

## OPOZORILO

**Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.**

### **Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (neuradno prečiščeno besedilo št. 4)\***

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

###### (vsebina zakona)

(1) Ta zakon:

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

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

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

##### 2. člen

###### (uporabljeni pojmi)

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

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

---

\* Neuradno prečiščeno besedilo Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr) obsega:

- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03 z dne 9.5.2003),
- odločbo Ustavnega sodišča Republike Slovenije o delni razveljavitvi 1. točke in razveljavitvi 2. točke tretjega odstavka 7. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju ter o delni razveljavitvi 1. točke in razveljavitvi 2. točke 26. člena ter 33. člena Pravilnika o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov, št. U-I-229/03-18 (Uradni list RS, št. 21/06 z dne 27.2.2006),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr-A (Uradni list RS, št. 47/06 z dne 9.5.2006),
- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06 z dne 16.5.2006) in
- Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr-B (Uradni list RS, št. 49/11 z dne 24.6.2011)

zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.

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

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

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

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

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

## **II. POGOJI ZA OPRAVLJANJE POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**

### **1. Nepremičninske družbe in opravljanje storitev posredovanja**

#### **3. člen**

##### **(opravljanje dejavnosti posredovanja)**

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

1. zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi posreduje v prometu z nepremičninami eden ali več nepremičninskih posrednikov;

2. ima zavarovano odgovornost v skladu z določbami tega zakona.

(2) Nepremičninska družba s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen sporazum o vzajemnem priznavanju poklicnih kvalifikacij (v nadaljnjem besedilu: države pogodbenice), ki želi v Republiki Sloveniji opravljati dejavnosti 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.

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

#### **4. člen**

##### **(obveznost nepremičninske družbe)**

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

#### **5. člen**

##### **(najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje)**

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

(2) Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami. Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodba) za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli.

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

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

## **6. člen**

### **(odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti)**

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

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

(3) 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.

## **6.a člen**

### **(obveznosti investitorja)**

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

(2) Investitor mora nepremičninski družbi, ki nastopa v vlogi zastopnika investitorja pri posredovanju oziroma prodaji njegovih nepremičnin, namenjenih za nadaljnjo prodajo na trgu, izročiti osnutek pogodbe, kopijo overjenega notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, predhodni načrt etažne lastnine za stavbo, zapis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe ter tloris posameznih delov stavbe.

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

## **2. Nepremičninski posrednik in opravljanje poslov posredovanja**

## **7. člen**

### **(pogoji za državljana Republike Slovenije)**

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

premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot tri mesece. Status nepremičninskega posrednika pridobi posameznik z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov.

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

#### **7.a člen**

##### **(pogoji za državljana države pogodbenice ali tretje države)**

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

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

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

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

#### **7.b člen**

##### **(občasno opravljanje poslov posredovanja)**

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

#### **7.c člen**

##### **(imenik nepremičninskih posrednikov, licenca, izkaznica)**

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

1. identifikacijski osebni podatki (ime, priimek, državljanstvo, EMŠO, stalno oziroma začasno prebivališče);
2. številka in datum izdaje certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji posrednik za nepremičnine;
3. številka in datum licence;
4. podatek o odvzemu licence;

5. številka in datum obnovitve licence;

6. podatek o izobraževalni organizaciji, ki je izvajala dopolnilno usposabljanje, in datum zaključka dopolnilnega usposabljanja;

7. podatek o zaposlitvi ali o nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami.

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

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

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

(5) Licenca za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami je javna listina, ki vsebuje ime, priimek, datum in kraj rojstva, poklic, stopnjo, smer izobrazbe imetnika, številko in datum izdaje. Izkaznica nepremičninskega posrednika je javna listina, s katero imetnik izkazuje status nepremičninskega posrednika. Vsebuje fotografijo, ime, priimek in podpis nepremičninskega posrednika, zaporedno številko, datum izdaje in veljavnost licence, pečat in podpis ministra.

## **8. člen**

### **(dopolnilno usposabljanje nepremičninskega posrednika)**

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

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

## **9. člen**

**(se črta)**

## **10. člen**

### **(odvzem licence)**

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

1. daje nezakonite, nepopolne, napačne, zavajajoče ali lažne podatke o nepremičnini, za katero posreduje;

2. daje o sebi ali nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, lažne ali nepopolne podatke;

3. krši pravila varnega in skrbnega posredovanja v prometu z nepremičninami, pri čemer se za takšno kršitev šteje, če:

– ne opozori naročitelja na pravne in stvarne napake nepremičnine, za katere je vedel oziroma bi moral vedeti, če bi skrbno preverjal stanje nepremičnine,

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

– protipravno zadržuje original listine naročitelja oziroma tretje osebe.

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

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

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

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

#### **10.a člen**

##### **(izbris iz imenika nepremičninskih posrednikov)**

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

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

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

#### **11. člen**

##### **(pravno varstvo)**

Pristojno ministrstvo odloča z odločbo, zoper katero je dovoljena tožba na upravno sodišče.

#### **12. člen**

##### **(prepoved opravljanja del, ki pomenijo konkurenco)**

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

### **III. PRAVILA ZA VARNO IN SKRIBNO POSLOVANJE PRI NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU**

#### **13. člen**

##### **(pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami)**

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

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

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

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

1. ime in priimek nepremičninskega posrednika, ki bo opravljal posle posredovanja z navedbo številke licence in zaporedno številko vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov;
2. višina plačila za posredovanje, ki mora biti v skladu s 5. členom tega zakona;
3. ime zavarovalnice, številka police in višina zavarovalne vsote za zavarovanje odgovornosti nepremičninske družbe, ki mora biti v skladu s prvim odstavkom 6. člena tega zakona, s priloženimi dokazili;
4. opis stroškov posameznih poslov, ki jih zajema plačilo za posredovanje iz 2. točke drugega odstavka 15. člena tega zakona;
5. vrsta in višina morebitnih dodatnih storitev in stroškov, če je naročitelj naročil storitve iz 3. točke drugega odstavka 15. člena tega zakona;
6. pravica do plačila za posredovanje v skladu s prvim in drugim odstavkom 25. člena tega zakona;
7. višina plačila za posredovanje, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, v skladu s petim odstavkom 25. člena tega zakona;
8. okvirno ponudbeno ceno za posamezno vrsto nepremičnine, ki je predmet posredovanja brez všteti predpisanih davkov in plačila za posredovanje;
9. opis nepremičnine, ki je predmet posredovanja;
10. čas trajanja pogodbe, ki mora biti določen v skladu s prvim odstavkom 26. člena tega zakona.

#### **14. člen**

##### **(skrbnost dobre nepremičninske družbe oziroma dobrega nepremičninskega posrednika)**

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

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

#### **15. člen**

##### **(splošni pogoji poslovanja)**

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

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

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

2. določbo, da se s plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami iz prvega odstavka 5. člena tega zakona krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:

– sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;

– seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;

– ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;

- pisna opozorila, obvestila, potrdila;
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;
- seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

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

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

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

## **16. člen**

### **(oglaševanje)**

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

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

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

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

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

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

## **17. člen**

### **(zaščita interesov naročitelja)**

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

1. tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;
2. vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;



3. višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;

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

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

## **18. člen**

### **(dolžnost obveščanja)**

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

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

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

## **19. člen**

### **(anonimnost naročitelja)**

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

## **20. člen**

### **(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 nepristrano, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.

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

## **21. člen**

### **(nasprotje interesov)**

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

## **22. člen**

### **(ekskluzivno posredovanje)**

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

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

## **23. člen**

### **(preverjanje stanja nepremičnine)**

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

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

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

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

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

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

## **24. člen**

### **(sestavljanje listin o pravnih poslih)**

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

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

## **25. člen**

### **(plačilo za posredovanje)**

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

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

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

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

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

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

#### **26. člen**

##### **(trajanje in odpoved pogodbe)**

- (1) Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je sklenjena za določen čas največ devet mesecev.
- (2) Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

### **IV. JAVNE EVIDENCE O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**

(se črta)

#### **27. člen**

(se črta)

#### **28. člen**

(se črta)

#### **29. člen**

(se črta)

### **V. POSAMIČNO OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

(se črta)

#### **30. člen**

(se črta)

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

#### **31. člen**

##### **(pristojnosti ministrstva)**

(1) Pristojno ministrstvo:

1. opravlja strokovne izpite za pridobitev licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja ter preverja izpolnjevanje pogoja dopolnilnega usposabljanja za nepremičninskega posrednika iz 8. člena tega zakona;

2. izdaja in odvzame licenco za opravljanje poslov posredovanja;

3. vodi imenik nepremičninskih posrednikov;

4. vzpostavi, vodi in vzdržuje javne evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami.

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

#### **32. člen**

##### **(opravljanje strokovnih izpitov in preverjanje znanja ter programski svet)**

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

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

## **VII. INŠPEKCIJSKO NADZORSTVO**

### **33. člen**

#### **(pristojnost)**

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

## **VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE**

### **34. člen**

#### **(kršitve nepremičninskih družb)**

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

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

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

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

### **35. člen**

#### **(se črta)**

### **36. člen**

### **(kršitve nepremičninskih posrednikov)**

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

1. sprejme v hrambo denarna sredstva v nasprotju s tretjim odstavkom 6. člena tega zakona;
2. opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami:
  - slovenski državljan v nasprotju s 7. členom tega zakona,
  - državljan države pogodbenice ali tretje države v nasprotju s 7.a členom tega zakona,
  - državljan države pogodbenice ali državljan tretje države v nasprotju s 7.b členom tega zakona;
3. v nasprotju s tretjim odstavkom 7.a člena tega zakona daje lažne podatke o mentorju ali predloži ponarejeno izjavo;
4. pristojnemu ministrstvu ne sporoči spremembe podatkov, vpisanih v imenik nepremičninskih posrednikov, v skladu s tretjim odstavkom 7.c člena tega zakona;
5. v nasprotju z določbo 10. člena tega zakona:
  - daje nezakonite, nepopolne, napačne, zavajajoče ali lažne podatke o nepremičnini, za katero posreduje,
  - daje o sebi ali nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, lažne ali nepopolne podatke,
  - krši pravila varnega in skrbnega posredovanja v prometu z nepremičninami,
  - ne deponira izkaznice nepremičninskega posrednika v roku, določenem v odločbi o odvzemu licence;
6. ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka ali spodbuja ali priporoča sklenitev določene pogodbe z namenom pridobitve plačila za posredovanje kot določa 14. člen tega zakona;
7. ne seznanja naročitelja na primeren način z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za sklenitev posla v skladu s 17. členom tega zakona.

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

### **IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **37. člen**

#### **(uskladitev z zakonom pri opravljanju poslov posredovanja)**

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

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

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

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

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

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

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

### **38. člen**

#### **(rok za izdajo predpisa)**

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

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

### **39. člen**

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

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

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

1. prekršek iz 34. člena tega zakona:

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

2. prekršek iz 35. člena tega zakona:

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

### **40. člen**

#### **(prenehanje veljavnosti in uporabe drugega predpisa)**

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

### **41. člen**

#### **(uveljavitev zakona)**

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

-----

**1. Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije o delni razveljavitvi 1. točke in razveljavitvi 2. točke tretjega odstavka 7. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju ter o delni razveljavitvi 1. točke in razveljavitvi 2. točke 26. člena ter 33. člena Pravilnika o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov, št. U-I-229/03-18 (Uradni list RS, št. 21/06 z dne 27. 2. 2006)**

-----

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

## »PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 22. člen

#### (uskladitev z zakonom pri opravljanju poslov posredovanja)

Šteje se, da posameznik, ki za investitorja opravlja prodajo nepremičnin, s končano najmanj splošno srednjo šolo, srednjo tehnično ali drugo srednjo strokovno šolo po programu za pridobitev srednje strokovne izobrazbe oziroma temu ustreznega izobraževanja po prejšnjih predpisih in ima najmanj tri leta delovnih izkušenj pri prodaji nepremičnin, na dan uveljavitve tega zakona, izpolnjuje izobrazbeni pogoj za nepremičninskega posrednika.

### 23. člen

#### (uskladitev z zakonom, ki ureja nacionalne poklicne kvalifikacije)

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

### 24. člen

#### (prenehanje veljavnosti)

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

### 25. člen

#### (rok za izdajo podzakonskega akta)

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

### 26. člen

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

---

### 3. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06 z dne 16.5.2006) vsebuje naslednjo določbo:

#### »31. člen

#### (razveljavitev predpisov)

Z dnem uveljavitve predpisa iz šestega odstavka 22. člena tega zakona prenehajo veljati določbe tretjega odstavka 27. člena in določbe 28. in 29. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03).«.

---

### 4. Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr-B (Uradni list RS, št. 49/11 z dne 24.6.2011) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:

#### »13. člen

#### (začeti postopki)

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

**14. člen**

**(začetek veljavnosti)**

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