

**ZAKON  
NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNPosr-D)**

## **I. UVOD**

### **1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

Evropska Komisija je v letu 2023 naslovila na Slovenijo obrazloženo mnenje v katerem ugotavlja, da Republika Slovenija ni izpolnila vseh obveznosti iz Direktive 2006/123/ES v zvezi s spremembo 5. člena navedenega Zakona o nepremičninskem posredovanju.

5. člen ZNPosr predpisuje zahtevo glede najnižje pristojbine za nepremičninsko posredovanje pri najemnih poslih ter krši člen 15(2) (g) Direktive 2006/123/ES.

Pojasnuje se, da 5. člen ZNPosr, s katerim sta bili uvedeni najnižja in najvišja tarifa preprečujeta umik nepremičninskih družb iz posredovanja pri poslih nižje vrednosti, s čimer bi se zagotovila varnost strank na nepremičninskem trgu.

Obenem so nekatere nepremičninske družbe in Državni svet Republike Slovenije na Ustavno sodišče Republike Slovenije vložile več zahtev za presojo ustavnosti nekaterih določil Zakona o nepremičninskem posredovanju, med drugim tudi petega člena ZNPosr, vendar z drugega vidika, a Ustavno sodišče še ni sprejelo svoje odločitve, zato se zaradi uvedbe neutemljene in nesorazmerne zahteve najnižje pristojbine za nepremičninsko posredovanje pri najemnih poslih s predlagano spremembo le-ta sedaj odpravlja.

Zaradi kompleksnosti urejanja področja in izkazanih potreb z namenom čimprejšnje uskladitve z direktivo o storitvah je potrebno nujno sprejeti spremembo drugega odstavka 5. člena ZNPosr.

### **2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA**

#### **2.1 Cilji**

Cilji predloga zakona je sprememba drugega odstavka 5. člena ZNPosr oz, odprava spodnje meje najnižjega plačila za posredovanje pri sklepanju najemnih poslov.

Gre za kršitev člena 15(2) (g) Direktive 2006/123/ES.

#### **2.2 Načela**

Temeljno načelo predloga zakona je zagotavljanje učinkovitega varstva potrošnikov. Učinkovito varovanje potrošnikov je osnovni razlog za regulacijo storitev na trgu nepremičninskega posredovanja.

#### **2.3 Poglavitne rešitve**

Spreminja se drugi odstavek 5. člena ZNPosr, in sicer:

»Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru najemne pogodbe za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine, pri čemer pogodbena vrednost predstavlja zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja. Ne glede na določbe prejšnjega stavka se v primeru pogodbene vrednosti nižje od 3750 eurov ali zneska enomesečne najemnine, ki je nižji od 150 eurov, plačilo za posredovanje določi prosto, vendar največ do višine 150 eurov«.

S tem se odpravi kršitev člena 15(2) (g) Direktive 2006/123/ES in odpravlja nesorazmerna in neutemeljena zahteva glede najnižje pristojbine za nepremičninsko posredovanje pri najemnih poslih.

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

Predlog zakona nima finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva.

### **4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET**

/

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

#### **AVSTRIJA**

Opravljanje dejavnosti nepremičninskega posredovanja ureja Obrtni zakon. Za opravljanje dejavnosti je potrebno dovoljenje pristojnega organa, ki lahko tudi razveljavi (odpove) dovoljenje v primeru obsodbe nosilca dejavnosti za določena kazniva dejanja, uvedbe insolventnega postopka ali izvršbe na premoženje. S podzakonskim aktom pristojnega ministrstva, ki ga sprejme v soglasju z Zveznim svetom za varstvo skupnosti in naročnikov, se natančneje ureja pogoje za pridobitev dovoljenja, zlasti plačila varščine ali sklenitev zavarovalne police za zavarovanje poklicne odgovornosti, vodenje sredstev naročnikov na posebnem računu, zaračunavanje storitev, prijava seznama pooblaščenih oseb, ki opravljajo vodenje poslov posredovanja, dolžnosti obveščanja naročnikov o izvajanju pogodbe o posredovanju, o vodenju poslovnih knjig, še posebej dnevnika posredniških poslov. Podzakonski predpis (uredba) ureja tudi nadzor nad izvajalci posredniških storitev, vključno s tem, da nadzorni organ (ministrstvo) lahko zahteva od posrednika poročilo o izvajanju posamezne pogodbe o posredovanju ter naloge in vlogo nadzornikov. Primerjalno-pravno avstrijski model ureja varstvo potrošnikov pri trajanju pogodb o posredovanju na način, da so pogodbe s potrošniki časovno omejene, pri tem pa je čas trajanja v dispoziciji strank, šele subsidiarno velja kogentna omejitev časa trajanja, v kolikor se stranki ne dogovorita drugače. V Avstriji nepremičninske družbe običajno opravljajo dvojno posredovanje tako, da imajo naročnika kot prodajalca in tudi naročnike kot kupce, ki se obračajo na nepremičninske družbe z naročnikom posredovanja. Plačilo za posredovanje se običajno plačuje po sklenitvi pogodbe, ki je bila predmet posredovanja, izjeme so pri ekskluzivnih pogodbah o posredovanju. Višina plačila za posredovanje ni predpisana in se obračunava običajno 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).

#### **NEMČIJA**

Za opravljanje poslov posredovanja je potrebno oblastveno dovoljenje (licenco), ki zajema različne oblike dovoljenj glede na način sklepanja poslov, kot npr. posrednik za posle posredovanja, trgovski zastopnik, itd... Pri tem posebna izobrazba ni potrebna. Posli se opravljajo na podlagi pogodbe o posredovanju, ki je lahko: ali splošna posredniška pogodba (*nem.* Allgemeinauftrag), ali navadna ekskluzivna posredniška pogodba (*nem.* Alleinauftrag), ali polna ekskluzivna posredniška pogodba (*nem.* Qualifizierte Alleinauftrag). Dejavnost posredovanja

ureja civilni zakonik (*nem.* § 652–654 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)), ki določa obveznost sklenitve pogodbe o posredovanju, posebno pooblastilo naročnika za sprejem plačil tretjih oseb, varstvo položaja posrednika proti naročniku glede podatkov o tretjih osebah – potencialnih strankah. V skladu s civilnim zakonikom mora posrednik varovati interese naročnika in tretjih oseb, pri tem pa pravna ureditev ureja odškodninsko odgovornost naročnika in posrednika glede kršitve varovanja interesov, pravic in obveznosti – obeh strank, vključno z možnostjo, da naročnik zahteva znižanje plačila za posredovanje v primeru, ko posrednik ne opravi svoje obveznosti v skladu s pogodbo. Posrednik sme delovati tudi v korist tretje osebe, vendar samo z izrecnim soglasjem naročnika, sicer lahko naročnik zahteva od posrednika, da mu izroči vsa plačila tretje osebe ter povračilo škode, ki presega znesek prejete nagrade tretje osebe. Posebej je urejeno t.i. dvojno posredovanje (za naročnika in tretjo osebo), pri čemer mora posrednik o tem dejstvu obvestiti obe stranki (obvestilna dolžnost in razkritje). Plačilo za posredovanje je dopustno samo v primeru sklenjenega posla, v skladu z načelom kavzalnosti in sicer med opravljanjem poslov in trdom posrednika na eni strani ter uspešno sklenjeno pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, na drugi strani. Nemška ureditev ima posebna določila o plačilu za posredovanje, če se sklene posel, ki je po ekonomski vsebini in namenu enakovreden pogodbenemu poslu. Predplačila za posredovanje niso dovoljena pred sklenitvijo (pred)pogodbe, pravica do plačila za posredovanje pa gre posredniku tudi v primeru neizvršitve sklenjenega posla po krivdi naročnika ali tretje osebe. 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,
- za primer posredovanja pri rabokupu stanovanjskih nepremičnin do dveh mesečnih najemnin in na to dodatni DDV, ki 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.

V letu 2011 je nemški parlament zavrnil predlog za sprejem predloga zakona, s katerim bi se predpisala omejitev plačila za posredovanje. Zavrnitev je parlament utemeljil s tem, da bi z uzakonitvijo omejitve višine plačila za posredovanje z oblastvenim aktom neupravičeno posegli v pravico svobodne gospodarske pobude in svobodnega urejanja obligacijskih razmerij in se s takšno regulacijo ne bi upoštevalo krajevnih razlik na trgu ter različnih dobrih poslovnih običajev, ki so se vzpostavili. Glede na krajevne običaje in uzance se plačila za posredovanje običajno delijo v enakem delu med naročnikom in tretjo osebo, lahko pa plačilo za posredovanje prevzame samo ena stran. Dopustno je tudi plačilo za uspeh (*nem.* Mehrerlös, ali *angl.* Success-Fee), določeno kot nagrada za doseganje prodajne vrednosti nad določeno mejo ali ciljno ceno in se v skladu z dogovorom deli med naročnikom in nepremičninsko družbo. Dovoljeno je nadomestilo oz. povračilo posebej dogovorjenih stroškov posrednika ne glede na rezultat, če je tako dogovorjeno z naročnikom.

Za zahtevke iz posredniškega razmerja je predpisan triletni zastaralni rok. Nemško pravo ne pozna omejitev glede roka trajanja pogodbe o posredovanju, dopušča pa tudi možnost predčasne odpovedi brez posebnih razlogov in rokov. Prav tako dopušča možnost dogovora o ekskluzivnem posredovanju (navadna in polna ekskluzivna pogodba), ki pa sme biti sklenjeno samo za določen čas (časovno omejeno).

## **SRBIJA**

Dejavnost posredovanja ureja poseben Zakon o posredovanju v prometu in zakupu nepremičnin, ki je bil sprejet leta 2013 in ureja pogoje za opravljanje dejavnosti posredovanja ter vpis v register posrednikov, to je register nepremičninskih družb in samostojnih podjetnikov, ki opravljajo dejavnost posredovanja. Posredovanje je urejeno kot reguliran poklic, za opravljanje katerega je potrebna licenca. Zakon nadalje ureja pogoje za vpis v register nepremičninskih družb in sicer, da ima družba v delovnem razmerju ali z njim sodeluje na drugi pravni podlagi enega ali več nepremičninskih posrednikov z licenco, da ima sklenjeno pogodbo o zavarovanju odgovornosti, da opravlja dejavnost v ustreznih poslovnih prostorih ter da ima dokaz o nekaznovanosti, oz. da jim ni bil izrečen varstveni ukrep iz tega zakona. V srbskem zakonu je posebej urejen tudi strokovni izpit in licenca, izrecna prepoved opravljanja poslov posredovanja brez vpisa v register, prepoved črne in sive ekonomije. Zakon vsebuje konkurenčno prepoved za licencirane posrednike. Posebej je določena obveznost poklicnega zavarovanja odgovornosti za škodo z določeno najnižjo zavarovalno vsoto 15.000,00 EUR. Posli se opravljajo na podlagi pisne pogodbe o posredovanju, katere sklenitev je obvezna, vključno z navedbo podatkov o zavarovalni polici. Predpisana je tudi evidenca o posredovanju, ki pomeni obveznost vodenja posredniškega dnevnika oz. evidence o posredovanju (pogodba, naročnik, podatki o nepremičninah). V zvezi z oglaševanjem, srbski zakon vsebuje določbo, ki nepremičninskim družbam prepoveduje oglaševanje nepremičnin, brez sklenjene pogodbe o posredovanju, poleg tega je v oglasu obvezna navedba številka vpisa v t.i. register nepremičninskih družb, v katerega se vpisujejo podatki o nepremičninski družbi in tudi posrednikih. Posebne določbe o plačilu za posredovanje določajo, da je plačilo dopustno šele po sklenitvi pogodbe, ki je bila predmet posredovanja, poleg tega pa zakon dopušča plačilo za posredovanje tudi ob izrecnem dogovoru že ob sklenitvi predpogodbe. Predpisana je možnost zaračunavanja dodatnih storitev v zvezi s poslom posredovanja po izrecnem dogovoru z naročnikom. Zakon vsebuje ureditev v zvezi z varstvom pravice posrednika za plačilo po izteku pogodbe o posredovanju, ki je časovno omejeno. Posebej je urejeno ekskluzivno posredovanje in tudi rok veljavnosti pogodbe o posredovanju, ki pa ni omejen in je prosto dogovorjen med naročnikom in tretjo osebo. V kolikor med strankama ni izrecno dogovorjen rok trajanja pogodbe, pa po zakonu subsidiarno pogodba velja eno leto. Predpisana je tudi možnost takojšnje odpovedi brez utemeljitve. Zakon ureja tudi pravico do plačila (režijskih oz. dejanskih) stroškov posrednika, če je to dogovorjeno, ne glede na uspeh posredovanja. Nadalje je posebej urejeno tudi t.i. podposredovanje, nadzor nad uporabo zakona pa izvaja ministrstvo za trgovino in inšpekcijske službe.

## **HRVAŠKA**

Dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami ureja Zakon o posredovanju v prometu nepremičnin, ki ureja pogoje za opravljanje dejavnosti posredovanja in vsebuje posebno odločbo za ugotovitev, da nepremičninska družba izpolnjuje pogoje za opravljanje dejavnosti po tem zakonu, ki jo izda ministrstvo, kar je pogoj za vpis v sodni register in za vpis v poseben register posrednikov v prometu z nepremičninami, ki ga vodi Hrvaška gospodarska zbornica, kakor tudi za vpis v sodni register. Pogoji za izdajo te odločbe so predložitev ustanoviteljskega akta družbe, pogodbe o delu z nepremičninskimi agenti za polni delovni čas in pogodbe o zavarovanju odgovornosti. Zakon predpisuje tudi javno pooblastilo Hrvaški gospodarski zbornici za vodenje javnega registra nepremičninskih družb, pri čemer je za brisanje iz registra pooblaščen ministrstvo, nadalje javno pooblastilo za vodenje imenika agentov za posredovanje, pri čemer se vpis opravi na podlagi odločbe ministrstva o vpisu v imenik ter na podlagi ugotovitve o ustrezni izobrazbi in strokovnem izpitu (licenca). Zakon vsebuje prepoved opravljanja konkurenčnih poslov agentov. V zvezi s pogodbo o posredovanju je predpisana obvezna sklenitev v pisni obliki, in sicer samo za določen čas. Če rok veljavnosti v pogodbi ni določen, pogodba velja 12 mesecev, kot subsidiarna veljavnost kogentne zakonske določbe. Plačilo za posredovanje je omejeno na

največ 6 % od kupoprodajne cene, vendar samo za posredniške pogodbe sklenjene s potrošniki, sicer pa brez omejitev višine v zakonu. Dopustna je tudi možnost ekskluzivnega posredovanja, urejeno je varstvo nepremičninske družbe glede pravice do plačila za posredovanje v primerih poskusov zaobida. Dopustno je sklepanje pogodb o poslih (tudi nepremičninska družba po posebnem pooblastilu), prav tako je dopusten dogovor o dodatnih stroških oz. plačilu ne glede na uspeh. Zakon ureja tudi podposredovanje in obvezno vodenje evidence o posredovanju. 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. Nadzor nad izvajanjem zakona vodijo ministrstvo in inšpekcijske službe.

## **6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA**

### **6.1 Presoja administrativnih posledic**

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

Predlagana sprememba zakona ne prinaša novih administrativnih posledic v postopkih oziroma pri poslovanju javne uprave ali pravosodnih organih.

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

Predlagana sprememba zakona ne prinaša novih administrativnih posledic v postopkih oziroma pri poslovanju javne uprave ali pravosodnih organih.

### **6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:**

Predlagana sprememba ne bo imela posledic za okolje.

### **6.3 Presoja posledic za gospodarstvo:**

Predlagana sprememba ne bo imela posledic za gospodarstvo

### **6.4 Presoja posledic za socialno področje:**

Predlagana sprememba ne bo imela posledic za socialno področje.

### **6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja:**

Predlagana sprememba ne bo imel posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

### **6.6 Presoja posledic za druga področja**

Predlagana sprememba ne bo imel posledic za druga področja.

### **6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:**

Predlog zakona je objavljen na spletni strani e-demokracija.

### **6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:**

Drugih pomembnih okoliščin v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona, ni.

## **7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:**

Osnutek zakona je predhodno treba objaviti na E-demokraciji. Rok za pripombe javnosti so 30 dni od objave.

## **8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles**

- Simon Maljevac, minister, Ministrstvo za solidarno prihodnost,
- Klemen Ploštajner, državni sekretar, Ministrstvo za solidarno prihodnost,
- Živa Matjašič, v.d. direktorica Direktorata za stanovanja, Ministrstvo za solidarno prihodnost,

**ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O NEPREMIČNINSKEM  
POSREDOVANJU  
(ZNPosr-D)**

II. BESEDILO ČLENOV

**1. člen**

V Zakonu o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06-UPB, 49/11 in 47/19) se *drugi odstavek 5. člena se spremeni tako, da se glasi*;

»(2) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru najemne pogodbe za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine, pri čemer pogodbena vrednost predstavlja zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja. Ne glede na določbe prejšnjega stavka se v primeru pogodbene vrednosti nižje od 3750 eurov ali zneska enomesečne najemnine, ki je nižji od 150 eurov, plačilo za posredovanje določi prosto, vendar največ do višine 150 eurov«.

KONČNA DOLOČBA

2. člen

(Začetek veljavnosti)

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

III. OBRAZLOŽITEV ČLENA, KI SE SPREMINJA

K 1. členu

Člen se spreminja zaradi neizpolnjevanja obveznosti iz točke (g) drugega odstavka in iz tretjega odstavka 15. člena ter iz prvega odstavka 16. člena Direktive 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2006/123/ES) v zvezi s 5. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11, 47/19 in 18/23 – ZDU-10, v nadaljevanju ZNPosr).

Gre za nujno spremembo 5. člena ZNPosr oz. odpravo spodnje meje najnižjega plačila za posredovanje pri sklepanju najemnih pogodb.

K 2. členu

Končna določba ureja začetek veljavnosti zakona in določa, da začne zakon veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

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

Vlada Republike Slovenije in Ministrstvo kot organ Republike Slovenije, ki je pristojen za pripravo ZNPosr se je Evropski komisiji zavezal s časovnico , da bo aktivno pristopilo k pripravi sprememb ZNPosr, pri čemer bo izpolnil svoje obveznosti iz člena 15 (2)(g) in člena 15 (3) direktive o storitvah, in odpravil nesorazmerno zahtevo glede najnižje pristojbine za nepremičninsko posredovanje pri najemnih poslih.