

# Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr)

## ZBIRNI PODATKI

Uradni list RS, št. [42/2003](#), [21/2006](#) - odl. US, [47/2006](#), [50/2006](#) - ZMVN, [49/2011](#), [47/2019](#)

**Datum tiska:** 15.11.2021

**Veljaven čistopis - Veljavnost oz. uporaba:** od 10.8.2019

### Opombe:

višina denarne kazni po prvem in drugem odstavku 34. člena ter 35. členu se prične uporabljati s 1.1.2005

[Povezava do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

## I. SPLOŠNE DOLOČBE

### 1. člen (vsebina)

(1) Ta zakon:

- določa nepremičninskim družbam in nepremičninskim posrednikom pogoje za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami;
- določa pravila za varno in skrbno posredovanje v prometu z nepremičninami, ki so jih nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki dolžni upoštevati pri svojem delu;
- določa pristojnosti ministrstva, pristojnega za posredovanje v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: pristojno ministrstvo);
- 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 zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.

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

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

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

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

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

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

### 1. Nepremičninske družbe in opravljanje storitev posredovanja

#### 3. člen

##### (opravljanje 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 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.

(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.

(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 in ne manj kot 150 eurov. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.

(3) Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

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

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

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

(7) Določbe drugega odstavka tega člena se ne uporabljajo za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.

#### 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.

## **6a. 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 (status nepremičninskega posrednika)**

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

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

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

- je pridobila certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji "posrednik oziroma posrednica za nepremičnine" (v nadaljnjem besedilu: posrednik za nepremičnine) v skladu z zakonom, ki ureja poklicne kvalifikacije,

- je opravila strokovni izpit za nepremičninskega posrednika pred začetkom veljavnosti predpisov, ki urejajo nacionalne poklicne kvalifikacije, ali

- ji je bila izdana odločba ministrstva o priznanju poklicne kvalifikacije v skladu s 7.a členom tega zakona,

in ni bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot tri mesece.

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

### **7a. člen (priznavanje poklicnih kvalifikacij)**

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

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

### **7b. člen (občasno opravljanje reguliranega poklica)**

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

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

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

### **7c. 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 usposablјati vsakih pet let oziroma ob spremembi predpisov, katerih poznavanje se zahteva v sklopu strokovnega izpita za nepremičninskega posrednika.

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

## 9. člen (tuje fizične osebe)

Črtano (Uradni list RS, št. 49-2354/2011)

(glej opombo (4))

(Tuja fizična oseba lahko ob pogoju vzajemnosti opravlja posle nepremičninskega posrednika:

1. če izkaže, da v državi, katere državljan je, izpolnjuje pogoje za nepremičninskega posrednika;

2. če z ustrezno listino izkaže, da v državi, katere državljan je, ni bila pravnomočno nepogojno obsojena za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot treh mesecev, ki še ni izbrisana;

3. če je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu, pri čemer je vlogi za vpis potrebno priložiti dokazila o izpolnjevanju pogojev po tem zakonu.)

## 10. člen (odvzem licence)

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

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

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

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

- ne opozori naročitelja na pravne in stvarne napake nepremičnine, za katere je vedel oziroma bi moral vedeti, če

bi skrbno preverjal stanje nepremičnine,

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

- protipravno zadržuje original listine naročitelja oziroma tretje osebe.

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

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

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

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

### **10a. 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 SKRBNOSLOVANJE 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 seznanj.

(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 prenove 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 prenove 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) Kolikor nepremičninska družba oglašuje lastno nepremičnino, mora to v oglasu posebej navesti.

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

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

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

## 17. člen (zaščita interesov naročitelja)

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

1. tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;
2. vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;
3. višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;

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

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

## 18. člen (dolžnost obveščanja)

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

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

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

## 19. člen (anonimnost naročitelja)

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

## 20. člen (nepriustranost pri posredovanju)

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

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

## 21. člen (nasprotje interesov)

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

## 22. člen (ekskluzivno posredovanje)

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

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

Črtano (Uradni list RS, št. 47-2025/2006)

(glej opombo (2))

((3) Naročitelj sme pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino skleniti samo z eno nepremičninsko družbo, če ni drugače dogovorjeno.)

## 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 dejanske 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)

Besedilo 25. člena, ki se uporablja do 9.11.2019 (Uradni list RS, št. 47-2285/2019)

(glej opombo (5))

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

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

(3) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje



odstopita od sklenjene pogodbe.

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

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se nepremičninska družba in naročitelj lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. Plačilo za posredovanje iz prejšnjega stavka mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene 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.

Besedilo 25. člena, ki se uporablja od 10.11.2019 (Uradni list RS, št. 47-2285/2019)

(glej opombo (5))

(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.

(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 skladno s pogoji iz 25.a člena tega zakona pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

(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.

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

Uporaba od 10.11.2019 (Uradni list RS, št. 47-2285/2019)

(glej opombo (5))

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

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

- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,

- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe,

- enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

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

## 26. člen (trajanje in odpoved pogodbe)

(1) Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je sklenjena za določen čas največ devet mesecev.

(2) Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

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

##### 27. člen

##### (evidenca nepremičninskih družb o posredovanju v prometu z nepremičninami)

Črtano (Uradni list RS, št. 49-2354/2011)

(glej opombo (4))

((1) Nepremičninska družba mora voditi evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami.

(2) Evidenca iz prvega odstavka tega člena mora za vsak posel (pogodbo) obsegati naslednje podatke:

1. vrsto pravnega posla;
2. vrsto nepremičnine (zemljišče z oznako namena rabe, stanovanje, poslovni prostor in podobno);
3. tehnične podatke o nepremičnini;
4. identifikacijske podatke o nepremičnini (identifikacijska oznaka iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb), če nepremičnina te oznake ima, oziroma druge podatke, s katerimi je mogoče nepremičnino enolično identificirati;
5. prodajno ceno oziroma najemnino za m<sup>2</sup> površine.

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

(4) Pristojni minister izda v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona navodilo, s katerim podrobneje uredi vodenje evidence iz tega člena ter način posredovanja podatkov iz drugega odstavka tega člena.)

##### 28. člen

##### (evidenca prometa nepremičnin)

Uradni list RS, št. 50-2126/2006

(glej opombo (3))

(1) Za potrebe izvajanja zemljiške in stanovanjske politike

ter tržnih analiz Davčna uprava Republike Slovenije pristojnemu ministrstvu redno posreduje naslednje podatke o prometu nepremičnin iz evidence o odmeri, obračunu, izterjavi in knjiženju davka na promet nepremičnin:

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

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

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

##### 29. člen

##### (dostopnost podatkov)

Uradni list RS, št. 50-2126/2006

(glej opombo (3))

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

##### 30. člen

##### (uporaba načela posamičnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine)

Črtano (Uradni list RS, št. 47-2025/2006)

(glej opombo (2))

((1) Za posamično ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine uporabljajo cenilci strokovne standarde, sprejete skladno z zakonom, ki ureja revidiranje.

(2) Podrobnejša navodila o usposabljanju cenilcev in priznavanju znanj s področja uporabe standardov iz prejšnjega odstavka, predpiše minister, pristojen za

prostor v soglasju z ministrom, pristojnim za finance ter ministrom, pristojnim za pravosodje.

(3) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena lahko pristojni minister v soglasju z ministrom, pristojnim za pravosodje in ministrom, pristojnim za finance, z namenom udejanjanja načela posamičnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, izda predpis, ki ureja metodologijo posamičnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin.)

## 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 s 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;
13. zahteva plačilo dodatnih storitev in dejanskih stroškov v nasprotju s 25.a 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 (kršitve nepremičninskih družb)

Črtano (Uradni list RS, št. 49-2354/2011)

(glej opombo (4))

(Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se za prekršek kaznuje nepremičninska družba, če ne vodi evidenc o posredovanju v prometu z nepremičninami, oziroma če ne posreduje vseh podatkov v skupno bazo v skladu s 27. členom tega zakona.)

### 36. člen (kršitve nepremičninskih posrednikov)

Z globo od 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 in ne izpolnjuje pogojev iz 7. in 7.b člena tega zakona; d 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 seznanj naročitelja na primeren način z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za sklenitev posla v skladu s 17. členom tega zakona.

## 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.

(Objavljeno 9.5.2003)

(1) Odločba ustavnega sodišča, št. U-I-229/03-18, z dne 9.2.2006, 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 (Uradni list RS, št. 21- 829/2006), objavljena 27.2.2006, ki velja od 28.2.2006, določa:

"1. V 1. točki tretjega odstavka 7. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03) se razveljavijo besede "datum in kraj rojstva, EMŠO" in beseda "prebivališče."

2. Točka 2 tretjega odstavka 7. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju se razveljavi.

3. V Pravilniku o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov (Uradni list RS, št. 14/04) se razveljavi:

- v 1. točki 26. člena besede "država, kraj in datum rojstva, državljanstvo, EMŠO" in besede "stalno ali začasno prebivališče;"

- 2. točka 26. člena;

- 33. člen."

(2) Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-A) (Uradni list RS, št. 47-2025/2006), objavljen 9.5.2006, ki velja od 24.5.2006, določa tudi:

"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."

Opomba: 17. člen spreminja 31. člen.

(3) Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN) (Uradni list RS, št. 50-2126/2006), objavljen 16.5.2006, ki velja od 31.5.2006, določa tudi:

"22. člen

(evidenca trga nepremičnin)

...

(6) Minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, s predpisom

določi podrobnejši način in roke pošiljanja podatkov ter način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin.

...

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), Pravilnik o rokih in načinu posredovanja podatkov Davčne uprave Republike Slovenije v evidenco prometa nepremičnin (Uradni list RS, št. 93/04) in Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih pravnih poslih pri prometu z nepremičninami (Uradni list RS, št. 93/04).

(4) Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-B) (Uradni list RS, št. 49-2354/2011), objavljen 24.6.2011, ki velja od 9.7.2011, določa tudi:

"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)."

(5) Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C) (Uradni list RS, št. 47-2285/2019), objavljen 26.7.2019, ki velja od 10.8.2019, določa tudi:

"PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

9. člen

5. in 6. člen tega zakona se začneta uporabljati tri mesece po uveljavitvi tega zakona, do takrat pa se uporablja 25. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 - uradno prečiščeno besedilo in 49/11).

..."