

**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO GOSPODARSTVA**

---

**Nacrt**

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA  
ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA,  
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

---

**Zagreb, studeni 2012. godine**

# **PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

## **I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine broj 85/10 – pročišćeni tekst).

## **II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE PROISTEĆI DONOŠENJEM ZAKONA**

### **Ocjena stanja**

U okviru pregovora Republike Hrvatske s Europskom unijom u poglavlju 3. Pravo poslovnog nastana i sloboda pružanja usluga, slijedom obveza iz Implementacijskog plana za Direktivu 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu (u daljnjem tekstu: Implementacijski plan) koji je Vlada Republike Hrvatske prihvatila 22. listopada 2009. godine, provodi se analitički pregled i ocjena usklađenosti nacionalnog zakonodavstva u odnosu na odredbe Direktive o uslugama, sukladno rokovima iz Implementacijskog plana usvojenog 2009. godine. Predmet analize su odredbe zakonskih i ostalih propisa koji se odnose na uslužne djelatnosti iz domene Direktive o uslugama. Odredbe koje nisu sukladne odredbama Direktive o uslugama trebaju se ukloniti ili izmijeniti.

Analitičkim pregledom je obuhvaćen velik broj zakonskih i ostalih propisa koji reguliraju pravo poslovnog nastana i slobodno pružanje usluga, među kojima se nalazi i Zakon o posredovanju u prometu nekretnina.

### **Pitanja koja se uređuju ovim Zakonom**

Svrha donošenja Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, je izmjena neusklađenih odredbi u nacionalnom zakonodavstvu za koje je analitičkim pregledom i ocjenom usklađenosti nacionalnog zakonodavstva utvrđeno da nisu usklađene s odredbama Direktive o uslugama.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, osigurava se usklađivanje nacionalnog zakonodavstva s pravnom stečevinom Europske unije.

Nacrtom prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina određuju se uvjeti za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina koji su usklađeni s pojmom osobe posrednika.

Slijedom navedenog, predmetnim prijedlogom izmjena i dopuna Zakona, nositelj izrade ovog propisa je sukladno Odluci Vlade Republike Hrvatske o instrumentima

usklađivanja zakonodavstva Republike Hrvatske s pravnom stečevinom EU od 14. srpnja 2011. godine („Narodne novine“, br, 93/2011), u prvom dijelu prijedloga Zakona, naveo naziv pravnog akta s kojima se taj prijedlog usklađuje, a to je Direktiva 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu.

Isto tako, predloženim novelama vezanim uz Direktivu o uslugama regulira se status posrednika na način da se posrednici koji obavljaju djelatnost posredovanja u prometu nekretnina na teritoriju država ugovornica Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru izjednačavaju sa posrednicima u prometu nekretnina registriranih na teritoriju Republike Hrvatske.

Za posrednike koji ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama države u kojoj imaju poslovni nastan predviđeno je uređenje obveze da, prije početka obavljanja djelatnosti posredovanja na teritoriju Republike Hrvatske, dostave prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja navedene djelatnosti.

Pružatelji usluga na taj način mogli bi dostaviti prethodnu izjavu elektroničkim putem jedinstvenoj kontaktnoj točki za usluge, a koja je uspostavljena pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Ova zakonska odredba, na predloženi način, omogućila bi potpunu i jednako dostupnu informaciju primateljima usluga o svim posrednicima koji na teritoriju Republike Hrvatske pružaju usluge u području obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama.

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina koji je u primjeni od 2007. godine, potrebno je izmijeniti novelama koje će omogućiti bolje pravno uređenje ove djelatnosti te ujedno omogućiti jednaki pravni položaja svih sudionika koji ga primjenjuju uz održavanje visokog standarda stručnog obrazovanja i etičkog ponašanja posrednika u prometu nekretnina s ciljem postizanja više razine usluge kao i učinkovitije zaštite potrošača i pridržavanja načela savjesnosti i poštenja u poslovanju. Ovim prijedlogom izmjena i dopuna Zakona, uvodi se obveza za posrednika da jednom godišnje Hrvatskoj gospodarskoj komori dostavi dokumentaciju iz koje je razvidno da i dalje ispunjava zakonske uvjete propisane za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina čime bi se riješilo ažuriranje Registra posrednika i evidencije stvarnih posrednika.

U tom smislu, a radi usklađenja važećih odredbi Zakona, posebice onih koje se odnose na obvezne sastavne dijelove ugovora o posredovanju kao konsenzualnog i naplatnog pravnog posla koji je perfektan u trenutku sukladnog očitovanja volje ugovornih strana, ovim izmjenama izvršiti će se korekcije i u segmentu njegovih osnovnih sastavnih dijelova. Naime, iz odredbe članka 15. stavka 6. važećeg Zakona o posredovanju u prometu nekretnina proizlazi kako posrednička naknada predstavlja obvezni sadržaj ugovora o posredovanju, dok je iz članka 16. stavka 2. istog Zakona, kada je ugovoreno isključivo posredovanje, izostavljeno propisivanje obveze plaćanja ugovorene posredničke naknade.

Slijedom navedenog, ovim izmjenama i dopunama propisuje se ugovaranje posredničke naknade i u slučajevima isključivog posredovanja kada za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopi mimo posrednika

pravni posao preko drugog posrednika za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, a što do sada nije bilo propisano, već je takvom posredniku nalogodavac bio dužan platiti samo stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja.

Nadalje, predmetnim izmjenama i dopunama izvršiti će se i revizija odredbe članka 18. stavka 4. Zakona, na način da se pod poslovnim prostorom za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, podrazumijeva uredski prostor, kao što je to slučaj kod obavljanja drugih sličnih djelatnosti, koji je u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladišni i sl.).

Isto tako, ovim prijedlogom izmjena i dopuna Zakona, predložena je izmjena odredbe članka 21. važećeg Zakona o posredovanju u prometu nekretnina koja se odnosi na obveze posrednika u prometu nekretnina temeljem ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, budući je ova odredba predmet postupka pred Ustavnim sudom za ocjenu usklađenosti sa Ustavom. Naime, osnovna primjedba navedene odredbe je da su obveze posrednika preširoko postavljene i da samim time prelaze granice danih ovlaštenja u pogledu obavljanja poslova posredovanja, a koje primjedbe predlagatelj drži osnovanima. Na taj način smanjili bi se poslovi, ali i potencijalna odgovornost posrednika za pravni status i sva druga ograničenja glede upotrebe predmetnih nekretnina, npr. kako proučiti je li objekt u cijelosti izgrađen prema građevinskoj dozvoli.

Uvodi se novina kojom će nalogodavac posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao. Naime, ovaj prijedlog izmjena Zakona uveden je zbog postojeće prakse sudova gdje se vrlo često za dvije do tri godine posredovanja određuju troškovi posredovanja u iznosu oko 1.500,00 kuna čime se dovodi u pitanje pokrivanje stvarno nastalih troškova obavljanja poslova posredovanja od strane posrednika.

Isto tako, predloženim novelama izmjena i dopuna Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, mijenja se i odredba članka 27. Zakona, a kojom se određuje visina posredničke naknade, odnosno provizije te se navedena naknada za posredovani posao prepušta slobodnom ugovaranju stranaka i liberalizaciji na tržištu nekretnina. Navedena izmjena sukladna je stavu Europske komisije koja smatra da su fiksne tarife ozbiljna smetnja za pružanje usluga te stoga predlažu brisanje fiksnih tarifa. Naime, Komisija je u svom lipanjskom priopćenju iz 2012. godine „Partnerstvo za novi rast usluga“, prepoznalo da fiksne tarife imaju još neriješenih zapreka u državama članicama te je pozvala na preispitivanje tih obveza kako bi se obustavile navedene smetnje.

Iz spomenutih razloga Europska komisija će započeti istorazinsku stručnu provjeru („peer review“) koja uključuje države članice, a Republika Hrvatska će također sudjelovati za preispitivanjem fiksnih tarifa.

Isto tako, a sukladno Zaključku o obvezi usklađivanja posebnih zakona sa Zakonom o općem upravnom postupku koji je Vlada Republike Hrvatske donijela na sjednici održanoj 5. srpnja 2012. godine i koji Zaključak je objavljen u Narodnim novinama, broj: 47/09, izvršeno je usklađenje važećih odredbi Zakona o posredovanju u

prometu nekretnina sa odredbama Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj:47/09). Usklađenje se odnosi na članak 3., članak 8. stavak 4., članak 12. stavak 6. i članak 13. stavak 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina. Naime, budući da nema drugostupanjskog tijela, pravo na žalbu je isključeno sukladno mogućnosti utvrđenoj u članku 105. stavku 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj 47/09).

Novelom izmjena propisuje se, također i imenovanje Liste ispitivača za provedbu stručnog ispita za agenta u posredovanju u prometu nekretnina iz reda stručnjaka za pojedina područja ispitnih predmeta.

### **Posljedice koje će proisteci donošenjem ovoga Zakona**

Donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, uskladit će se odredbe nacionalnog zakonodavstva za koje je analitičkim pregledom i ocjenom usklađenosti nacionalnog zakonodavstva utvrđeno da nisu sukladne s odredbama Direktive o uslugama na unutarnjem tržištu. Time će se do dana pristupanja Republike Hrvatske u članstvo Europske unije osigurati puna usklađenost nacionalnog zakonodavstva s Direktivom o uslugama na unutarnjem tržištu.

### **III. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Za provođenje ovoga Zakona u 2013. i 2014. godini nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu ni proračunima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

### **IV. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU**

Na temelju odredbi članka 161. Poslovnika Hrvatskog sabora (Narodne novine 71/00, 129/00, 9/01 – pročišćeni tekst, 117/01, 6/02 – pročišćeni tekst, 41/02, 91/03, 58/04, 39/08, 86/08) predlaže se donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina po hitnom postupku radi usklađivanja zakonodavstva Republike Hrvatske s propisima Europske unije, posebice imajući u vidu prihvaćene obveze iz poglavlja 3. Pravo poslovnog nastana i sloboda pružanja usluga, odnosno obvezu donošenja Zakona sukladno Implementacijskom planu za Direktivu o uslugama na unutarnjem tržištu.

### **V. TEKST KONAČNOG PRIJEDLOGA ZAKONA S OBRAZLOŽENJEM**

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA  
O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU  
NEKRETNINA**

**Članak 1.**

U Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, broj: 107/2007), u članku 2. točka 1. mijenja se i glasi:

„1. *Posrednik u prometu nekretnina* je trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju Republike Hrvatske. Posrednik u prometu nekretnina je i trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru.“.

**Članak 2.**

Iza članka 2. dodaje se novi članak 2a. koji glasi:

„Odredbe ovoga Zakona u skladu su s Direktivom 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu.“.

**Članak 3.**

Članak 3. briše se.

**Članak 4.**

Članak 4. mijenja se i glasi:

„(1) Posredovanjem u prometu nekretnina ( u daljnjem tekstu: posredovanje ) mogu se uz naknadu baviti samo posrednici iz članka 2. točke 1. ovoga Zakona koji ispunjavaju uvjete sukladno odredbama ovoga Zakona, ako imaju sjedište na teritoriju Republike Hrvatske.

(2) Posredovanjem se mogu baviti i posrednici iz članka 2. točke 1. ovoga Zakona koji ispunjavaju uvjete sukladno propisima države u kojoj imaju poslovni nastan.

(3) Posrednik iz stavka 2. ovoga članka nije dužan ispunjavati uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina sukladno odredbama ovoga Zakona.

(4) Posrednik iz stavka 2. ovoga članka će dostaviti prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina Hrvatskoj gospodarskoj komori pri kojoj se vodi Registar posrednika u prometu nekretnina.

(5) Izjava iz stavka 4. ovoga članka sadrži sve bitne informacije o pružatelju djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina te služi u svrhu informiranja i jednake dostupnosti svih subjekata koji obavljaju djelatnost posredovanja u prometu nekretnina na teritoriju Republike Hrvatske.

(6) Izjava iz stavka 4. ovoga članka može se dostaviti i elektroničkim putem jedinstvenoj kontaktnoj točki za usluge koja je uspostavljena pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.“.

### **Članak 5.**

U članku 5. stavku 3. riječ: „ekonomskog“, zamjenjuje se riječju: “gospodarskog“.

### **Članak 6.**

U članku 6. iza stavka 6. dodaje se stavak 7. koji glasi:

„(7) Posrednik koji je ispunio uvjete iz stavka 1. ovoga članka za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, dužan je jednom godišnje Hrvatskoj gospodarskoj komori dostaviti dokumentaciju iz koje proizlazi da nisu prestali postojati zakonski uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina (temeljni akt društva, društveni ugovor ili statut, odnosno obrtnica, ugovor o radu s ovlaštenim agentom te ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravajućim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika).“ .

### **Članak 7.**

U članku 8. stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka žalba je isključena.“.

### **Članak 8.**

U članku 12. stavak 6. mijenja se i glasi:

„(6) Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka žalba je isključena.“.

### **Članak 9.**

U članku 13. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka žalba je isključena.“.

### **Članak 10.**

U članku 16. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.“.

### **Članak 11.**

U članku 17. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.“.

### **Članak 12.**

U članku 18. stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) Posrednik mora poslovati u prostoru primjerenom za uredsko poslovanje koji je u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladišni i sl.) sa izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore.“.

### **Članak 13.**

Članak 21. mijenja se i glasi:

„Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito sljedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,



4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
5. omogućiti pregled nekretnina,
6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,
7. čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.“.

#### **Članak 14.**

Članak 22. briše se.

#### **Članak 15.**

U članku 23. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništetna je. Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.“.

#### **Članak 16.**

Članak 27. mijenja se i glasi:

„Visina posredničke naknade slobodno se određuje ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina.“.

#### **Članak 17.**

U članku 28. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Nakon prestanka ugovora posrednik ima pravo na naknadu u roku do 12 mjeseci ako ugovorom nije drukčije ugovoreno i u slučajevima kad nalogodavac sklopi s trećom osobom pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.“.

### **Članak 18.**

U članku 30. stavci 2. i 3. mijenjaju se i glase:

„(2) Listu ispitivača koja se sastoji od četrdeset članova rješenjem imenuje ministar nadležan za gospodarstvo na mandat od četiri godine, na prijedlog Hrvatske gospodarske komore i Ministarstva i to iz reda stručnjaka za područja ispitnih predmeta: trgovačka društva i ugovori, stvarna prava na nekretninama i zemljišne knjige, porezi, financijsko poslovanje i marketing, prostorno uređenje i gradnja.

(3) Stručni ispit sastoji se od pisanog i usmenog dijela, a polaže se pred ispitnom komisijom koju za svaki ispitni rok sa Liste ispitivača odlukom imenuje predsjednik Hrvatske gospodarske komore.“.

### **Članak 19.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“, osim odredbi članka 1. i članka 4. ovoga Zakona koje stupaju na snagu danom pristupanja Republike Hrvatske u Europsku uniju.

KLASA:  
URBROJ  
Zagreb,

**Predsjednik Vlade  
Zoran Milanović, v.r.**

## **OBRAZLOŽENJE ODREDBI ZAKONA**

### **Uz članak 1.**

Odredbom ovoga članka određuje se pojam posrednika u prometu nekretnina sukladno obvezi iz Implementacijskog plana za Direktivu 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu koji je Vlada Republike Hrvatske prihvatila 22. listopada 2009. godine. Naime, analitičkim pregledom obuhvaćen je velik broj zakonskih i ostalih propisa koji reguliraju pravo poslovnog nastana i slobodno pružanje usluga, među kojima se nalazi i Zakon o posredovanju u prometu nekretnina te se u skladu s navedenim pojmovno određuje i osoba posrednika.

### **Uz članak 2.**

U ovoj odredbi navodi se naziv pravnog akta Europske unije s kojim se usklađuje prijedlog ovoga Zakona, a to je Direktiva 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu.

### **Uz članak 3.**

Ovom odredbom izvršeno je usklađenje Zakona o posredovanju u prometu nekretnina sa Zaključkom o obvezi usklađivanja posebnih zakona sa Zakonom o općem upravnom postupku kojeg je Vlada Republike Hrvatske donijela na sjednici održanoj dana 5. srpnja 2012. godine.

### **Uz članak 4.**

Ovom odredbom određuju se uvjeti za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina usklađeni s pojmom osobe posrednika. Isto tako, ovom odredbom regulira se status posrednika na način da se posrednici koji obavljaju djelatnost posredovanja u prometu nekretnina na teritoriju država ugovornica Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru izjednačavaju sa posrednicima u prometu nekretnina registriranih na teritoriju Republike Hrvatske. Za posrednike koji ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama države u kojoj imaju poslovni nastan uvodi se obveza da, prije početka obavljanja djelatnosti posredovanja na teritoriju Republike Hrvatske, dostave prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja navedene djelatnosti. Pružatelji usluga moći će dostaviti prethodnu izjavu elektroničkim putem jedinstvenoj kontaktnoj točki za usluge, a koja je uspostavljena pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Ova odredba omogućit će potpunu i jednako dostupnu informaciju primateljima usluga o svim posrednicima koji na teritoriju Republike Hrvatske pružaju usluge u području obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama.

### **Uz članak 5.**

Ovom odredbom izvršeno je pojmovno usklađenje sa terminom iz Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru.

## **Uz članak 6.**

Ovom odredbom uvodi se obveza za posrednika da jednom godišnje Hrvatskoj gospodarskoj komori dostavi dokumentacija iz koje proizlazi da i dalje ispunjava zakonske uvjete propisane za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.

## **Uz članke 7., 8. i 9.**

Ovim odredbama izvršeno je usklađenje navedenih odredbi Zakona o posredovanju u prometu nekretnina sa Zaključkom o obvezi usklađivanja posebnih zakona sa Zakonom o općem upravnom postupku kojeg je Vlada Republike Hrvatske donijela na sjednici održanoj dana 5. srpnja 2012. godine. Naime, budući da nema drugostupanjskog tijela, pravo na žalbu je isključeno sukladno mogućnosti utvrđenoj u članku 105. stavku 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj 47/09).

## **Uz članak 10.**

Ovom odredbom izvršeno je usklađenje sa odredbom članka 15. stavka 6. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina kojom odredbom su propisani obvezni sastavni dijelovi ugovora o posredovanju. Naime iz navedene odredbe proizlazi da je i posrednička naknada obvezni sadržaj tog ugovora budući se radi o naplatnom pravnom poslu, dok je u članku 16. stavku 2. istoga Zakona, kojim je propisan slučaj ugovaranja isključivog posredovanja, izostavljena ugovorena posrednička naknada kao bitan sastojak posredovanog posla pa je u tom smislu izvršena izmjena predmetne odredbe na predloženi način.

## **Uz članak 11.**

Ovom odredbom određuje se vrijeme u kojem je nalogodavac dužan posredniku platiti posredničku naknadu koja je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.

## **Uz članak 12.**

Ova odredba vezana je uz poslovni prostor za obavljanje djelatnosti posredovanja pa je predlagatelj mišljenja da je važećom formulacijom navedene odredbe prostor za obavljanje ove djelatnosti prerestriktivno propisan budući takva obveza ne proizlazi za neke druge djelatnosti koje se obavljaju u uredskim prostorima.

## **Uz članak 13.**

Ova odredba predmet je postupka pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske za ocjenu usklađenosti sa Ustavom i primjedba je da su obveze posrednika preširoko postavljene i da prelaze granice ovlaštenja koja su im dana Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina u pogledu obavljanja poslova posredovanja te da se radi o pružanju pravnih usluga za što nisu ovlašteni. Slijedom navedenog, izvršena je

izmjena članka 21. Zakona u pogledu obveza posrednika. Na taj način smanjili bi se poslovi, ali i potencijalna odgovornost posrednika za pravni status i sva druga ograničenja glede upotrebe predmetnih nekretnina, npr. kako proučiti je li objekt u cijelosti izgrađen prema građevinskoj dozvoli.

#### **Uz članak 14.**

Ovaj članak se briše budući se radi o očitoj grešci. Naime, posrednik ne može u ime i za račun nalogodavca zaključiti ugovor o posredovanju, nego se vjerojatno mislilo na ugovor o kupoprodaji. Kada bi posrednik bio punomoćnik nalogodavca ili ovlašten u svoje ime, a za račun nalogodavca sklopiti pravni posao, to više ne bi bio ugovor o posredovanju nego ugovor o nalogu ili ugovor o komisiji. Stoga je ova odredba u ovom Zakonu brisana kao nepotrebna.

#### **Uz članak 15.**

Ovom odredbom nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

#### **Uz članak 16.**

Ovom odredbom naknada za posredovani posao (posrednička provizija) prepušta se slobodnom ugovaranju stranaka i liberalizaciji na tržištu nekretnina. Navedena izmjena sukladna je stavu Europske komisije koja smatra da su fiksne tarife ozbiljna smetnja za pružanje usluga te se stoga ovom odredbom predlaže brisanje fiksnih tarifa.

#### **Uz članak 17.**

Ova odredba posljedica je izvršene intervencije u odredbi članka 17. stavka 3. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i prava posrednika na posredničku naknadu u razdoblju do 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, a koja posrednička naknada je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.

#### **Uz članak 18.**

Ovom odredbom propisuje se imenovanje Liste ispitivača za provedbu stručnog ispita za agenta u posredovanju u prometu nekretnina iz reda stručnjaka za pojedina područja ispitnih predmeta.

#### **Uz članak 19.**

Ovom odredbom određuje se stupanje na snagu ovoga Zakona.

## **ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU I DOPUNJUJU**

### **Značenje izraza sadržanih u Zakonu**

#### **Članak 2.**

Pojedini izrazi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeća značenja:

1. *Posrednik u prometu nekretnina* ovlašteno je trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik koji ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.
2. *Ministarstvo* je ministarstvo nadležno za gospodarstvo.
3. *Ministar* je ministar nadležan za gospodarstvo.
4. *Agent posredovanja u prometu nekretnina* fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.
5. *Posredovanje u prometu nekretnina* radnje su posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.
6. *Nekretnine* su čestice zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje sukladno odredbama općeg propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
7. *Nalogodavac* je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).
8. *Treća osoba* je osoba koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.

### **Primjena propisa**

#### **Članak 3.**

Ako nije drukčije propisano ovim Zakonom, primjenjuju se odredbe Zakona o općemu upravnom postupku.

## **II. UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA**

#### **Članak 4.**

Posredovanjem u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: posredovanje) mogu se uz naknadu baviti samo posrednici iz članka 2. točke 1. ovoga Zakona koji ispunjavaju uvjete sukladno odredbama ovoga Zakona.

### **Osiguranje od odgovornosti za štetu**

#### **Članak 5.**

(1) Posrednik u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: posrednik) dužan je kod osiguravatelja u Republici Hrvatskoj osigurati i obnavljati osiguranje od odgovornosti za štetu koju bi nalogodavcu ili trećim osobama mogao prouzročiti obavljanjem

posredovanja.

(2) Za štetu koju bi posrednik mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja najniža osigurana svota ne može biti manja od 200.000,00 kuna po jednome štetnom događaju, odnosno 600.000,00 kuna za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravateljskoj godini.

(3) Posrednik može biti osiguran i kod osiguravatelja u državi članici Europske unije i Europskoga ekonomskog prostora.

## **Rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar**

### **Članak 6.**

(1) Zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina podnosi se Ministarstvu i mora sadržavati sljedeće podatke i dokaze:

- temeljni akt društva: društveni ugovor ili statut, odnosno obrtnicu,
- ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: agent),
- ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu iz članka 5. stavka 2. ovoga Zakona.

(2) Ako Ministarstvo utvrdi da su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga članka, donijet će rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.

(3) Posrednik može započeti obavljati djelatnost danom prijama rješenja iz stavka 2. ovoga članka.

(4) Ministarstvo će bez odgađanja dostaviti rješenje iz stavka 2. ovoga članka posredniku, Poreznoj upravi, Državnom inspektoratu i Hrvatskoj gospodarskoj komori (u daljnjem tekstu: HGK).

(5) HGK će po primitku rješenja iz stavka 2. ovoga članka bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana izvršiti upis posrednika u Registar posrednika u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Registar).

(6) Ako Ministarstvo ne donese rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, podnositelj zahtjeva može raskinuti ugovor iz stavka 1. točke 3. ovoga članka i tražiti povrat premije osiguranja.

## **Brisanje iz Registra**

### **Članak 8.**

(1) Ministarstvo će donijeti rješenje o brisanju posrednika iz Registra:

- ako je posrednik brisan iz sudskog, odnosno obrtnog registra,
- ako nema ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent,
- ako nema ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu iz članka 5. stavka 2. ovoga Zakona,
- ako je posrednik pravomoćno osuđen za prekršaj ili kazneno djelo, pa mu je izrečena zaštitna mjera zabrane obavljanja djelatnosti dok ta mjera traje,
- ako posrednik poslove posredovanja obavlja protivno odredbama ovoga Zakona ili

provedbenim propisima donesenim na temelju ovoga Zakona.

(2) Rješenje o brisanju posrednika iz Registra dostavlja se posredniku, Poreznoj upravi, Državnom inspektoratu, HGK i nadležnom trgovačkom sudu, odnosno obrtnom registru, osim u slučaju iz stavka 1. točke 1. ovoga članka.

(3) HGK će po zaprimanju rješenja iz stavka 1. ovoga članka bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana izvršiti brisanje posrednika iz Registra.

(4) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka nije dopuštena žalba ali nezadovoljna stranka može pokrenuti upravni spor.

### **Postupak upisa agenta u Imenik**

#### **Članak 12.**

(1) Agent podnosi zahtjev za upis u Imenik Ministarstvu.

(2) Ministarstvo će dostaviti rješenje o upisu agenta u Imenik HGK.

(3) HGK će izvršiti upis agenta u Imenik na temelju rješenja koje će Ministarstvo izdati sukladno pravilniku iz članka 11. stavka 2. ovoga Zakona u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva ako agent uz zahtjev priloži dokaz o:

– najmanje srednjoj stručnoj spremi,

– položenome stručnom ispitu iz članka 29. ovoga Zakona.

(4) Svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Imeniku agent je dužan prijaviti HGK-u u roku od 30 dana od dana nastanka promjene radi upisa promjene u Imenik.

(5) Zainteresirane osobe mogu zatražiti ovjereni prijepis (izvod) podataka upisanih u Imenik uz naknadu koju propisuje HGK.

(6) Protiv rješenja Ministarstva iz stavka 2. ovoga članka nije dopuštena žalba ali nezadovoljna stranka može pokrenuti upravni spor.

### **Postupak brisanja agenta iz Imenika**

#### **Članak 13.**

(1) HGK će izvršiti brisanje agenta iz Imenika na temelju rješenja koje će Ministarstvo izdati sukladno pravilniku iz članka 11. stavka 2. ovoga Zakona.

(2) Protiv rješenja Ministarstva iz stavka 1. ovoga članka nije dopuštena žalba ali nezadovoljna stranka može pokrenuti upravni spor.

### **Isključivo posredovanje**

#### **Članak 16.**

(1) Ugovorom o posredovanju nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena.

(2) Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je posredniku platiti stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja. Ako visina posredničke naknade nije ugovorena, nalogodavac je posredniku dužan nadoknaditi stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.



(3) Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

## **Prestanak ugovora o posredovanju**

### **Članak 17.**

(1) Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.

(2) Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

(3) Ako u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.

(4) Odredbe stavka 2. i 3. ovoga članka odnose se i na prestanak ugovora o isključivome posredovanju.

## **Opći uvjeti poslovanja**

### **Članak 18.**

(1) Posrednik je obvezan odrediti opće uvjete za obavljanje posredovanja (u daljnjem tekstu: opći uvjeti poslovanja) u skladu s ovim Zakonom i drugim propisima.

(2) Opći uvjeti poslovanja moraju za svaku vrstu posredovanja sadržavati osobito:  
– određeni opis pojedinih poslova koje je posrednik obvezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnja,

– visinu posredničke naknade i određeni opis poslova iz stavka 2. podstavka 1.

ovoga članka, koji su obuhvaćeni tim plaćanjem, a koji obvezatno obuhvaćaju povezivanje nalogodavca i treće osobe i provjeravanje stanja nekretnina, potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla,

– vrstu i visinu troškova, ako posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

(3) Posrednik je obvezan na vidljivu i pristupačnu mjestu istaknuti opće uvjete poslovanja.

(4) Posrednik mora poslovati u prostoru primjerenom za poslovanje koji je u cijelosti odvojen od stambenog prostora i koji ima posebnu prostoriju za povjerljive razgovore sa strankama.

## **Obveze posrednika**

### **Članak 21.**

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito sljedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,

2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na:
  - očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine,
  - upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu,
  - pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani,
  - nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno posebnomu zakonu,
  - okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnome prometu sukladno posebnim propisima.
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
5. omogućiti pregled nekretnina,
6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,
7. čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

## **Članak 22.**

Posrednik iznimno može, u ime i za račun nalogodavca, zaključiti ugovor o posredovanju samo ako je nalogodavac za to izdao posebnu punomoć.

### **Obveze nalogodavca**

## **Članak 23.**

(1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće:

1. obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,
2. dati posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
3. osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
4. obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
5. nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili

da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,  
6. ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,  
7. obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

(2) Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništetna je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

## V. POSREDNIČKA NAKNADA

### Članak 27.

(1) Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju (u daljnjem tekstu: naknada).

(2) Visina naknade ne smije prelaziti 6% kupoprodajne cijene nekretnine.

### Pravo na posredničku naknadu

### Članak 28.

(1) Posrednik stječe pravo na naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanju predugovora.

(2) Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora, odnosno predugovora u skladu sa stavkom 1. ovoga članka. Troškove dodatnih usluga u vezi s poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova ako je to posebno ugovoreno između posrednika i nalogodavca.

(3) Nakon prestanka ugovora posrednik ima pravo na naknadu u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog ugovora, ako ugovorom nije drukčije ugovoreno, i u slučajevima kad nalogodavac sklopi s trećom osobom pravni posao koji je pretežito posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.

(4) Posrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako s nalogodavcem sam kao stranka sklapa ugovor koji je bio predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor s nalogodavcem sklopi agent koji za posrednika obavlja poslove posredovanja, ali ima pravo tražiti naknadu štete od zaposlene osobe sukladno propisima o radu.

## **Stručni ispit**

### **Članak 30.**

- (1) Stručni ispit provodi HGK prema Programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina.
- (2) Stručni ispit polaže se pred ispitnom komisijom koju imenuje ministar. Ispitnu komisiju čine predstavnici Ministarstva, Ministarstva pravosuđa, HGK i HOK-a.
- (3) Stručni ispit sastoji se od pisanoga i usmenoga dijela.
- (4) Nakon položenog stručnoga ispita HGK izdaje potvrdu o položenome stručnom ispitu.
- (5) HGK vodi evidenciju o položenim stručnim ispitima.
- (6) Ministar pravilnikom propisuje Program osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina na prijedlog HGK.
- (7) Način i postupak provedbe stručnog ispita, visinu naknade troškova stručnog ispita, sadržaj i oblik potvrde o položenome stručnom ispitu, oblik i način vođenja evidencije propisuje HGK uz suglasnost Ministarstva.
- (8) Nadzor nad zakonitošću organizacije i provedbom stručnog ispita provodi Ministarstvo.