz evidence pravnomočnih odločb ali mu je bila odvzeta poslovna poslovnost (v tem primeru gre za začasno prenehanje za čas trajanja odvzema poslovne sposobnosti).

V zgoraj navedenih primerih in v primeru smrti, upravna enota na podlagi pravnomočne odločbe v evidenco vpiše datum prenehanja dovoljenja oziroma datum začasnega prenehanja dovoljenja v primeru odvzema poslovne sposobnosti.

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

Upravne enote vpišejo v evidenco nepremičninskih posrednikov podatke o prenehanju veljavnosti dovoljenja.

k 20. členu

(pravno varstvo)

Nepremičninski posrednik lahko posle posredovanja opravlja na podlagi pridobljenega dovoljenja za opravljanje storitev posredovanja in vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu. Dovoljenje za opravljanje storitev nepremičninskega posredovanja izda upravna enota pod zakonsko določenimi pogoji. Skladno z navedenim je zoper odločbo upravne enote dovoljena pritožba na pristojno ministrstvo.

k 21. členu

(prepoved opravljanja storitev, ki pomenijo konkurenco)

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

k 22. členu

(pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami)

Zakon ureja pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami ter njene obvezne sestavine. S pogodbo o posredovanju se nepremičninska družba zaveže, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, naročitelj pa se s pogodbo zaveže, da bo nepremičninski družbi plačal provizijo v primeru, če bo pogodba sklenjena. Za pravno razmerje med nepremičninsko družbo in naročiteljem veljajo splošna pravila obligacijskega prava o pogodbi o posredovanju, razen pravil o posredniškem dnevniku in posredniškem listu, kolikor ni v tem zakonu drugače določeno.

Glede na sodno prakso se je pokazala potreba po jasni in nedvoumni navedbi v zakonu, da mora biti pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami sklenjena v pisni obliki ter da je v primeru kršitve določena sankcija ničnosti. Tako je obstoječa sodna praksa (VSL sodba I Cp 2288/2010) zavzela stališče, da pogodba v pisni obliki ni zakonsko obvezna in da je skladno s 58. členom Obligacijskega zakonika (OZ) veljavna tudi ustna sklenitev pogodbe o posredovanju, saj bi bila drugače v primeru kršitve v zakonu predpisana sankcija ničnosti. Sodišče je tako v navedeni sodbi navedlo: »Da 13. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju, ki sicer določa pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami, ne določa ničnostne sankcije v primeru sklenitve ustne

pogodbe, se pritožbeno sodišče strinja s prvostopnim sodiščem. Če bi želel zakonodajalec v Zakonu o nepremičninskem posredovanju pomanjkanje obličnosti sankcionirati z ničnostjo, bi to izrecno v zakonu navedel, kot je to na primer navedeno v 5. členu istega zakona, ki se nanaša na zaračunavanje višje provizije od 4 %. Če pa pomanjkanje predpisane obličnosti ne povzroči ničnosti pogodbe, potem je treba uporabiti določbo 58. člena Obligacijskega zakonika, ki določa, da je pogodba«.

Skladno s petim odstavkom mora pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami vsebovati podatke o nepremičninskem posredniku, višini plačila za posredovanje z opisom posameznih poslov, ki jih zajema plačilo za posredovanje, sklenjenem zavarovanju odgovornosti nepremičninske družbe, nepremičnini ter okvirni ponudbeni ceni nepremičnine, pravici do plačila za posredovanje, času veljavnosti pogodbe, vrsti in višini morebitnih dodatnih storitev in stroškov ter povračilu dejanskih stroškov in o ekskluzivnem posredovanju.

k 23. členu

(skrbnost dobre nepremičninske družbe oziroma dobrega nepremičninskega posrednika)

Zakon določa, da morata nepremičninska družba in nepremičninski posrednik, ki zanjo opravlja storitve posredovanja, pri opravljanju storitev oziroma poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka ter da ne smeta spodbujati ali priporočati sklenitve določene pogodbe zgolj z namenom pridobitve plačila za posredovanje.

Zakon v tretjem odstavku uvaja novost, in sicer prepoved vsiljene pogodbe. Nova določba tretjega odstavka je posledica dolgoletne nezakonite prakse in določa, da v kolikor se je tretja oseba odzvala na oglas ali ponudbo in prišla v stik z nepremičninsko družbo z že izoblikovanim konkretnim vprašanjem oziroma povpraševanjem o konkretni nepremičnini, iz narave njunega odnosa izhaja, da nepremičninska družba s to tretjo osebo ni v nikakršnem pravno-posredovalnem razmerju, temveč je njun odnos naključne in dejanske narave. Pri tem ima lahko ta druga, vsiljena pogodba s tretjo osebo za posledico tudi absolutno neveljavnost oziroma ničnost pravnega posla, ravnanje nepremičninske družbe in posrednika, ki zanjo na tak način opravlja posle posredovanja pa bi lahko šteli za nemoralno.

Problematiko nedopustnega dvojnega posredovanja in siljenje tretjih oseb k podpisovanju pogodbe o posredovanju, kot pogoj za izvedbo ogleda nepremičnine, kar (lahko) pomeni celo ničnost pogodbe o posredovanju s tretjo osebo je obravnavala tudi sodna praksa.

Sodba Višjega sodišča v Ljubljani, VSL Sodba II Cp 62/2011, v kateri sodišče ugotovi, da gre za nično pogodbo o posredovanju in nemoralno ravnanje, če se prevale plačilo za posredovanje na kupca, ki je v nasprotju s 5. členom ZNPosr.

Sodba Višjega sodišča v Celju, VSC sodba Cp 737/2010, v kateri sodišče ugotovi, da 5. člen ZNPosr v 2. odstavku določa, da lahko plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju. V primeru, da je dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se ta znesek razdeli. Pogodba, ki je sklenjena v nasprotju s I. in II. odstavkom je nična (III. odstavek). Ta določba je prisilnega značaja, izhaja pa iz bistva pogodbe o posredovanju in iz načela, da posrednik ne sme posredovati samo za eno stranko. Takšno posredovanje je v nasprotju z moralnimi predpisi, zato je zakon izrecno kot sankcijo določil ničnost.

Sodba Višjega sodišča v Ljubljani, VSL sodba in sklep I Cp 1087/2000, v kateri sodišče ugotovi, da je nična tudi pogodba s prodajalcem, v kolikor ima nepremičninska družba predhodno že sklenjeno pogodbo s kupcem in za njega išče zainteresirane tretje osebe (prodajalce) s katerimi bi se naročitelj

(kupec) pogajal za sklenitev prodajne pogodbe. Iz dejanskega stanja zadeve izhaja, da se je prodajalec (toženec) odzval na ponudbo kupca (tretjega). Kupec je kupoval stanovanje preko posrednika. S tem, ko je posrednik prišel na ogled stanovanja, je zgolj izpolnjeval svojo obveznost iz pogodbe med njim in tretjim (kupcem). Ob takšnem stanju pa je bila podlaga za sklenitev nove posredniške pogodbe med posrednikom in prodajalcem lahko edinole pridobitev premoženjske koristi brez protidajatve. Takšna kavza (podlaga) je nedopustna in pogodba zato nična.

V primerjavi z obstoječo ureditvijo je določba dopolnjena tudi s prepovedjo zavrnitve sodelovanja z drugo nepremičninsko družbo z namenom zasledovanja zgolj lastne ekonomske koristi in brez upoštevanja interesa naročitelja, ker v praksi nekatere nepremičninske družbe zavračajo sodelovanje z drugimi nepremičninskimi družbami, ki zastopajo tretje osebe – potencialne kupce ali najemnike.

k 24. členu

(splošni pogoji poslovanja)

Določba ureja splošne pogoje poslovanja v prometu z nepremičninami, pri tem pa se je pokazala nujna potreba po jasnejši in nedvoumni ureditvi, da morajo splošni pogoji vsebovati obvezno določilo, da je na ogledu obvezna prisotnost nepremičninskega posrednika in ne naročitelja, saj naročitelj nepremičninski družbi lahko zaupa tudi ključe, ali pa se posli posredovanja nanašajo na nepremičnino, kjer prisotnost naročitelja ni nujno potrebna (npr. zemljišče).

Nadalje je potrebno razširiti tudi obvezne sestavine v splošnih pogojih in sicer se določi, da mora biti s splošnimi pogoji določena vrsta in višina dejanskih (režijskih) stroškov, ki jih uvaja novi 35. člen.

Smiselno se spreminja tudi obstoječi četrti odstavek 17. člena, saj zagotavljanje prostorov ni več zakonski pogoj za delovanje nepremičninske družbe.

k 25. členu

(oglaševanje)

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

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

Izjema velja skladno s tretjim odstavkom 19. člena za primere oglaševanja na transparentih, ki so nameščeni na nepremičninah, ki so predmet prometa ter za oglaševanje na televiziji in radiu.

Poleg tega se v petem odstavku dodaja prepoved oglaševanja posredovanja pri oddaji ali prodaji nepremičnine, za katero nepremičninska družba nima sklenjene ustrezne pogodbe o posredovanju. Določba je namenjena dodatni uveljavitvi obličnosti pogodbe o posredovanju in zaščiti naročitelja ter tretjih oseb – potencialnih kupcev ali najemnikov.

k 26. členu

(zaščita interesov naročitelja)

Določba ureja dolžnost nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika s seznanitvijo naročitelja z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami, pri čemer mu morata pojasniti tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami, višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja ter ugotovljeno pravno in dejansko stanje nepremičnine in morebitne ugotovljene napake ter morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami, oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

k 27. člen

(dolžnost obveščanja)

Določba ureja dolžnost obveščanja nepremičninske družbe s strani naročitelja, pri tem pa se je pri dosednji ureditvi in uporabi zakona pokazala nujna potreba po spremembi na način, da morajo zaradi varstva dobroverne nepremičninske družbe in načela vestnosti in poštenja tudi naročitelji na verodostojen način izkazati, s kom so sklenili pogodbo za nepremičnino, za katero so pred tem imeli sklenjeno pogodbo o posredovanju z nepremičninsko družbo in tudi ustrezno obveščati nepremičninsko družbo o morebitnih predhodnih stikih s tretjo osebo, saj je v tem delu v praksi prihajalo do veliko zlorab in nepotrebnih sporov.

Skladno z veljavno ureditvijo mora naročitelj v primeru, kadar sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, o tem nemudoma obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninsko družbo. Novi tretji odstavek 21. člena pa določa, da po pisnem obvestilu nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo mora naročitelj v roku 3 delovnih dni od tega obvestila nepremičninsko družbo pisno obvestiti o dejstvu, da ga je predhodno v stik z isto tretjo osebo spravila že druga nepremičninska družba, ali je isto tretjo osebo predhodno sam našel in navezal stik z njo. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik z isto tretjo osebo spravila nepremičninska družba, s katero ima sklenjeno pogodbo o posredovanju.

k 28. členu

(anonimnost naročitelja)

Določba ureja primere, ko želi biti naročitelj anonimen ter dolžnost nepremičninske družbe, da identitete naročitelja ne izda do sklenitve pravnega posla.

k 29. člen

(nepriustranost pri posredovanju)

Določba ureja nepriustranost nepremičninske družbe, katera 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 nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese kot zastopnik.

k 30. členu

(nasprotje interesov)

Navedeni člen ureja nasprotje interesov in se vsebinsko ne spreminja.

k 31. členu

(ekskluzivno posredovanje in podposredovanje)

Predlagana določba kot *lex specialis* definira dve obliki pogodb o ekskluzivnem posredovanju za določeno nepremičnino in sicer stranki lahko skleneta navadno in polno ekskluzivno pogodbo o posredovanju. Predlagatelj želi s to določbo definirati vrsto oziroma način nepremičninskega posredovanja, ki jo je izoblikovala že poslovna praksa, medtem ko sklepanje takih pogodb ostaja v dispoziciji strank. Z navadno ekskluzivno pogodbo se naročitelj zaveže, da z drugimi posredniki za isto nepremičnino ne bo sklepal posredniških pogodb, lahko pa sam pride v stik s tretjimi osebami in z njimi sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino (jo npr. proda, da v najem ali da v zakup). Če stranki skleneta polno ekskluzivno pogodbo, pa naročitelj ne sme sklepati pogodb z drugimi posredniki, kakor tudi ne sme sam stopati v stik s tretjimi osebami oziroma z njimi sklepati pogodb v zvezi z nepremičnino, za katero je sklenil polno ekskluzivno pogodbo z določeno nepremičninsko družbo.

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

k 32. členu

(podposredovanje)

Če se nepremičninska družba in naročitelj dogovorita, lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. V tem primeru 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.

k 33. členu

(preverjanje stanja nepremičnine)

S predlagano določbo so definirane obveznosti nepremičninske družbe glede preverjanja stanja nepremičnine. Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine in naročitelja ter tretjo osebo opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine. Nepremičninska družba mora pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja nepremičnine paziti oziroma preveriti, ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ali so na nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, in ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, za katere je posledično nepremičninska družba odgovorna, v primeru zemljišča se posebej preverja namensko rabo zemljišča. Nepremičninska družba naročitelju in tretjim osebam odgovarja za škodo, ki je nastala zaradi pravnih oziroma stvarnih napak zaradi opustitve dolžnosti preverjanja stanja nepremičnine in opozarjanja na napake, če je za napake vedela ali bi morala zanje vedeti.

k 34. členu

(sestavljanje listin o pravnih poslih)

Določba je v delu, ki se nanaša na pogoj pravne izobrazbe za osebo, ki sestavlja pogodbo, dopolnjena s strokovno izobrazbo po bolonjskem programu izobraževanja tako, da alternativno določa stopnjo izobrazbe in smer izobrazbe, ki je primerljiva s prejšnjo univerzitetno strokovno izobrazbo. Oseba, ki sestavlja pogodbo, mora biti univerzitetni diplomirani pravnik po prejšnji ureditvi ali pa magister prava po bolonjskem sistemu. Nepremičninska družba je odgovorna za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju oziroma tretji osebi v zvezi s pomanjkljivo oziroma nepravilno sestavo pogodbe oziroma listine o drugih pravnih poslih.

k 35. členu

(plačilo za posredovanje)

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

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

Do delnega plačila za storitev je nepremičninska družba upravičena, če se z naročiteljem dogovori, da mu bo ta delno plačal storitev posredovanju tudi v primeru, ko bo po sklenitvi pogodbe o posredovanju sam našel tretjo osebo, s katero bo sklenil pogodbo za nepremičnino, ki je predmet posredovanja. V tem primeru je višina plačila omejena na dejansko opravljena dejanja posrednika in v omejena na ¼ od dogovorjenega zneska za posredovanje.

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

k 36. členu

(dodatne storitve in dejanski stroški)

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

Glede stroškov OZ določa, da ima nepremičninska družba pravico do povračila stroškov tudi v primeru, ko pogodba ni bila sklenjena. V praksi prihaja do zlorab glede vrste in višine stroškov v primerih, ko pogodba o nepremičnini ni bila sklenjena. S predlagano ureditvijo se določa, v katerih primerih in do kakšne višine lahko nepremičninska družba uveljavlja plačilo dejanskih stroškov. Nepremičninska družba je upravičena do dejanskih stroškov, v primeru, da ni upravičena do plačila za posredovanje in sicer: če naročitelj 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. Zgornja meja dejanskih stroškov je 10% maksimalno dovoljenega plačila za posredovanje. Če so stroški nižji od 10 % maksimalno določenega plačila za posredovanje iz petega odstavka 9. člena (manjša od 4% pogodbene vrednosti nepremičnine) pa je nepremičninska družba upravičena do plačila v vrednosti 150 evrov.

k 37. členu

(trajanje in odpoved pogodbe)

Določba omogoča nepremičninski družbi in naročitelju, da se sama dogovorita o trajanju veljavnosti pogodbe o posredovanju in na ta način zagotavlja pogodbeno svobodo tudi pri sklepanju pogodb za nepremičninske storitve. Če se stranki ne dogovorita za koliko časa sklepata pogodbo, zakon omejuje veljavnost pogodbe o posredovanju na devet mesecev. Vsaka stranka pa lahko kadarkoli odpove pogodbo z najmanj tridesetdnevni odpovedni rok, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Ekskluzivna pogodba ne sme trajati več kot 6 mesecev.

k 38. členu**(pristojnost ministrstva)**

Po dosedanjem zakonu je ministrstvo izdajalo in odvzemalo licence za opravljanje poslov posredovanja. S predlogom se ta pristojnost prenaša z ministrstva na upravne enote, ki bodo odločale o dodeljevanju in odvzemu dovoljenj. Ministrstvo pa bo prevzelo vlogo drugostopenjskega organa in vodenje postopkov priznavanja poklicnih kvalifikacij. V pristojnosti ministrstva ostaja pristojnost vodenja in upravljanja evidence o nepremičninskih posrednikih.

k 39. členu**(programski svet)**

Programski svet je posvetovalno telo, ki ga imenuje minister, pristojen za prostor. Po dosednji ureditvi je programski svet spremljal opravljanje strokovnih izpitov, svetoval in sodeloval 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.

k 40. členu**(pristojnost)**

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

k 41. členu**(hujše kršitve nepremičninske družbe)**

Zakon določa višino glob za hujše kršitve, ki so taksativno določene. Gibleje se v razponu od 6000 do 250 000 evrov.

k 43. členu**(lažje kršitve nepremičninske družbe)**

Zakon taksativno določa lažje kršitve, za katere so predvidene globe v razponu od 3 000 do 30 000 evrov.

k 44. členu**(prekrški nepremičninskih posrednikov)**

Člen določa prekrške nepremičninskih posrednikov, za katere so globe določene od 650 do 5 000 evrov.

k 45. člen**(izrekanje glob)**

Določba ureja izrekanje glob v razponu, kar bo omogočalo pristojnim inšpektorjem, da bodo lažje izvajali nadzor in izrekli primerne globe za kršitve nepremičninskih družb in nepremičninskih posrednikov.

k 46. člen**(pridobljene pravice)**

Zakon določa pravilo, da se pravice, pridobljene po Zakonu o posredniškem posredovanju in predpisih o poklicnih kvalifikacijah pred uveljavitvijo tega zakona uporabljajo po uveljavitvi tega zakona. To velja

za licence, ki se po tem zakonu štejejo kot dovoljenja, strokovne izpite in izkaznice, izdane pred uveljavitvijo tega zakona.

k 47. členu

(dokončanje postopkov)

Glede dokončanja postopkov, pričetih pred uveljavitvijo zakona velja splošno pravilo, da se zaključijo po dosedanjih predpisih. Zakon za postopke, ki tečejo po 10. členu do sedaj veljavnega zakona določa izjemo. Gre za postopke začasnega odvzema licence zaradi neizpolnjevanja pogoja dodatnega izobraževanja. Če posrednik tega pogoja do uveljavitve tega zakona ne izpolni, se šteje da nima več licence. Lahko pa vloži zahtevo za izdajo dovoljenja po tem zakonu, pri čemer upravna enota upošteva že opravljeni strokovni izpit. Po izdaji dovoljenja posrednika vpiše v evidenco in mu izda novo izkaznico.

k 48. členu

(dokončanje inšpekcijskih postopkov)

Tudi za inšpekcijske postopke velja splošno pravilo, da se dokončajo po do sedaj veljavnem zakonu.

k 49. členu

(vpis podatkov iz imenika)

Vsi podatki o nepremičninskih posrednikih iz imenika, vzpostavljenega pred uveljavitvijo tega zakona, se po vzpostavitvi evidence po tem zakonu prenesejo v novo evidenco.

k 50. člen

(izobrazbeni pogoji, pridobljeni po prejšnjih predpisih)

Gre za določbo, ki jo vsebuje že do sedaj veljavni zakon glede izobrazbenega pogoja po prejšnjih predpisih in pridobljenih izkušnjah po do sedaj veljavnem zakonu. Te veljajo tudi po uveljavitvi tega zakona.

k 51. členu

(rok za izdajo pravilnika)

Člen vsebuje rok za izdajo izvedbenega prepisa iz petega odstavka 17. člena, s katerim bodo določeni obrazci za posamezna dejanja in urejena druga vprašanja glede izvajanja tega zakona.

k 52. členu

(prenehanje veljavnosti)

Določba vsebuje prenehanje veljavnosti do sedaj veljavnih predpisov, izdanih pred uveljavitvijo tega zakona.

k 53. člen

(veljavnost zakona)

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