



Zbor članov Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami je dne 14.05.2019 sprejel naslednji

Pravilnik o certifikatu Zaupanja vredna nepremičninska družba

1. člen

(področje urejanja)

S tem pravilnikom se urejajo pogoji za pridobitev in podaljšanje veljavnosti certifikata Zaupanja vredna nepremičninska družba (v nadaljevanju: certifikat) postopek podelitve in podaljšanja veljavnosti certifikata ter vsebina, vodenje in način objave kataloga imetnikov certifikata.

2. člen

(pogoji za pridobitev)

(1) Nepremičninska družba lahko pridobi certifikat, če izpolnjuje naslednje pogoje:

1. da je registrirana za opravljanje dejavnosti posredništvo v prometu z nepremičninami (68.310 po SKD 2008) in da dejavnost neprekinjeno opravlja vsaj 2 leti pred podajo vloge za pridobitev certifikata;
2. da ni v postopku prisilne poravnave, stečajnem ali likvidacijskem postopku in da ni prenehal poslovati na podlagi sodne ali druge odločbe;
3. da odgovorna oseba nepremičninske družbe v zadnjih 5 letih ni bila pravnomočno obsojena zaradi storitve kaznivega dejanja zoper gospodarstvo ali zoper pravni promet, oziroma zoper njo ni uveden kazenski postopek v zvezi s takšnim kaznivim dejanjem;
4. da zoper nepremičninsko družbo kot pravno osebo ni uveden kazenski postopek niti njeno poslovanje ni prepovedano s sodno odločbo po 20. členu Zakona o odgovornosti pravnih oseb za kazniva dejanja;
5. da nepremičninska družba in/ali njena odgovorna oseba v zadnjih 5 letih ni bila z globo pravnomočno kaznovana za prekršek po 1., 3., 5., 11. ali 12. točki prvega odstavka 34. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11; v nadaljevanju: ZNPosr);
6. da je podpisala izjavo o zavezi k spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami;
7. da
 - i. je pri nepremičninski družbi v rednem delovnem razmerju za polni delovni čas zaposlena vsaj ena oseba ali
 - ii. je nepremičninska družba samostojni podjetnik posameznik in je obvezno zavarovan kot samostojni podjetnik za polni delovni čas;
8. da za nepremičninsko družbo na podlagi zaposlitve ali drugega pogodbenega razmerja naloge nepremičninskega posrednika opravlja vsaj ena oseba z vsaj 5 leti delovnih izkušenj pri posredništvu v prometu z nepremičninami;

9. da zagotavlja redno izobraževanje oz. usposabljanje za vse osebe, ki za nepremičninsko družbo na podlagi zaposlitve ali drugega pogodbenega razmerja opravljajo naloge nepremičninskega posrednika, pri čemer se mora v koledarskem letu pred podajo vloge za pridobitev certifikata vsaj 40% teh oseb udeležiti vsaj 1 izobraževanja (pogoj je lahko izpolnjen tudi tako, da se manj nepremičninskih posrednikov udeleži več izobraževanj, pri čemer se mora vsak od nepremičninskih posrednikov v obdobju 5 let udeležiti vsaj 2 izobraževanj);
10. da ima v skladu s tretjim odstavkom 6. člena ZNPosr z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa;
11. da ima sklenjeno zavarovanje poklicne in splošne odgovornosti za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami v skladu z zakonskimi določili, ki vsebuje najmanj zavarovanje poklicne odgovornosti in zavarovanje splošne civilne odgovornosti iz pisarniške dejavnosti z vključenim zavarovanjem delodajalčeve odgovornosti;
12. da ima za namen notranjega in zunanjega nadzora nad skladnostjo poslovanja sprejete ustrezne notranje akte za varstvo osebnih podatkov in za izvajanje Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma za dejavnost posredništva v prometu z nepremičninami;
13. da ima vzpostavljen sistem preverjanja zadovoljstva uporabnikov storitev;
14. ima poravnane vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve v skladu s predpisi Republike Slovenije;
15. da v zadnjih 2 letih ni ravnal v nasprotju z določbami tretjega do petega odstavka 6. člena in tretjega odstavka 10. člena tega pravilnika,
16. da plača stroške postopka v višini 300 EUR brez vključenega DDV če ni član ZPN oz. 50 EUR brez vključenega DDV, če je član ZPN.

(2) V koledarskem letu uveljavitve tega pravilnika lahko nepremičninska družba pogoj iz 9. točke prejšnjega odstavka izjemoma izpolni do konca tekočega koledarskega leta.

3. člen

(dokazila o izpolnjevanju pogojev)

(1) Dokazila o izpolnjevanju pogojev iz prvega odstavka 2. člena tega pravilnika, ki jih lahko pristojna oseba ZPN pridobi po uradni dolžnosti so:

- vpogled oziroma izpisek iz Poslovnega registra Slovenije (**točka 1**),
- vpogled oziroma izpisek iz e-Objave sodnih zadev na spletni strani AJPES (**točka 2**),
- vpogled oziroma izpisek iz seznama podpisnikov Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (**točka 6**),
- vpogled v seznam kršiteljev tega pravilnika (**točka 15**),
- potrdilo o plačilu stroškov postopka (**točka 16**).

(2) Dokazila o izpolnjevanju pogojev iz prvega odstavka 2. člena tega pravilnika, ki jih mora predložiti vlagatelj so:

- izpisek iz kazenske evidence Ministrstva za pravosodje, ki ne sme biti starejši od 3 mesecev (**točka 3**),
- izpisek iz kazenske evidence pravnih oseb, ki ne sme biti starejši od 3 mesecev (**točka 4**),

- potrdilo Tržnega inšpektorata Republike Slovenije, ki ne sme biti starejše od 3 mesecev (točka 5),
- fotokopija Potrdila o prijavi podatkov o pokojninskem in invalidskem ter zdravstvenem zavarovanju, zavarovanju za starševsko varstvo in zavarovanju za primer brezposelnosti – obrazec M1 (prijava v zavarovanje) (točka 7),
- seznam oseb, ki za nepremičninsko družbo na podlagi zaposlitve ali drugega pogodbenega razmerja opravljajo naloge nepremičninskega posrednika vključno z vsemi zahtevanimi podatki na Obrazcu 2, ki je priloga tega pravilnika (točka 8),
- dokazila o izvedenih izobraževanjih oz. usposabljanjih oseb iz prejšnje alineje v obdobju na katerega se nanaša izpolnjevanje pogoja (točka 9),
- potrdilo banke o sklenjeni pogodbi za vodenje fiduciarnega računa (točka 10),
- fotokopija zavarovalne police za zavarovanje poklicne odgovornosti (točka 11)
- fotokopije notranjih aktov za varstvo osebnih podatkov in za izvajanje Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma za dejavnost posredništva v prometu z nepremičninami (točka 12),
- izjavo o načinu preverjanja zadovoljstva uporabnikov storitev posredovanja (točka 13),
- potrdilo o plačanih davkih in prispevkih ali izpis stanja s strani Finančne uprave RS, ki ne sme biti starejše od 30 dni (točka 14).

4. člen

(vloga za pridobitev certifikata)

Vlogo za pridobitev certifikata nepremičninska družba vloži na sedežu Zbornice za poslovanje z nepremičninami na Obrazcu 1, ki je priloga tega pravilnika, in sicer od 1.12. tekočega leta za pridobitev certifikata za naslednje koledarsko leto.

5. člen

(postopek podelitve certifikata)

(1) Postopek podelitve certifikata, ki ga vodi strokovna služba ZPN, se prične s prejemanjem pisne vloge na ZPN.

(2) Če je vloga iz prejšnjega odstavka nepopolna, se predlagatelja najkasneje v 8 dneh po prejemu pozove, da jo dopolni. V pozivu za dopolnitev je treba navesti pomanjkljivosti vloge in vlagatelju določiti rok za dopolnitev vloge, ki ne sme biti krajši od 15 dni.

(3) Če vlagatelj vloge ne dopolni v roku iz prejšnjega odstavka, se šteje, da je vlogo umaknil in se postopek ustavi, o čemer se vlagatelja obvesti.

6. člen

(sklep o podelitvi certifikata)

(1) Ko se v postopku ugotovi, da vlagatelj izpolnjuje vse pogoje za podelitev certifikata iz 2. člena tega pravilnika, se mu podeli certifikat z veljavnostjo do 31. januarja naslednjega koledarskega leta.

(2) Certifikat se podeli s sklepom, ki ga najkasneje v 15 dneh po popolnosti vloge izda Direktor ZPN.

(3) S sklepom iz prejšnjega odstavka imetnik certifikata prejme tudi listino o podelitvi certifikata in nalepko ZAUPANJA VREDNA NEPREMIČNINSKA DRUŽBA za tekoče leto, ki ju lahko namesti na vidno mesto v poslovnih prostorih. V kolikor ima imetnik certifikata večje število poslovnih enot, lahko proti doplačilu prejme ustrezno večje število nalepk in listin o podelitvi certifikata.

(4) Imetnik certifikata prejme tudi logotip certifikata za tekoče leto v digitalni obliki, ki ga lahko uporablja na dopisih, ponudbah, spletnih straneh, reklamnem materialu in drugih tiskovinah. Ob uporabi imetnik certifikata ne sme spreminjati logotipa.

(5) Podrobnejša pravila uporabe logotipa iz prejšnjega odstavka določi Upravni odbor Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami in so objavljena na spletnih straneh GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami.

7. člen

(sklep o zavrnitvi vloge)

Če se v postopku ugotovi, da vlagatelj ne izpolnjuje pogojev za podelitev certifikata, Direktor ZPN v 15 dneh po prejemu njegovo vlogo s sklepom zavrne.

8. člen

(katalog imetnikov certifikata)

(1) Po izdaji sklepa iz 6. člena, se pridobitelja certifikata vpiše v katalog imetnikov certifikata, ki ga vodi ZPN.

(2) Katalog iz prejšnjega odstavka je objavljen na spletni strani ZPN.

(3) ZPN je dolžna imetnika certifikata v katalog vpisati najkasneje v roku 15 dni od izdaje sklepa iz 6. člena tega pravilnika.

9. člen

(vsebina kataloga)

ZPN v katalogu iz prejšnjega člena vodi najmanj naslednje podatke o imetniku certifikata:

- firma in logotip
- sedež
- matična številka
- davčna številka
- ime in priimek zastopnika oz. pooblaščenca
- datum izdaje sklepa o podelitvi certifikata
- število oseb, ki za nepremičninsko družbo opravljajo naloge nepremičninskega posrednika

10.člen (odvzem certifikata)

- (1) Imetniku certifikata se podeljeni certifikat odvzame, če:
- to sam zahteva,
 - se ugotovi, da ne izpolnjuje več katerega od pogojev iz 2. člena tega pravilnika,
 - se ugotovi, da je v vlogi za pridobitev ali podaljšanje certifikata navedel neresnične ali zavajajoče podatke,
 - se ugotovi, da krši pravila za uporabo logotipa certifikata iz četrtega in petega odstavka 6. člena tega pravilnika.
- (2) V primeru iz druge alineje prejšnjega odstavka se imetnika certifikata pozove, da ponovno dokaže izpolnjevanje pogojev. V primeru, da v 15 dneh od prejema poziva ne predloži ustreznih dokazov o izpolnjevanju pogojev, mu Direktor ZPN certifikat s sklepom odvzame, gospodarski subjekt pa se nemudoma izbriše iz kataloga imetnikov certifikata.
- (3) S sklepom iz prejšnjega odstavka se imetnika certifikata pozove, da ZPN vrne vse izvode listine o podelitvi certifikata iz tretjega odstavka 6. člena tega pravilnika in da nemudoma preneha uporabljati nalepko iz tretjega odstavka ter logotip iz četrtega odstavka 6. člena tega pravilnika.

11. člen (sprememba podatkov)

Imetnik certifikata je dolžan v primeru spremembe podatkov, ki so navedeni v vlogi za pridobitev certifikata, v roku 30 dni od spremembe podatkov o tem obvestiti ZPN. Obvestilu mora priložiti morebitna dokazila.

12. člen (končna določba)

Ta pravilnik prične veljati naslednji dan po sprejemu s strani Zbora članov Združenja družb za nepremičninsko posredovanje in se objavi na spletnih straneh ZPN.

Ljubljana, 14.05.2019

Predsednik ZDNP
Branko Potočnik

**VLOGA ZA PRIDOBITEV CERTIFIKATA
»ZAUPANJA VREDNA NEPREMIČNINSKA DRUŽBA«**

Zaporedna številka (izpolni ZPN):	
Naziv vlagatelja:	
Sedež:	
Matična številka:	
Davčna številka:	
Zakoniti zastopnik:	
Telefon:	
Spletna stran:	
Elektronski naslov:	
Kontaktna oseba:	

S podpisom potrjujemo, da (ustrezno označite in izpolnite):

- je na dan podaje predmetne vloge pri nas v rednem delovnem razmerju za polni delovni čas zaposlen _____ (ime in priimek)
- dejavnost opravljam kot samostojni podjetnik posameznik.

Vlogi skladno z drugim in tretjim odstavkom 3. člena in prvim odstavkom 2. člena Pravilnika o certifikatu Zaupanja vredna nepremičninska družba prilagamo (ustrezno obkrožite):

1. Obrazec 2
2. Izpisek iz kazenske evidence Ministrstva za pravosodje
3. Izpisek iz kazenske evidence pravnih oseb
4. Potrdilo Tržnega inšpektorata Republike Slovenije
5. Dokazila o udeležbi na izobraževanjih oz. usposabljanjih (za osebe navedene v obrazcu 2)
6. Potrdilo banke o vodenju fiduciarnega računa
7. Fotokopije:
8. potrdila o prijavi podatkov o pokojninskem in invalidskem ter zdravstvenem zavarovanju, zavarovanju za starševsko varstvo in zavarovanju za primer brezposelnosti – obrazec M1
9. zavarovalne police za zavarovanje poklicne odgovornosti
10. notranjega akta za varstvo osebnih podatkov
11. notranjega akta za izvajanje Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma za dejavnost posredništva v prometu z nepremičninami
12. Izjavo o načinu preverjanja zadovoljstva uporabnikov storitev posredovanja
13. Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih ali izpis stanja s strani Finančne uprave RS
14. Drugo: _____
15. _____

Kraj in datum:

Podpis odgovorne osebe:

