

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RADA I PODUZETNIŠTVA

**NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O POSREDOVANJU
U PROMETU NEKRETNINA**

Zagreb, 03. srpnja 2007. godine

PRIJEDLOG ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona o posredovanju u prometu nekretnina sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. alineje 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 41/01-pročišćeni tekst, 55/01-ispravak).

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

1. Ocjena stanja i osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Uspostavom tržišnih odnosa, u Republici Hrvatskoj oživjelo je tržište nekretnina te se posljedično pojavilo i mnoštvo posrednika u prometu nekretnina. Budući da Republika Hrvatska nema pravnu regulativu koja bi propisivala tko se i pod kojim uvjetima može baviti poslovima posredovanja, neke tvrtke koje se bave takvim posredovanjem posluju po uzoru na razvijene zemlje, a većina ih najčešće ne poštuje ni osnovna pravila poslovanja.

Slijedom toga, trgovina nekretninama suočena je s problemom nepoštene tržišne utakmice needuciranošću trgovaca nekretninama, izbjegavanjem plaćanja naknada državi, nezaštićenošću kupaca/prodavatelja, nedostatkom dobrih poslovnih običaja i kontrolnih mehanizama većine posrednika u prometu nekretnina.

Činjenica da se u pravilu radi o transakcijama koje uključuju promet velike novčane vrijednosti, a kojima se, uz ostalo, rješavaju i egzistencijalna pitanja pojedinaca, navodi na potrebu iznimnog opreza i osiguranja. Upravo stoga nameće se i potreba zakonskog uređenja toga područja kako bi se pri predmetnom poslovanju građanima, potrošačima pružila bolja, profesionalnija i kvalitetnija usluga, po uzoru na poslovanje agencija zemalja s uređenim tržištem, te ujedno uvelo i više reda u područje te djelatnosti.

Koliko je značenje te djelatnosti govori i podatak da je u 2006. godini od poreza na promet nekretnina prikupljeno otprilike 1,2 milijarde kuna, iz čega proizlazi da je ukupan promet nekretnina koje se oporezuju porezom na promet nekretnina iznosio oko 23,8 milijarda kuna, ne uključujući novosagrađene nekretnine koje se oporezuju porezom na dodanu vrijednost.

S druge pak strane, isplativost posla posredovanja u prometu nekretnina potvrđuju i podaci Hrvatske gospodarske komore. Pravila poslovanja posrednika u prometu nekretnina pri HGK-u potpisalo je 406 agencija (koji broj uključuje i trgovačka društva i obrtnike). U komorskoj bazi trgovačkih društava njih 585 (predali su završni račun za 2005. godinu) registrirano je u šifri K 7031– Agencije za promet nekretninama. Prema podacima Hrvatske obrtničke komore u navedenoj šifri djelatnosti registrirano je 120 agencija koje te poslove obavljaju kao obrt. Izostanak specifične regulative koja bi uređivala to područje uzrokom je da na tržištu Republike Hrvatske susrećemo velik broj pravnih i fizičkih osoba koje se bave tom djelatnošću, i to od onih koji tu djelatnost obavljaju visokoprofesionalno i u skladu s pravilima struke, pa sve do onih kojima je to tek način da dođu do brze zarade, ne pružajući pritom klijentima ni minimum uobičajene usluge. Nažalost, netransparentnost tržišta, uz pravno nesređeno stanje, pogoduje pojavi sve većeg broja osoba koje posluju ne pridržavajući se pravila struke i koji nelegalnim radnjama nanose izravnu štetu klijentima, a posredno i cijeloj struci. U novinskim oglasima kriju se često i one agencije koje ne zadovoljavaju ni najnižu razinu poslovnog morala i odgovornosti.

Iz navedenoga može se zaključiti da su neke agencije za promet nekretninama registrirane kao trgovačka društva, neke kao obrt, a neke su zapravo neodgovarajući prostori u kojima se pojedinci bave posredovanjem u prometu nekretnina ostvarujući tako čistu dobit za se

osobno i to u zoni sive ekonomije. Ne treba posebno isticati njihovu profesionalnost u pružanju usluga pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu ili zakupu nekretnina. Posljedica takva obavljanja djelatnosti najčešće je sudski spor. Zbog zanemarivo niskih troškova rada i neplaćanja poreza, neprofesionalne agencije u mogućnosti su privlačiti građane potrošače niskom naknadom provizijom, dok s druge strane neke od njih posluju uz pozamašne naknade koje su nerazmjerne vrijednosti posla.

Budući da je nepostojanje pravne regulative u vezi s tom djelatnošću dovelo do toga da danas u trgovini nekretninama vlada nered i neorganiziranost, za razliku od drugih djelatnosti kao što su turističke agencije, zastupnici i posrednici u osiguranju i sl., a čije je obavljanje poslova zakonom uređeno, ocijenjeno je potrebnim posebnim zakonom urediti i djelatnost posredovanja u prometu nekretnina.

Dakle, navedeno područje dosad nije bilo izravno uređeno ali su se tijekom vremena u praksi razjasnila neka stajališta (npr. u svezi s visinom naknade), koja su pretočena u tekst ovoga Zakona. Time se morala ozakoniti postojeća praksa u dijelu u kojemu ona to i zaslužuje. Naime polazne osnove za formuliranje i donošenje ovoga Zakona jesu praksa i stajališta prakse, znatnim dijelom zasnovani i na djelovanju Hrvatske gospodarske komore. Posrednici koji posluju u skladu s određenim pravilima zasigurno će pozdraviti donošenje ovoga Zakona jer će im omogućiti da kvalitetu svojih usluga podignu na višu razinu. Slijedom navedenog i dalje se očekuje aktivna uloga Hrvatske gospodarske komore u vezi s primjenom ovoga Zakona.

Uvođenje reda u tu djelatnost moguće je jedino s pomoću odgovarajuće zakonske regulacije. Izradba odnosno donošenje ovoga Zakona za sve je korisnike usluga posrednika u prometu nekretnina podlogom transparentnog i pravno sigurnijeg sustava u prometu nekretnina, a za posrednike pak nužno odgovornijega i profesionalnijega postupanja prilikom pružanja usluga.

Prema nekim istraživanjima na području djelovanja posrednika za promet nekretninama uočeno je postojanje neregistriranoga gospodarstva, tzv. sive ekonomije. To podrazumijeva da osim što posao posredovanja u prometu nekretnina obavljaju nekvalitetno, mnogi posrednici izbjegavaju i plaćanje poreza, i PDV-a, i poreza na dobit i dohodak.

Prihvaćanjem ovoga Zakona stvorit će se pravni temelj za sigurno, standardizirano trgovanje nekretninama, odnosno za posredovanje u prometu nekretnina, a mjerodavnim će se tijelima omogućiti djelotvoran nadzor nad tim poslovanjem.

Pri izradbi Zakona vodilo se računa o praksi zemalja EU-a i zemalja s razvijenijim gospodarstvom te o novonastalim tržišnim uvjetima.

Prijedlogom zakona uređuju se sljedeća područja:

- što se smatra posredovanjem u prometu nekretnina
- tko može obavljati poslove posredovanja
- uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja
- odobrenje za obavljanje djelatnosti posredovanja
- obveza upisa posrednika u prometu nekretnina u posebni registar
- obveza posrednika u prometu nekretnina pri obavljanju poslova posredovanja
- način obavljanja poslova posredovanja
- trajanje posredničkog ugovora
- određivanje posredničke naknade i naplata naknade
- nadzor nad radom posrednika u prometu nekretnina
- kazne za postupanje suprotno odredbama ovoga Zakona.

Iznimno je važno naglasiti da će se to područje sveukupno urediti tek po donošenju ovog Zakona i podzakonskih propisa koji će se donijeti na temelju ovoga Zakona, a koji podzakonski propisi izričito navedeni su u ovome Nacrtu prijedloga zakona. U prijelaznim i završnim odredbama predviđeno je da se ostavi dovoljno vremena posrednicima za stjecanje naziva ovlaštenu posrednik, odnosno dovoljno vremena za polaganje stručnog ispita.

2. Posljedice koje će nastati donošenjem ovoga Zakona

Predloženim zakonom uređuje se sljedeće:

- utvrđuju se pojmovi s područja nekretnina
- propisuju se jasni uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja
- uređuju se javne ovlasti u prometu nekretninama
- ustanovljuju se javne evidencije o prometu nekretnina
- onemogućuje se ograničavanje slobode gospodarskoga djelovanja u prometu nekretnina
- omogućuje se građanima dobivanje odgovarajuće usluge prilikom korištenja usluge posredovanja u prometu nekretnina i pravna sigurnost, čime se izbjegavaju nepotrebni problemi koji mogu nastati ako te poslove obavljaju građani sami ili preko neprofesionalaca
- omogućuje se posrednicima u prometu nekretnina koji se bave djelatnošću posredovanja u prometu nekretnina da steknu takav ugled koji će utjecati na povećanje opsega njihova posla, a time i prihoda
- dobiva se cjelovit uvid u stanje na tržištu nekretnina, a kvalitetnim poslovanjem agencija utjecat će se i na sređivanje knjižnoga stanja nekretnina te plaćanje poreza na promet nekretnina, uz plaćanje ostalih javnih davanja
- osigurava se odgovarajući nadzor u prometu nekretnina.

Posebno valja istaknuti da se donošenjem ovoga Zakona odnosno njegovom provedbom želi odlučno i djelotvorno suzbiti pojava tzv. sive ekonomije u tome području djelatnosti. Zakon pruža prilično učinkovit instrumentarij za ostvarivanje navedenih ciljeva, što bi na kraju trebalo rezultirati povećanim prihodom državnoga proračuna i sigurnošću potrošača. Naime, provedbom ovoga Zakona očekuje se prikazivanje znatnije povećana prihoda posrednika u prometu nekretnina.

Uvođenjem pak reda u rad i poslovanje u toj djelatnosti, očekuje se smanjivanje broja potencijalno «problematičnih» transakcija, koje najčešće završavaju sudskim sporovima.

Naime, uvođenje obveznog osiguranja za slučaj nanošenja štete strankama pruža pravnu sigurnost korisnicima usluga posrednika u prometu nekretnina, a istodobno posrednike potiče da savjesno obavljaju poslove. Ta je činjenica osobito važna ako se zna da se tim uslugama koristi sve više potrošača, a koji su, zbog nepoznavanja propisa, posebno izvrgnuti riziku nesavjesnog rada posrednika.

III. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnome proračunu.

IV. TEKST NACRTA PRIJEDLOGA ZAKONA S OBRAZLOŽENJEM

Tekst zakona s obrazloženjem dan je u obliku Nacrta prijedloga zakona o posredovanju u prometu nekretnina.

ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

I. OPĆE ODREDBE

Predmet uređenja

Članak 1.

Ovim Zakonom uređuju se uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, opći uvjeti poslovanja, prava i obveze posrednika u prometu nekretnina, agenata posredovanja u prometu nekretnina i nalogodavaca, posrednička naknada, stručni ispit za obavljanje poslova agenta te nadzor i upravne mjere nad obavljanjem posredovanja u prometu nekretnina.

Značenje izraza sadržanih u Zakonu

Članak 2.

Pojedini izrazi koji se upotrebljavaju u ovome Zakonu 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 zemljine 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 daljnjemu 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 daljnjemu 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 daljnjemu 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. ovog članka, donijet će rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.

(3) Posrednik se ne može upisati u sudski, odnosno obrtni registar, prije dobivanja rješenja iz stavka 2. ovog članka.

(4) Ministarstvo će dostaviti rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina posredniku, Poreznoj upravi, Državnom inspektoratu i Hrvatskoj gospodarskoj komori (u daljnjemu 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 daljnjemu tekstu: Registar).

(6) Ako Ministarstvo ne donese rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, ugovor o osiguranju iz stavka 1. točke 3. smatra se nevaljanim, te podnositelj zahtjeva može tražiti povrat premije osiguranja.

Registar

Članak 7.

(1) Registar se vodi u HGK-u.

(2) Oblik, sadržaj i način vođenja Registra te sadržaj podataka iz članka 10. ovog Zakona propisuje ministar pravilnikom.

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-u i nadležnom trgovačkom sudu, odnosno obrtnom registru, osim u slučaju iz stavka 1. točke 1. ovog članka.

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

(4) Protiv rješenja iz stavka 1. ovog članka nije dopuštena žalba.

Prijava podataka u Registar

Članak 9.

(1) Svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Registru posrednik je dužan prijaviti HGK-u u roku trideset (30) dana od dana nastanka promjene radi upisa promjene u Registar.

(2) HGK će u roku od 30 (trideset) dana od dana izvršenog upisa promjene obavijestiti Ministarstvo o izvršenoj promjeni.

Uvid u Registar

Članak 10.

(1) Registar je javan. Dostupnost podataka upisanih u Registar osigurat će se preko interneta.

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

Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina

Članak 11.

(1) Imenik agenata (u daljnjem tekstu: Imenik) vodi se u HGK.

(2) Oblik, sadržaj i način vođenja Imenika propisuje ministar pravilnikom.

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 temeljem 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 trideset (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.

Postupak brisanja agenta iz Imenika

Članak 13.

(1) HGK će izvršiti brisanje agenta iz Imenika temeljem 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.

Obavljanje istovrsnih poslova

Članak 14.

(1) Agent ne smije bez suglasnosti posrednika za kojeg temeljem ugovora o radu obavlja poslove posredovanja obavljati istodobno istovrsne poslove za drugog posrednika ni druge poslove, odnosno radnje istovjetne ili slične posredovanju koje obavlja posrednik, odnosno usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

(2) Ako agent postupi protivno zabrani iz stavka 1. ovoga članka, posrednik može od agenta tražiti naknadu pretrpljene štete ili može tražiti da se sklopljeni posao smatra sklopljenim za njegov račun, odnosno da mu agent preda zaradu ostvarenu iz takvoga posla ili da na njega prenese potraživanje zarade iz takvoga posla.

III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Članak 15.

(1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje se posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje da mu isplati određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

(2) Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se u pisanome obliku i na određeno vrijeme.

(3) Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

(4) Ako nije drukčije propisano ovim Zakonom, na obvezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju se odredbe općega propisa obveznoga prava.

(5) Ugovorom se odredbe ovoga Zakona ne mogu isključiti odnosno ograničiti, osim ako je u vezi s pojedinom odredbom izričito dopušten drukčiji dogovor ugovornih strana

, odnosno drukčiji dogovor u očitome interesu nalogodavca.

(6) U ugovoru sklopljenu između posrednika i nalogodavca moraju osobito biti navedeni podaci o posredniku, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru s naručiteljem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

(7) Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina može sadržavati i druge podatke u vezi s poslom za koji se posreduje (npr. rok i uvjete isplate posredničke naknade, podatke o osiguranju od odgovornosti, uvjete osiguranja isplate posredničke naknade i sl.).

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 za koji je 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 stavaka 2. i 3. ovoga članka odnose se i na prestanak ugovora o isključivome posredovanju.

Opći uvjeti poslovanja

Članak 18.

(1) Posrednik je obavezan odrediti opće uvjete za obavljanje posredovanja (u daljnjemu 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 obavezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnja
- visinu posredničke naknade i određeni opis poslova iz stavka 2. alineje 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 obavezan 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.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Pažnja u pravnome prometu

Članak 19.

Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnja u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).

Oglašavanje

Članak 20.

Posrednik je obavezan prilikom oglašavanja u sredstvima javnoga priopćavanja, odnosno drugim pisanim i elektroničkim medijima, u prostorijama posrednika ili na drugim mjestima gdje je dopušteno oglašavanje u svezi s nekretninom koja je predmet poslovanja, objaviti svoju tvrtku.

Obveze posrednika

Članak 21.

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obavezuje 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 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 posebnom 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 posredovani ugovor samo ako je nalogodavac za to izdao posebnu punomoć.

Obveza 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 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.

Anonimni nalogodavac

Članak 24.

Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi ostati nepoznat nema obvezu prema trećoj osobi, koja bi s nalogodavcem željela sklopiti pravni posao, otkriti identitet nalogodavca sve do sklapanja pravnoga posla.

Ugovor o podposredovanju

Članak 25.

(1) Posrednik može prenijeti ugovor o posredovanja na druge posrednike ako tako ugovore posrednik i nalogodavac.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nalogodavac ostaje u ugovornome odnosu samo s posrednikom s kojim je sklopio ugovor, a posrednik će nalogodavcu predati popis posrednika na koje se ugovor o posredovanju prenosi.

Evidencija o posredovanju u prometu nekretnina

Članak 26.

(1) Posrednik mora voditi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina.

(2) Evidencija iz stavka 1. ovoga članka mora za svaki ugovor obuhvaćati sljedeće:

- vrstu ugovora za čije sklapanje posreduje
- vrstu nekretnine (zemljište s oznakom namjene korištenja, stambeni i poslovni prostor i sl.)
- tehničke podatke o nekretnini (sobnost, kvadratura i sl.)
- cijenu, odnosno najamninu, zakupninu i sl. u ukupnome iznosu i jediničnome iznosu za m² površine.

(3) Posrednik je na zahtjev nadležnih tijela državne uprave dužan dati na uvid podatke iz stavka 2. ovoga članka (ministarstvu nadležnom za financije i ministarstvu nadležnom za poslove graditeljstva) za potrebe provedbe zemljišne i stambene politike, tržišnog vrednovanja nekretnina i analize tržišta nekretnina.

V. POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 27.

(1) Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju (u daljnjemu 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, odnosno njegov bračni ili izvanbračni drug ili djeca nalogodavca, odnosno sljednik nalogodavca sklopi ugovor u vezi s nekretninom koja je bila predmet posredovanja s trećom osobom, koju je posrednik, odnosno agent doveo u vezu s nalogodavcem.

(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.

VI. STRUČNI ISPIT

Članak 29.

Stručna osposobljenost

(1) Posrednik mora biti stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina ili imati zaposlenu osobu agenta koji je stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina.

(2) Stručna osposobljenost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se polaganjem stručnog ispita za posredovanje u prometu nekretnina iz članka 30. ovoga Zakona (u daljnjemu tekstu: stručni ispit).

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. Ispitna komisija sastoji se od predstavnika Ministarstva, Ministarstva pravosuđa, HGK-a i HOK-a.

(3) Stručni ispit sastoji se od pisanoga i usmenoga dijela.

(4) Nakon položenog stručnog 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-a.

(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.

VII. NADZOR I UPRAVNE MJERE

Članak 31.

(1) Upravni nadzor nad primjenom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona obavlja Ministarstvo.

(2) Inspekcijski nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona provodi Državni inspektorat te druge inspekcije sukladno ovlaštenjima utvrđenim posebnim zakonima.

Članak 32.

Inspektor Državnog inspektorata rješenjem će:

- zabraniti obavljanje posredovanja pravnoj, odnosno fizičkoj osobi koja ne ispunjava uvjete sukladno odredbama ovoga Zakona (članak 4.)
- zabraniti obavljanje posredovanja pravnoj, odnosno fizičkoj osobi koja posredovanje obavlja bez rješenja Ministarstva o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina ili ne ispunjava propisane uvjete (članak 6. stavak 2.)
- narediti posredniku da u prostoriji u kojoj posluje na vidljivu i pristupačnu mjestu istakne opće uvjete poslovanja (članak 18. stavak 3.).

VIII. KAZNE NE ODREDBE

Članak 33.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 30.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba:

- ako o promjeni podataka koji se upisuju u Registar ne obavijesti HGK u roku od 30 dana od nastanka promjene (članak 9.)
- ako ne odredi opće uvjete poslovanja, ako na vidljivu i pristupačnu mjestu ne istakne opće uvjete poslovanje, ako obavlja posredovanje u uredskome prostoru koji je u suprotnosti s propisanim uvjetima (članka 18.)
- ako oglašavanje obavlja u suprotnosti s propisanim uvjetima (članak 20.)
- ako ne vodi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina (članak 26.)
- ako na zahtjev nadležnih tijela državne uprave ne da na uvid podatke iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina (članak 26. stavak 3.).

(2) Za prekršaje iz stavka 1. ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 15.000,00 kuna.

(3) Za prekršaje iz stavka 1. ovog članka kaznit će se fizička osoba novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 15.000,00 kuna.

Članak 34.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 30.000,00 do 100.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba:

- ako obavlja posredovanje bez rješenja Ministarstva o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina (članak 6.)
- ako postupa suprotno pravilima struke i običaja (članak 19.)
- ako postupa suprotno propisanim radnjama (članak 21.).

(2) Za prekršaje iz stavka 1. ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 15.000,00 kuna.

(3) Za prekršaje iz stavka 1. ovog članka kaznit će se fizička osoba novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 15.000,00 kuna.

Članak 35.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 10.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj agent ako o promjeni podataka koji se upisuju u Imenik ne obavijesti HGK u roku 30 dana od nastanka promjene (članak 12. stavak 4.).

Članak 36.

(1) Za prekršaje utvrđene člankom 34. ovoga Zakona počinjene drugi put u roku od dvije godine od pravomoćnosti prvog rješenja o prekršaju, uz novčanu kaznu, izreč će se posredniku i zaštitna mjera zabrane obavljanja posredovanja u trajanju od dva mjeseca.

(2) Za prekršaje utvrđene člankom 34. ovoga Zakona počinjene treći put u roku od dvije godine od pravomoćnosti drugog rješenja o prekršaju, uz novčanu kaznu, izreč će se posredniku i zaštitna mjera zabrane obavljanja posredovanja u trajanju od tri mjeseca.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 37.

(1) Ministar će u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona donijeti propise iz članaka 7. stavka 2., članka 11. stavka 2. i članka 30. stavka 6. ovoga Zakona.

(2) HGK je dužan na osnovi ovlaštenja iz ovog Zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona propisati naknade iz članka 10. stavka 2. i članka 12. stavka 5., te propisati način i postupak provedbe stručnog ispita, visinu naknade troškova za polaganje stručnog ispita, sadržaj i oblik uvjerenja o položenome stručnom ispitu, oblik i način vođenja evidencije iz članka 30. stavka 7. ovoga Zakona.

Članak 38.

(1) Posrednik koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona obavlja djelatnost posredovanja dužan je ishoditi rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina u skladu s odredbama ovoga Zakona u roku od osamnaest mjeseci (18) od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Posredniku koji ne ishodi rješenje sukladno stavku 1. ovog članka prestaje pravo na obavljanje djelatnosti.

(3) Posredniku koji ne uskladi svoje poslovanje sukladno odredbama ovoga Zakona nadležno tijelo rješenjem će utvrditi prestanak valjanosti izdanog rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.

(4) Fizičke osobe koje na dan stupanja na snagu ovoga Zakona obavljaju poslove agenta posredovanja dužne su uskladiti obavljanje tih poslova s odredbama ovog Zakona u roku od osamnaest mjeseci (18) od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(5) Osobe koje su do dana stupanja na snagu ovoga Zakona položile stručni ispit po programu osposobljavanja za posrednika nekretninama pri HGK-u ili po programu osposobljavanja verificiran od strane ministarstva nadležnog za obrazovanje, dužne su se uskladiti sa odredbama članka 30. ovoga Zakona u roku od osamnaest (18) mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 39.

(1) Posrednik koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona ima upisanu djelatnost poslovanje nekretnina, u sudskome, odnosno obrtnom registru, dužan je dostaviti registarskomu sudu rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Posrednik koji na dan početka primjene ovoga Zakona ima upisanu djelatnost poslovanje nekretnina u sudskome, odnosno obrtnome registru, uz zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina Ministarstvu prilaže:

- rješenje o upisu posrednika u sudski registar u Republici Hrvatskoj, odnosno u obrtni registar u Republici Hrvatskoj
- ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina
- ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravajućim 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.

Članak 40.

Danom punopravnog članstva Republike Hrvatske u Europskoj uniji stupa na snagu odredba članka 5. stavka 3. ovoga Zakona.

Stupanje Zakona na snagu

Članak 41.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u «Narodnim novinama».

OBRAZLOŽENJE

Članci 1. i 2.

Odredbama ovih članaka određeni su predmet uređenja ovoga Zakona i značenje izraza sadržanih u Zakonu: *posrednik u prometu nekretnina, ministarstvo, ministar, agent posredovanja u prometu nekretnina, posredovanje u prometu nekretnina, nalogodavac (naručilac), i treća osoba.*

Članak 3.

Ovim člankom propisuje se primjena odredaba koje uređuju postupak pred Ministarstvom.

Članak 4.

Ovim člankom propisano je tko se može uz naknadu baviti posredovanjem u prometu nekretnina.

Članak 5.

Ovim člankom propisuje se obveza posrednika da se osigura od odgovornosti za štetu, te minimalna svota pokriva po štetnome događaju.

Članak 6.

Ovim člankom propisan je sadržaj zahtjeva za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, odnosno uvjeti za izdavanje toga rješenja te upis u Registar.

Članci 7.-10.

Ovim člancima uređuje se oblik, sadržaj i način vođenja Registra, rješenje Ministarstva o brisanju posrednika iz Registra, prijava podataka u Registar te se propisuje da je Registar javan, te da zainteresirane osobe mogu zatražiti ovjereni prijepis podataka upisanih u Registar.

Članak 11.-13.

Ovim člancima propisano je da će oblik, sadržaj i način vođenja Imenika propisati ministar pravilnikom, propisan je postupak upisa agenta u Imenik i postupak brisanja agenta iz Imenika.

Članak 14.

Ovim člankom zabranjeno je agentu, bez suglasnosti posrednika, obavljanje istovrsnih poslova za drugog posrednika, te se određuju uvjeti pod kojima posrednik može od agenta tražiti naknadu za pretrpljenu štetu ako postupa bez suglasnosti posrednika.

Članak 15.

Ovim člankom uređuje se ugovor o posredovanju u prometu nekretnina, odnosno njegov sadržaj.

Članak 16.

Ovim člankom uređeno je isključivo posredovanje.

Članak 17.

Ovim člankom uređen je prestanak ugovora o posredovanju između posrednika i nalogodavca.

Članak 18.

Ovaj članak propisuje da posrednik mora odrediti opće uvjete za obavljanje posredovanja, odnosno opće uvjete poslovanja te je propisan sadržaj općih uvjeta poslovanja te obveza posrednika da na vidljivu i pristupačnu mjestu istakne opće uvjete poslovanja. Nadalje je ovim člankom propisano da prostor mora biti primjeren za poslovanje, odvojen od stambenoga prostora te da mora imati posebnu prostoriju za povjerljive razgovore sa strankama.

Članak 19.

Ovim člankom propisano je da posrednik mora postupati s pažnjom dobrog stručnjaka, poštujući osobito pravila struke i običaja.

Članak 20.

Ovim člankom propisano je da posrednik mora prilikom oglašavanja u vezi s nekretninom objaviti naziv svoje tvrtke.

Članci 21. - 26.

Odredbama tih članaka uređuju se obveze posrednika, obveze nalogodavca, anonimnost nalogodavca, prijenos posredovanja na druge posrednike te evidencija o posredovanju u prometu nekretnina, sadržaj evidencije i njezino davanje na uvid nadležnim tijelima državne uprave.

Članci 27. i 28.

Ovim člancima propisan je način utvrđivanja posredničke naknade i visina naknade te je uređeno pravo na posredničku naknadu.

Članci 29. i 30.

Ovi članci određuju stručnu osposobljenost, obvezu polaganja stručnog ispita, program stručnog ispita i osnivanje ispitne komisije te nadzor nad zakonitošću organiziranja i provedbe stručnih ispita.

Članci 31.–36.

Ovim člancima propisuje se nadzor, upravne mjere i kaznene odredbe.

Članci 37.- 41.

Ovim člancima propisane su prijelazne i završne odredbe.