



P.Z.E. br. 276

HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/26-01/20

URBROJ: 65-26-2

Zagreb, 18. ožujka 2026.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Prijedlog zakona o posredovanju u prometu nekretnina***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 18. ožujka 2026. godine.

Ovim zakonskim prijedlogom usklađuje se zakonodavstvo Republike Hrvatske sa zakonodavstvom Europske unije, te se u prilogu dostavlja i Izjava o njegovoj usklađenosti s pravnom stečevinom Europske unije.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra gospodarstva Antu Šušnjara i državne tajnike Ivana Rakociju, Vedrana Špehara, Gorana Romeka i Ivu Milatića.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KLASA: 022-03/25-01/93
URBROJ: 50301-05/35-26-10

Zagreb, 18. ožujka 2026.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: Prijedlog zakona o posredovanju u prometu nekretnina

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. – pročišćeni tekst i 5/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o posredovanju u prometu nekretnina.

Ovim zakonskim prijedlogom usklađuje se zakonodavstvo Republike Hrvatske sa zakonodavstvom Europske unije, te se u prilogu dostavlja i Izjava o njegovoj usklađenosti s pravnom stečevinom Europske unije.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra gospodarstva Antu Šušnjara i državne tajnike Ivana Rakociju, Vedrana Špehara, Gorana Romeka i Ivu Milatića.



PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

PRIJEDLOG ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

PRIJEDLOG ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. i članku 81. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

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

1. Ocjena stanja

Posredovanje u prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj uređeno je važećim Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 107/07., 144/12., 14/14. i 32/19.) i podzakonskim propisima donesenim na temelju odredbi navedenog Zakona.

Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina uređuju se uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sklapanje ugovora o posredovanju te opći uvjeti poslovanja. Nadalje, Zakonom se propisuju prava i obveze posrednika, agenata i nalogodavaca, naplata posredničke naknade, uvjeti i način polaganja stručnog ispita za agente, postupak upisa u registar posrednika i imenik agenata, nadzor nad radom posrednika te odgovarajuće prekršajne mjere.

U Registar posrednika u prometu nekretnina upisano je na dan 31. prosinca 2025., 1534 posrednika (agencija), što predstavlja povećanje za oko 22% u odnosu na broj posrednika (agencija) u prethodnoj godini. U Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina upisano je na dan 31. prosinca 2025., 4901 agenata, od čega je 2722 agenata zaposleno kod posrednika. Navedeni Registar i Imenik vodi Hrvatska gospodarska komora.

Do 2025. godine Zakon o posredovanju u prometu nekretnina izmijenjen je i dopunjen tri puta. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, broj 144/12.) osigurano je usklađivanje s pravnom stečevinom Europske unije, posebice s Direktivom 2006/123/EZ Europskoga parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o uslugama na unutarnjem tržištu (SL L 376, 27.12.2006.). Time je omogućen jednak status posrednika iz država Europskog gospodarskog prostora i posrednika registriranih u Republici Hrvatskoj, uz obvezu dostavljanja prethodne pisane izjave Hrvatskoj gospodarskoj komori prije početka rada. Ova mjera osigurava transparentnost i potpunu dostupnost informacija korisnicima usluga.

Ministarstvo gospodarstva u suradnji s Hrvatskom gospodarskom komorom, Sektorom za trgovinu - Udruženjem poslovanja nekretninama kontinuirano prati dinamiku i potrebu tržišta nekretnina. Hrvatska gospodarska komora jedan puta godišnje održava Forume poslovanja nekretninama na kojemu posrednici u prometu nekretnina i agenti posredovanja u prometu nekretnina imaju prilike razgovarati o svim temama vezanim uz ovu djelatnost posredovanja pa tako i obavještavati o poteškoćama koje je moguće riješiti kroz poboljšanje zakonodavnog okvira djelatnosti posredovanja. Suradnjom Ministarstva gospodarstva i

Hrvatske gospodarske komore uočene su potrebe poboljšanja zakonodavnog okvira u području djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.

2. Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Potreba za donošenjem novog Zakona proizlazi iz utvrđenih zahtjeva tržišta i potrebe za unaprjeđenjem ove djelatnosti. Naime u odnosu na prijašnji Zakon, koji je u osnovici imao samo jednu suštinsku izmjenu i dopunu nakon svog donošenja i to 2012. godine, i preostale dvije izmjene odnosile su se isključivo na institut nadzora nad provedbom Zakona, bez značajnijeg unapređenja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.

Prije svega, potrebno je zakonodavnim okvirom urediti elektroničko podnošenje dokumentacije te izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, kao i postupke utvrđivanja stručnih kvalifikacija agenata. Propisivanjem e-usluge START Plus, kojoj se pristupa putem sustava e-Građani, a koja se u praksi već koristi, omogućeno je jednostavnije i brže podnošenje i zaprimanje zahtjeva za izdavanje rješenja za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina odnosno upisa u Registar posrednika i Imenik agenata, čime se postupak modernizira, povećava se pravna sigurnost i smanjuje administrativno opterećenje.

Sukladno važećim propisima, posrednici s poslovnim nastanom u drugim državama članicama Europskog gospodarskog prostora mogu u Republici Hrvatskoj privremeno i povremeno pružati usluge posredovanja, pod uvjetom da ispunjavaju kriterije države u kojoj imaju poslovni nastan te su obvezni o tome dostaviti izjavu Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Predloženim zakonskim izmjenama uređuje se mogućnost trajnog obavljanja djelatnosti na teritoriju Republike Hrvatske i za te posrednike, uz uvjet ispunjavanja istih zakonskih pretpostavki kao i za domicilne posrednike. Time se osigurava veća razina zaštite korisnika usluga i jača nadzor nad tržištem, s ciljem suzbijanja neregistriranih i nelegalnih subjekata.

Predviđa se i usklađivanje iznosa osiguranja od odgovornosti posrednika, s obzirom na to da su tržišne cijene nekretnina značajno više nego u ranijem razdoblju. Na taj se način osigurava primjerena zaštita korisnika usluga posredovanja u skladu s aktualnim gospodarskim okolnostima.

Jedno od otvorenih pitanja jest i plaćanje posredničke naknade. Trenutno je ono prepušteno dogovoru ugovornih strana, što u praksi dovodi do različitih rješenja i pravne nesigurnosti. U pojedinim slučajevima trošak posredničke naknade prelazi na kupca u skladu s dogovorom ugovornih strana, iako je posrednik u ugovornom odnosu s primjerice samo s nalogodavcem, a ne i s trećom stranom koja može biti kupac, najmoprimac i sl. Kako bi se otklonile navedene nejasnoće, predviđa se jasno zakonsko uređenje obveze plaćanja posredničke naknade, posebice prilikom posredovanja za obje strane radi transparentnosti i pravne sigurnosti korisnika usluga posredovanja. Visina posredničke naknade, koja se u pravilu obračunava u postotku od vrijednosti nekretnine koju posrednik prodaje u sadašnjim uvjetima omogućava posrednicima značajne prihode. Upravo zbog toga postoji interes svih dionika tržišta da se ono uredi jasnim i provedivim zakonodavnim okvirom, koji će omogućiti profesionalno obavljanje djelatnosti, ulaganje u kvalitetu usluga te učinkovitu zaštitu od nelojalne konkurencije i neetičnih postupaka, a na što kontinuirano upozorava Hrvatska gospodarska komora.

Udruženje poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori ukazuje na potrebu strožeg sankcioniranja nepoštenih praksi na tržištu, među kojima se posebno ističu oglašavanje nekretnine bez suglasnosti vlasnika.

3. Posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći

Donošenjem ovoga Zakona očekuje se ostvarenje više razine pravne sigurnosti, transparentnosti i profesionalnosti u obavljanju djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, što će u konačnici pridonijeti jačanju povjerenja građana u tržište nekretnina te smanjenju pojave nelojalne konkurencije. Zakonom se uspostavljaju precizniji mehanizmi nadzora, jasno se uređuju prava i obveze posrednika u prometu nekretnina i agenata posredovanja u prometu nekretnina, dok se istodobno osigurava odgovarajuća zaštita korisnika njihovih usluga.

Predložene izmjene imaju za cilj unaprijediti pravni okvir djelatnosti posredovanja, osigurati jednak pravni položaj svih sudionika te podići razinu stručnosti i etičkih standarda posrednika. Uvodi se obveza godišnjeg dostavljanja dokumentacije HGK-u radi ažuriranja Registra posrednika, kao i korekcije ugovornih odredbi, osobito u pogledu posredničke naknade kod isključivog posredovanja. Također se precizira da se poslovni prostor za obavljanje djelatnosti mora nalaziti u odvojenom uredskom prostoru.

Izmjenama se redefiniraju obveze posrednika, čime se smanjuje njihova prekomjerna odgovornost, dok se uvodi mogućnost naplate troškova posredovanja u visini između jedne trećine i pune naknade u slučaju nepoštenog postupanja nalogodavca.

Zakonom se također provodi usklađenje s odredbama Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09. i 110/21.) pri čemu je isključeno pravo žalbe zbog nepostojanja drugostupanjskog tijela. Također, propisuje se formiranje Liste ispitivača za provedbu stručnog ispita agenata posredovanja u prometu nekretnina.

Unaprjeđenjem e-usluge START Plus u Zakon osigurava se modernizacija i pojednostavljenje postupaka podnošenja zahtjeva za izdavanje dozvola za obavljanje djelatnosti i izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, kao i upisa u Registar posrednika i Imenik agenata. Očekuje se da će elektroničko podnošenje zahtjeva i preuzimanje rješenja dodatno smanjiti administrativno opterećenje, ubrzati postupke izdavanja rješenja i povećati transparentnost nadzora nad tržištem posredovanja u prometu nekretnina.

Propisana je i povećana obveza osiguranja od odgovornosti za štetu koju posrednik može prouzročiti nalogodavcu ili trećim osobama. Povećanje minimalnog iznosa osiguranja, osigurava primjerenu zaštitu korisnika i podiže razinu profesionalne odgovornosti posrednika.

Određuje se i način vođenja i ažuriranja Registra posrednika, uključujući prijavu promjena podataka, obveze Hrvatske gospodarske komore i postupak brisanja posrednika u slučaju neispunjavanja zakonskih uvjeta. Takvim uređivanjem postupaka smanjuje se pravna nesigurnost i rizik od zlouporaba, a nadležna tijela dobivaju jasne ovlasti za nadzor i kontrolu.

Jasnim propisivanjem obveza agenata u radnom odnosu kod posrednika uklanjaju se dosadašnje nejasnoće koje su mogle dovesti do zbunjujućih i štetnih praksi. Očekuje se da će time biti osnažena uloga agenta posredovanja u prometu nekretnina kao stručnjaka u

reguliranoj profesiji, čime se doprinosi kvaliteti usluge i profesionalizaciji cijelog sektora. Precizno normiranje odnosa između posrednika i agenata povećava transparentnost tržišta rada i smanjuje rizik od zlouporaba te jača povjerenje korisnika.

Zakonom se propisuju uvjeti za upis agenata u Imenik agenata, uključujući položen stručni ispit, obrazovne kvalifikacije. Precizno uređenje zabrane istovremenog obavljanja djelatnosti posredovanja za više posrednika čime doprinosi profesionalnosti, smanjenju sukoba interesa te prikrivenom zapošljavanju. Posljedice ovih odredbi ogledaju se u jačanju odgovornosti agenata, transparentnom praćenju njihovih profesionalnih kvalifikacija i povećanju zaštite korisnika usluga.

Zakon jasno propisuje i pravila vezana uz oglašavanje nekretnina. Do sada su učestale nepravilnosti u tom području poput oglašavanja bez znanja ili suglasnosti vlasnika nekretnine narušavale povjerenje građana i otvarale prostor za zlouporabe. Uređivanjem oglašavanja i propisivanjem prekršajnih odredbi stvara se sigurniji i uređeniji okvir, koji jamči veću zaštitu vlasnika i korisnika te doprinosi transparentnosti tržišta.

Zakonom se propisuje i razgled nekretnine u smislu zabrane uvjetovanja razgledavanje nekretnine trećoj osobi prethodnim potpisivanjem ugovora o posredovanju i transparentnost naplate posredničke naknade posebice u slučajevima posredovanja za obje ugovorne strane te se propisuje limit iznosa posredničke naknade koja mora biti propisana cjenikom.

Ugovorni odnosi između posrednika i nalogodavca, uređeni Zakonom, pridonose pravnoj sigurnosti i predvidivosti poslovanja. Obveza sklapanja pisanih ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, definiranje sadržaja ugovora, uključujući visinu posredničke naknade, vrstu dodatnih troškova i obveze posrednika, smanjuje nesigurnost korisnika usluga i omogućava dosljednu primjenu prava. Ugovorne odredbe o isključivom posredovanju, s jasnim pravnim učincima i posljedicama, dodatno osiguravaju poštivanje prava posrednika i sprječavaju nepoštenu konkurenciju.

Zakonom su uređeni i opći uvjeti poslovanja posrednika, koji moraju biti vidljivo istaknuti i obuhvaćati sve ključne radnje u posredovanju, uključivo i cjenik usluga, visinu i sadržaj naknade, te troškove povezane s pružanjem usluge. Minimalni standardi poslovnog prostora i izdvojenog prostora za povjerljive razgovore dodatno doprinosi kvaliteti pružene usluge i zaštiti interesa korisnika. Obveza postupanja posrednika s povećanom pažnjom, u skladu s pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka), predstavlja pravnu i etičku normu koja povećava profesionalnost djelatnosti posredovanja. Posljedice ovakvog uređenja očituju se u smanjenju rizika od štetnih događaja, boljoj zaštiti korisnika te podizanju ukupne razine povjerenja u djelatnost posredovanja. Nadalje, s obzirom na to da su posrednici u prometu nekretninama obveznici provedbe mjera za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma, njihovo je poslovanje, također, bilo predmet procjene u sklopu 5. kruga evaluacije hrvatskog sustava za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma posebnog odbora Vijeća Europe Moneyvala. U konačnom izvješću Moneyvala za Republiku Hrvatsku iz prosinca 2022. godine jedan od utvrđenih nedostataka bila je i činjenica da se u postupku ulaska na tržište posrednika u prometu nekretninama ne provjerava i ne primjenjuje tzv. fit&proper kriterij, odnosno kriterij dobrog ugleda za obveznike te njihove stvarne vlasnike i zakonske zastupnike.

Zaključno, kroz strože prekršajne odredbe, ali i osnaživanje uloge agenata, stavlja se naglasak na odgovornost i profesionalnost posrednika, čime se povećava predvidivost u

pružanju usluga koje su od osobite važnosti za građane poput kupnje, prodaje ili najma stambenih i poslovnih prostora, prodaje imovine velike vrijednosti te rješavanja stambenih pitanja. Očekuje se da će korisnici usluga, zahvaljujući jasno definiranim pravilima i višoj razini zaštite, imati veću sigurnost i povjerenje u posrednike. Zakonom se osigurava dosljedna primjena propisa obveznog prava, a nadležnim tijelima dodjeljuju se jasne ovlasti i učinkoviti instrumenti za nadzor nad radom posrednika. Očekuje se da će isto pridonijeti ujednačenju primjeni propisa, učinkovitijem nadzoru tržišta i ukupnom jačanju povjerenja u pravni poredak Republike Hrvatske.

Također, Zakonom o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“, br. 57/22. i 88/22. - ispravak) sve zakonske odredbe koje su sadržavale prijašnju valutu u Republici Hrvatskoj adekvatno su zamijenjene s važećom valutom i dodatno su usklađene u smislu promjena iznosa koji su bili neadekvatni za ispunjavanje svrhe koja se želi postići pojedinom odredbom.

Provedbom Zakona očekuje se:

- viša razina profesionalnosti u obavljanju djelatnosti posredovanja
- veća zaštita korisnika usluga
- smanjenje mogućnosti zlouporaba i netransparentnog poslovanja
- jačanje povjerenja građana u posrednike i tržište nekretnina
- usklađenost s europskom praksom.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona bit će potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske, za zapošljavanje novih službenika u području rada Državnog inspektorata za provođenje inspekcijskih nadzora nad odredbama ovoga Zakona. Sredstva se odnose na zapošljavanje tri tržišna inspektora Državnog inspektorata unutar sistematiziranih radnih mjesta, a radi proširenja opsega postojeće nadležnosti tržišne inspekcije Državnog inspektorata. Predmetno popunjavanje radnih mjesta neophodno je za provedbu navedenog Zakona, obzirom da se istim šire dodatne obveze posrednika i agenata u posredovanju nekretnina čiji je nadzor provedbe u djelokrugu tržišne inspekcije. Planirana sredstva troškova plaća - rashoda za nove službenike na trogodišnjoj razini iznose 116.802,00 eura, koja sredstva se osiguravaju na aktivnosti A673018 Administracija i upravljanje, izvor 11.

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, opći uvjeti poslovanja, prava i obveze posrednika i agenata posredovanja u prometu nekretnina te nalogodavaca, posrednička naknada, polaganje stručnog ispita za agente, upis u registar posrednika i imenik agenata, kao i nadzor nad obavljanjem posredovanja te upravne mjere.

Usklađivanje s pravnim aktima Europske unije

Članak 2.

Ovim Zakonom u hrvatsko zakonodavstvo preuzima se Direktiva 2006/123/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o uslugama na unutarnjem tržištu (SL L 376, 27. 12. 2006.).

Odnos prema drugim zakonima

Članak 3.

Na povremeno, privremeno ili jednokratno obavljanje djelatnosti, obavljanje pojedinog posla odnosno trajno obavljanje djelatnosti posrednika s poslovnim nastanom u drugoj državi ugovornici Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru primjenjuje se propis kojim se uređuju trgovačka društva.

Pojmovi

Članak 4.

Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeća značenja:

- 1) Posrednik je posrednik u prometu nekretnina, trgovačko društvo ili obrt registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sa sjedištem na području Republike Hrvatske ili države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru
- 2) Ministarstvo je ministarstvo nadležno za gospodarstvo
- 3) Ministar je ministar nadležan za gospodarstvo
- 4) Agent je agent posredovanja u prometu nekretnina, fizička osoba koja ima položen stručni ispit za obavljanje poslova agenta, upisana je u Imenik agenata i zaposlena kod jednog posrednika temeljem ugovora o radu
- 5) Posredovanje je posredovanje u prometu nekretnina, odnosno radnje posrednika kojima se povezuje nalogodavac s trećom osobom te pregovori i priprema sklapanja pravnih poslova čiji je predmet određena nekretnina, osobito kod kupnje, prodaje, zamjene, najma, zakupa i dr.

- 6) Nekretnine su čestice zemljišne površine, sukladno općem propisu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- 7) Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju
- 8) Treća osoba je osoba koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnog posla koji se odnosi na određenu nekretninu
- 9) START PLUS je e-usluga Ministarstva kojom se pristupa putem sustava e-Građani, a koristi se za podnošenje i zaprimanje zahtjeva za izdavanje rješenja za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina
- 10) HGK je Hrvatska gospodarska komora
- 11) Pravilnik o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina su načela i pravila etičkog ponašanja posrednika u prometu nekretnina
- 12) Registar je Registar posrednika u prometu nekretnina, javno dostupni popis posrednika koji sadrži podatke o posrednicima kojima je Ministarstvo izdalo rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina
- 13) Imenik je Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina, popis fizičkih osoba s položenim stručnim ispitom za agenta posredovanja u prometu nekretnina koje udovoljavaju uvjetima za upis u Imenik temeljem izdanog rješenja Ministarstva.

II. UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

Posredovanje u prometu nekretnina Članak 5.

- (1) Posredovanjem u prometu nekretnina mogu se uz naknadu baviti samo posrednici iz članka 4. stavka 1. točke 1. ovoga Zakona, koji ispunjavaju uvjete propisane ovim Zakonom, ako imaju sjedište na teritoriju Republike Hrvatske.
- (2) Posredovanjem se privremeno i povremeno mogu baviti i posrednici iz članka 4. stavka 1. točke 1. ovoga Zakona koji imaju poslovni nastan u drugoj državi ugovornici Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru i ispunjavaju uvjete sukladno propisima države u kojoj imaju poslovni nastan.
- (3) Posrednik iz stavka 2. ovoga članka nije dužan ispunjavati uvjete propisane ovim Zakonom, osim ako obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina trajno na teritoriju Republike Hrvatske.
- (4) Posrednik iz stavka 2. ovoga članka dužan je podnijeti putem sustava START PLUS prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj.

(5) Izjava iz stavka 4. ovoga članka sadrži sve bitne informacije o posredniku i agentu te se podnosi za svaku kalendarsku godinu u kojoj posrednik namjerava privremeno ili povremeno pružati usluge u Republici Hrvatskoj.

(6) Izjava i dokumentacija iz stavka 4. ovoga članka mogu se dostaviti i elektronički putem jedinstvene kontaktne točke pri HGK.

(7) Posrednik i agent dužan je pridržavati se odredbi općeg akta o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina.

(8) HGK donosi opći akt o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina, na prijedlog Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK i uz prethodnu suglasnost Ministarstva.

Osiguranje od odgovornosti za štetu

Članak 6.

(1) Posrednik je dužan kod osiguravatelja sa sjedištem u Republici Hrvatskoj ili kod osiguravatelja sa sjedištem u drugoj državi članici Europske unije ili državi Europskoga gospodarskog prostora, sklopiti i održavati policu osiguranja od profesionalne odgovornosti za štetu koju bi mogao prouzročiti nalogodavcu ili trećim osobama u obavljanju posredovanja.

(2) Najniži osigurani iznos police osiguranja iz stavka 1. ovoga članka ne smije biti manja od 100.000,00 eura po jednom štetnom događaju odnosno 300.000,00 eura za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravateljskoj godini.

(3) Ako Ministarstvo ne donese rješenje iz članka 8. stavka 5. ovoga Zakona, podnositelj zahtjeva može raskinuti ugovor o osiguranju i zatražiti povrat premije sukladno pravilima osiguravatelja.

Uvjet dobrog ugleda

Članak 7.

(1) Posrednik mora imati dobar ugled.

(2) Pored posrednika, dobar ugled u svakom trenutku mora imati i:

- svaki zakonski zastupnik posrednika, imatelj kvalificiranog udjela posrednika i/ili stvarni vlasnik pravne osobe posrednika
- osnivač posrednika i svaki imatelj kvalificiranog udjela osnivača posrednika i/ili stvarni vlasnik osnivača posrednika te svaka osoba ovlaštena za vođenje poslova i zastupanje osnivača posrednika i osoba ovlaštena da u poslovanju podružnice zastupa inozemnog osnivača posrednika.

(3) Dobar ugled nema posrednik protiv kojeg se vodi kazneni postupak ili je pravomoćno osuđen u Republici Hrvatskoj za kazneno djelo iz članka 98. (financiranje terorizma), članka 103. (pripremanje kaznenih djela protiv vrijednosti zaštićenih međunarodnim pravom), članka 106. (trgovanje ljudima), članka 190. (neovlaštena proizvodnja i promet drogama), članka 246. (zlouporaba povjerenja u gospodarskom poslovanju), članka 247. (prijevarama u gospodarskom poslovanju), članka 248. (povreda obveze vođenja trgovačkih i poslovnih knjiga), članka 252. (primanje mita u gospodarskom poslovanju), članka 253. (davanje mita u gospodarskom poslovanju).

poslovanju), članka 256. (utaja poreza ili carine), članka 258. (subvencijska prijevara), članka 265. (pranje novca), članka 270. (računalno krivotvorenje), članka 271. (računalna prijevara), članka 274. (krivotvorenje novca), članka 275. (krivotvorenje vrijednosnih papira), članka 276. (krivotvorenje znakova za vrijednost), članka 278. (krivotvorenje isprave), članka 279. (krivotvorenje službene ili poslovne isprave) i članka 281. (ovjeravanje neistinitog sadržaja) Kaznenog zakona („Narodne novine“, br. 125/11., 144/12., 56/15., 61/15. - ispravak, 101/17., 118/18., 126/19., 84/21., 114/22., 114/23., 36/24. i 136/25.).

(4) Dobar ugled nema posrednik koji je pravomoćno osuđen u inozemstvu za kazneno djelo koje opisom odgovara kaznenim djelima iz stavka 3. ovoga članka.

(5) Dobar ugled iz ovoga članka mora imati i podnositelj zahtjeva za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina iz članka 8. ovoga Zakona.

Rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar **Članak 8.**

(1) Zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina podnosi se Ministarstvu putem e-usluge START PLUS, uz korištenje vjerodajnice srednje razine sigurnosti.

(2) Zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka prilažu se sljedeći podaci i dokazi:

- podaci koje u obrazac zahtjeva unosi ovlaštena osoba za zastupanje poslovnog subjekta ili obrtnik koji ima potrebna e-ovlaštenje za zastupanje u sustavu e-Građani
- elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz kojeg je razvidno da je najmanje jedan agent prijavljen u trgovačkom društvu ili obrtu posrednika na puno radno vrijeme
- polica osiguranja s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, za svotu osiguranja iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona.

(3) Posrednik koji ima podružnicu ili izdvojeni pogon izvan sjedišta trgovačkog društva odnosno obrta dužan je u zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka navesti njihovo postojanje te nazive i adrese.

(4) Izdavatelj rješenja po službenoj dužnosti provjerava i prikuplja podatke iz službenih registara: temeljni akt društva, izvadak iz sudskog registra ili izvadak iz obrtnog registra ne stariji od 30 dana, potvrdu kojom se potvrđuje da posrednik nema duga po osnovi javnih davanja o kojima službeni evidenciju vodi Ministarstva financija, Porezna uprava, ne stariju od 30 dana.

(5) O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo odlučuje rješenjem, protiv kojeg nije dopuštena žalba, može se pokrenuti upravni spor.

(6) Posrednik može započeti s obavljanjem djelatnosti posredovanja danom izvršnosti rješenja iz stavka 5. ovoga članka.

(7) Ministarstvo putem e-usluge START PLUS dostavlja rješenje iz stavka 5. ovoga članka posredniku, HGK-u, Ministarstvu financija, Poreznoj upravi i Državnom inspektoratu.

(8) HGK upisuje posrednika u Registar bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana od primitka rješenja iz stavka 6. ovoga članka.

(9) Posrednik je dužan jednom godišnje HGK-u dostaviti dokumentaciju iz stavka 2. i 3. ovoga članka, kojom dokazuje da i dalje ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja.

Registar Članak 9.

(1) HGK vodi Registar.

(2) Javnu ovlast za vođenje Registra ima HGK.

(3) HGK donosi opći akt kojim se uređuje način vođenja Registra.

(4) Oblik, sadržaj i vrstu podataka koji se unose u Registar propisuje ministar pravilnikom.

Prijava podataka u Registar Članak 10.

(1) Posrednik je dužan svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Registru prijaviti HGK-u roku od 30 dana od dana nastanka promjene.

(2) HGK je dužna u roku od 30 dana od dana upisa promjene u Registar obavijestiti Ministarstvo o izvršenoj promjeni.

Ukidanje rješenja i brisanje iz Registra Članak 11.

(1) Ministarstvo donosi rješenje o ukidanju rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar:

- ako je posrednik brisan iz sudskog registra ili obrtnog registra
- ako posrednik nema valjanu ispravu iz članka 8. stavka 2. podstavka 2. ovoga Zakona
- ako posrednik nema policu osiguranja s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posredovanja, za iznos osiguranja najmanje u visini propisanim člankom 6. stavkom 2. ovoga Zakona
- ako posrednik jednom godišnje HGK-u ne dostavi dokumentaciju sukladno članku 8. stavku 9. ovoga Zakona, kojom dokazuje da i dalje ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja
- ako je osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe posrednika ili vlasnik obrta pravomoćno osuđen za:

1. kazneno djelo pranja novca, financiranja terorizma, utaje poreza ili carine, zlouporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju, prijevare u gospodarskom poslovanju, prouzročenja stečaja, pogodovanja vjetrovnika ili povrede obveze vođenja trgovačkih i poslovnih knjiga iz Kaznenog zakona

2. kazneno djelo iz druge države koje po svojim bitnim obilježjima odgovara djelima iz točke 1. ovoga podstavka

a) ako je posrednik, svaki zakonski zastupnik posrednika, imatelj kvalificiranog udjela stvarni vlasnik pravne osobe posrednika, osnivač i svaki imatelj kvalificiranog udjela osnivača stvarni vlasnik osnivača posrednika te svaka osoba ovlaštena za vođenje poslova i zastupanje osnivača i osoba ovlaštena da u poslovanju podružnice zastupa inozemnog osnivača posrednika pravomoćno osuđena ili se protiv nje vodi kazneni postupak za kazneno djelo iz članka 98. (financiranje terorizma), članka 103. (pripremanje kaznenih djela protiv vrijednosti zaštićenih međunarodnim pravom), članka 106. (trgovanje ljudima), članka 190. (neovlaštena proizvodnja i promet drogama), članka 246. (zlouporaba povjerenja u gospodarskom poslovanju), članka 247. (prijevara u gospodarskom poslovanju), članka 248. (povreda obveze vođenja trgovačkih i poslovnih knjiga), članka 252. (primanje mita u gospodarskom poslovanju), članka 253. (davanje mita u gospodarskom poslovanju), članka 256. (utaja poreza ili carine), članka 258. (subvencijska prijevara), članka 265. (pranje novca), članka 270. (računalno krivotvorenje), članka 271. (računalna prijevara), članka 274. (krivotvorenje novca), članka 275. (krivotvorenje vrijednosnih papira), članka 276. (krivotvorenje znakova za vrijednost), članka 278. (krivotvorenje isprave), članka 279. (krivotvorenje službene ili poslovne isprave) i članka 281. (ovjeravanje neistinitog sadržaja) Kaznenog zakona („Narodne novine“, br. 125/11., 144/12., 56/15., 61/15. - ispravak, 101/17., 118/18., 126/19., 84/21., 114/22., 114/23., 36/24. i 136/25.)

b) ako je pravnoj osobi posrednika, osobi ovlaštenoj za zastupanje društva posrednika ili vlasniku obrta posrednika izrečena sigurnosna mjera zabrane obavljanja dužnosti ili djelatnosti koje su u potpunosti ili djelomično obuhvaćene predmetom poslovanja posrednika, za vrijeme trajanja te mjere, sukladno odredbama posebnog propisa koji uređuje prekršaje.

(2) HGK bez odgode obavještava Ministarstvo ako je nakon provedenog ažuriranja Registra utvrđeno da posrednik ne ispunjava uvjete iz članka 7. ovoga Zakona.

(3) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo dostavlja posredniku, Poreznoj upravi, nadležnim inspeksijskim tijelima sukladno posebnim propisima, HGK te nadležnom trgovačkom sudu ili Obrtnom registru, osim u slučaju iz stavka 1. podstavka 1. ovoga članka.

(4) HGK je dužna, po primitku rješenja iz stavka 1. ovoga članka, bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana, izvršiti brisanje posrednika iz Registra.

(5) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka žalba nije dopuštena, može se pokrenuti upravni spor.

Uvid u Registar Članak 12.

(1) Registar je javan.

(2) Dostupnost podataka upisanih u Registar osigurava se putem interneta.

(3) Zainteresirane fizičke i pravne osobe mogu zatražiti ovjereni prijepis podataka upisanih u Registar, uz naknadu koju određuje HGK općim aktom iz članka 8. stavka 3. ovoga Zakona.

Imenik Članak 13.

- (1) HGK vodi Imenik agenata.
- (2) Javnu ovlast za vođenje Imenika ima HGK.
- (3) HGK donosi opći akt kojim se uređuje način vođenja Imenika.
- (4) Oblik, sadržaj i vrstu podataka koji se unose u Imenik propisuje ministar pravilnikom.

Postupak upisa agenta u Imenik Članak 14.

(1) Zahtjev za izdavanje rješenja o upisu u Imenik podnosi se Ministarstvu putem e-usluge START PLUS, uz korištenje vjerodajnice srednje razine sigurnosti. Zahtjev mora sadržavati sljedeće podatke i dokaze:

- osnovne osobne podatke koje u obrazac zahtjeva unosi fizička osoba
- podatke i dokumentaciju o završenoj najmanje srednjoj stručnoj spremi preddiplomskom sveučilišnom studiju ili stručnom studiju
- podatke i dokumentaciju o položenom stručnom ispitu za agenta
- elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz kojeg je razvidno da agent zaposlen kod posrednika ili ugovor o radu s jednim posrednikom
- podatke i dokumentaciju o promjeni osobnog imena, ako se ime razlikuje od podataka u dostavljenim dokumentima.

(2) Ministarstvo putem e-usluge START PLUS automatizirano dohvaća potvrdu o položenom stručnom ispitu pri HGK te druge dokumente dostupne u državnim maticama i evidencijama.

(3) O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo odlučuje rješenjem i dostavlja ga HGK.

(4) HGK upisuje agenta u Imenik po primitku rješenja iz stavka 3. ovoga članka.

(5) Agent može obavljati poslove posredovanja temeljem ugovora o radu kojeg može sklopiti samo s jednim posrednikom.

(6) Agent je dužan svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Imeniku prijaviti HGK u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, radi ažuriranja podataka u Imeniku.

(7) Zainteresirane fizičke i pravne osobe mogu zatražiti ovjereni prijepis podataka iz Imenika, uz naknadu koju određuje HGK općim aktom iz članka 13. stavka 3. ovoga Zakona.

(8) Protiv rješenja iz stavka 3. ovoga članka žalba nije dopuštena, može se pokrenuti upravni spor.

Postupak brisanja agenta iz Imenika

Članak 15.

(1) Ministarstvo donosi rješenje o brisanju Agentu iz Imenika u sljedećim slučajevima:

- u slučaju smrti
- ako je kao odgovorna osoba ili vlasnik obrta pravomoćno osuđen za kazneno djelo pranja novca, financiranja terorizma, utaje poreza ili carine
- ako mu je kao odgovornoj osoba ili vlasniku obrta izrečena sigurnosna mjera zabrane obavljanja dužnosti ili djelatnosti koje su u potpunosti ili djelomično obuhvaćene predmetom poslovanja posrednika, za vrijeme trajanja te mjere, sukladno odredbama posebnog propisa koji uređuje prekršaje
- ako se utvrdi da nije zaposlen kod posrednika (članak 14. stavak 1. podstavak 4. ovoga Zakona)
- ako se utvrdi da istodobno obavlja poslove posredovanja za više od jednog posrednika (članak 14. stavak 1. podstavak 4. i stavak 5. ovoga Zakona)
- ako ne prijavi svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Imeniku u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, radi ažuriranja podataka u Imeniku (članak 14. stavak 6. ovoga Zakona).

(2) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo dostavlja HGK.

(3) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka žalba nije dopuštena, može se pokrenuti upravni spor.

(4) HGK je dužna, po primitku rješenja iz stavka 2. ovoga članka, bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana, izvršiti brisanje agenta iz Imenika.

Obavljanje istovrsnih poslova

Članak 16.

(1) Agent ne smije u istom vremenskom periodu obavljati poslove posredovanja za više od jednog posrednika, niti pružati usluge koje su po svojoj naravi istovjetne ili slične posredovanju, odnosno povezane s poslom koji je predmet posredovanja.

(2) Ako agent postupi protivno stavku 1. ovoga članka, posrednik može:

- zahtijevati naknadu pretrpljene štete
- zahtijevati da se posao koji je agent sklopio s trećom osobom smatra sklopljenim za račun posrednika kod kojega je stalno zaposlen
- zahtijevati da mu agent preda ostvarenu zaradu ili da na njega prenese potraživanje zarade iz takvog posla.

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

Ugovor Članak 17.

(1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor o posredovanju) posrednik se obvezuje nastojati pronaći i dovesti u vezu s nalogodavcem treću osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

(2) Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanome obliku i na određeno vrijeme te nije dopušteno obavljati poslove posredovanja bez sklopljenog ugovora.

(3) Ako ugovorne strane ne ugovore trajanje ugovora, smatra se da je ugovor o posredovanju sklopljen na razdoblje od 12 mjeseci.

(4) Odredbe ovoga Zakona ne mogu se ugovorom o posredovanju isključiti niti ograničiti, osim ako je u vezi s pojedinom odredbom izričito dopuštena drugačija ugovorna odredba, odnosno ako je drugačija ugovorna odredba u očitome interesu nalogodavca.

(5) U ugovoru o posredovanju moraju biti navedeni:

- podaci o posredniku i nalogodavcu
- predmet posredovanja
- vrsta i bitan sadržaj pravnog posla za koji se posreduje
- iznos posredničke naknade
- podaci o svim dodatnim uslugama i troškovima u vezi s posredovanjem ako ih posrednik, u dogovoru s nalogodavcem, uključujući vrstu i visinu navedenih troškova s naznačenim obveznikom plaćanja tih troškova, ukoliko su povezane usluge
- registarski broj upisa u Registar posrednika.

(6) Sastavni dio ugovora o posredovanju je važeći cjenik u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju sa naznačenim datumom i godinom, na temelju kojeg je ugovorena posrednička naknada, potpisan od strane posrednika i nalogodavca odnosno treće osobe.

Isključivo posredovanje Članak 18.

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

(2) Ako za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao o prijenosu ili osnivanju određenog prava na nekretnini preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, obavezan je isključivom posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu te nadoknaditi moguće dodatne stvarne troškove nastale tijekom posredovanja.

(3) Prilikom sklapanja ugovora o isključivome posredovanju posrednik je dužan upozoriti nalogodavca na pravne učinke i posljedice takve klauzule.

Prestanak ugovora o posredovanju **Članak 19.**

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

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

(3) Ako nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti.

(4) Odredbe stavaka 2. i 3. ovoga članka primjenjuju se i na prestanak ugovora o isključivom posredovanju.

Opći uvjeti poslovanja **Članak 20.**

(1) Posrednik je obvezan odrediti opće uvjete za obavljanje posredovanja u skladu s ovim Zakonom i drugim propisima.

(2) Opći uvjeti poslovanja moraju za svaku vrstu posredovanja sadržavati osobito:

- cjenik
- opis poslova koje je posrednik obvezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnji
- visinu posredničke naknade i opis poslova iz podstavka 1. ovoga stavka koji su obuhvaćeni tom naknadom, a koji obvezatno obuhvaćaju povezivanje nalogodavca i treće osobe, provjeravanje stanja nekretnina i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla
- naznačiti obveznika ili obveznike plaćanja posredničke naknade
- napomenu iz članka 28. stavka 7. ovoga Zakona o zabrani naplate posredničke naknade od treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca ili drugog, a koja nije s posrednikom sklopila ugovor o posredovanju
- podatke o svim dodatnim povezanim uslugama te druge radnje, uključujući vrstu, opis i visinu troškova, tih dodatnih povezanih usluga i drugih radnji koje posrednik obavlja u vezi s posredovanjem s naznačenim obveznikom plaćanja tih troškova (članak 17. stavak 5. podstavak 5. ovoga Zakona).

(3) Posrednik je obvezan na vidljivom i pristupačnom mjestu u svom sjedištu, podružnici i izdvojenom pogonu istaknuti opće uvjete poslovanja.

(4) Posrednik mora poslovati u prostoru primjerenom za uredsko poslovanje, koji je u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore.

(5) Posrednik se dužan pridržavati općih uvjeta poslovanja.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Pažnja u pravnome prometu Članak 21.

Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima.

Oglašavanje Članak 22.

(1) Posrednik je obavezan prilikom oglašavanja u sredstvima javnoga priopćavanja, 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 i adresu sjedišta tvrtke kao i adrese svojih poslovnica.

(2) Oglašavanje nekretnine nije dopušteno bez prethodno sklopljenog ugovora o posredovanju s vlasnikom nekretnine.

Razgled nekretnine Članak 23.

(1) Posrednik koji na temelju ugovora o posredovanju s nalogodavcem oglašava nekretninu na tržištu, ne smije uvjetovati razgledavanje te nekretnine trećoj osobi prethodnim potpisivanjem ugovora o posredovanju.

(2) Prilikom razgledavanja nekretnine putem posrednika, potpisuje se potvrda o razgledavanju, kojom posrednik odnosno agent dokazuje nalogodavcu da je pokazao nekretninu trećim osobama.

(3) Potpisivanje potvrde o razgledavanju nekretnine ne smatra se ugovorom o posredovanju i ne smije sadržavati odredbe kojima se treća osoba obvezuje na plaćanje posredničke naknade.

(4) Posrednik je dužan bez odgađanja obavijestiti nalogodavca o svim relevantnim okolnostima utvrđenim tijekom ili povodom razgleda nekretnine koje mogu utjecati na interese nalogodavca.

Obveze posrednika Članak 24.

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina posrednik se obvezuje:

1. nastojati pronaći 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 i prezentacije nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom

koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed ugovorene troškove

5. omogućiti ili uskratiti razgled nekretnina, sukladno interesima nalogodavca i stručnoj procjeni Posrednika, postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka
6. čuvati osobne podatke nalogodavca te, po pisanome nalogu, čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini i u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje
7. ako je predmet posredovanja zemljište, provjeriti njegovu namjenu u skladu s propisima o prostornome uređenju
8. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Obveza nalogodavca **Članak 25.**

(1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje na sljedeće:

1. obavijestiti posrednika o svim okolnostima važnim za obavljanje posredovanja i predložiti točne podatke o nekretnini, a ako ih posjeduje, dati na uvid lokacijsku građevnu, odnosno uporabnu dozvolu ili lokacijsku informaciju o nekretnini koja je predmet posredovanja te dokaze o ispunjavanju obveza prema trećim osobama
2. dati posredniku na uvid isprave kojima dokazuje svoje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini te upozoriti na sve uknjižene i neuknjižene terete
3. omogućiti posredniku i trećoj osobi razgledanje nekretnine
4. obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini, uključujući njezin opis i traženu cijenu
5. isplatiti posredniku posredničku naknadu
6. ako je izričito ugovoreno, naknaditi posredniku troškove koji prelaze uobičajene troškove posredovanja
7. obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama u vezi s poslom za koji je posrednik ovlašten, osobito o promjenama u vezi s vlasništvom na nekretnini
8. ako želi ostati nepoznat, nije obavezan otkriti svoj identitet trećoj osobi sve do sklapanja pravnog posla.

(2) Nalogodavac nije obavezan započeti pregovore niti sklopiti pravni posao s trećom osobom koju je posrednik pronašao, a odredba ugovora o posredovanju u prometu nekretnina kojom je drukčije ugovoreno je ništetna.

(3) Ako nalogodavac ne postupi u dobroj vjeri, posredniku odgovara za štetu i dužan je nadoknaditi sve učinjene troškove, koji ne mogu biti manji od jedne trećine, niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Ugovor o potposredovanju **Članak 26.**

(1) Posrednik može prenijeti ugovor o posredovanju na drugoga posrednika ako je takav prijenos izričito ugovoren između posrednika i nalogodavca.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu isključivo s posrednikom s kojim je sklopio ugovor o posredovanju.

(3) Posrednik iz stavka 1. ovoga članka dužan je nalogodavcu dostaviti pisani popis posrednika na koje je prenesen ugovor o posredovanju.

Evidencija o posredovanju u prometu nekretnina **Članak 27.**

(1) Posrednik je dužan voditi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina za sve sklopljene ugovore o posredovanju.

(2) Evidencija iz stavka 1. ovoga članka za svaki pojedinačni ugovor o posredovanju mora sadržavati sljedeće podatke:

1. vrstu ugovora za čije sklapanje posreduje
2. vrstu nekretnine, adresu nekretnine i podatke o upisu iste u katastar i zemljišne knjige
3. tehničke podatke o nekretnini i energetske razred
4. iznos ugovorene cijene, najamnine, zakupnine ili drugog oblika naknade, izražen u ukupnom iznosu i u iznosu po metru četvornom
5. iznos posredničke naknade i obveznika plaćanja
6. važeći cjenik u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju sa naznačenim datumom i godinom, na temelju kojeg je ugovorena posrednička naknada, potpisan od strane posrednika i nalogodavca odnosno treće osobe.

(3) Posrednik je dužan, na zahtjev nadležnog tijela državne uprave, omogućiti uvid u podatke iz stavka 2. točke 2. i 3. ovoga članka radi provedbe zemljišne i stambene politike, tržišnog vrednovanja nekretnina te analize tržišta nekretnina.

V. POSREDNIČKA NAKNADA

Visina **Članak 28.**

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

Pravo na posredničku naknadu **Članak 29.**

(1) Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako nije ugovoreno da to pravo nastaje već sklapanjem predugovora.

(2) Posrednik ne smije zahtijevati djelomično ili potpuno plaćanje posredničke naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora o posredovanju ili predugovora iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Troškovi dodatnih usluga koje nisu obuhvaćene osnovnim posredovanjem mogu se naplatiti u visini stvarnih troškova, ako je to posebno ugovoreno s nalogodavcem.

(4) Ako ugovor o posredovanju prestane, a nalogodavac naknadno sklopi pravni posao s trećom osobom koji je izravna posljedica radnji posrednika poduzetih prije prestanka ugovora, posrednik ima pravo na punu posredničku naknadu, osim ako je drukčije ugovoreno.

(5) Posrednik nema pravo na naknadu ako s nalogodavcem osobno sklopi ugovor koji je bio predmet posredovanja ili ako takav ugovor s nalogodavcem sklopi njegov agent koji je obavljao poslove posredovanja.

(6) U slučaju kada agent osobno sklopi ugovor koji je bio predmet posredovanja, posrednik ima pravo zahtijevati naknadu štete od agenta, sukladno propisima o radu.

(7) Posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu od treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca ili drugog, a nije s posrednikom sklopila ugovor o posredovanju.

Posredovanje za obje strane **Članak 30.**

(1) Posrednik može u vezi s posredovanjem za istu nekretninu naplatiti posredničku naknadu od nalogodavca i od treće osobe koja postaje nalogodavac, pod uvjetom da je sa svakom stranom sklopio zaseban ugovor o posredovanju.

(2) Uz naknadu iz stavka 1. ovoga članka, posrednik može naplatiti i zasebno ugovorene troškove iz članka 17. stavka 5. točke 5. ovoga Zakona.

(3) Ako posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s nalogodavcem i ugovor o posredovanju s trećom osobom te je u tim ugovorima ugovoreno da posredničku naknadu plaćaju obje ugovorne strane, ukupan iznos posredničke naknade naplaćene od nalogodavca i treće osobe temeljem sklopljenih ugovora o posredovanju za istu nekretninu ne smije prelaziti najviši iznos posredničke naknade određene važećim cjenikom u vrijeme sklapanja tih ugovora o posredovanju sukladno članku 17. stavku 6. i članku 20. ovoga Zakona.

(4) Ako posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s nalogodavcem i ugovor o posredovanju s trećom osobom te je u tim ugovorima ugovoreno da posredničku naknadu plaća samo jedna ugovorna strana, posrednik može toj ugovornoj strani naplatiti posredničku naknadu isključivo do najviše polovice iznosa posredničke naknade određene važećim cjenikom u vrijeme sklapanja tog ugovora o posredovanju sukladno članku 17. stavku 6. i članku 20. ovoga Zakona.

(5) Posrednik je dužan prije sklapanja ugovora o posredovanju pisanim putem upoznati ugovorne strane s visinom pojedinačnih posredničkih naknada i njihovim ukupnim iznosom.

VI. STRUČNI ISPIT

Stručna osposobljenost **Članak 31.**

(1) Posrednik mora imati u radnom odnosu na puno radno vrijeme agenta koji je stručno osposobljen za poslove posredovanja u prometu nekretnina.

(2) Stručna osposobljenost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se potvrdom o položenom stručnom ispitu za posredovanje u prometu nekretnina iz članka 32. ovoga Zakona.

Stručni ispit

Članak 32.

- (1) Javnu ovlast za provođenje stručnog ispita za agenta ima HGK.
- (2) Visinu naknade troškova ispita te oblik i način vođenja evidencije određuje HGK općim aktom, uz prethodnu suglasnost Ministarstva.
- (3) Način i postupak provedbe stručnog ispita, sadržaj i oblik potvrde o položenom ispitu te Program osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina pravilnikom propisuje ministar, na prijedlog HGK-a.
- (4) Listu ispitivača imenuje Ministar odlukom na mandat od četiri godine, na prijedlog HGK-a i Ministarstva.
- (5) Članovi Liste ispitivača imenuju se iz reda stručnjaka za ispitna područja: trgovačka društva i ugovori, stvarna prava na nekretninama i zemljišne knjige, porezi, financijsko poslovanje i marketing, prostorno uređenje i gradnja.
- (6) Stručni ispit sastoji se od pisanoga i usmenoga dijela.
- (7) Ispit se polaže pred ispitnom komisijom koju za svaki ispitni rok, s Liste ispitivača, odlukom imenuje predsjednik HGK-a.
- (8) Nakon položenog stručnog ispita HGK izdaje potvrdu o položenom stručnom ispitu.
- (9) HGK vodi evidenciju o položenim stručnim ispitima.

VII. NADZOR

Nadzor prema Pravilniku

Članak 33.

- (1) Nadzor nad provedbom odredbi iz općeg akta o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina provodi HGK.
- (2) HGK donosi rješenje kojim se zabranjuje postupanje posrednika koje nije u skladu s odredbama općeg akta o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretninama.
- (3) Na rješenje HGK može se izjaviti žalba nadležnom Ministarstvu.
- (4) Žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

Upravni i inspekcijski nadzor

Članak 34.

- (1) Upravni nadzor nad poslovima povjerenim ovim Zakonom provodi Ministarstvo.

(2) Inspekcijski nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju njega provode tržišni inspektori Državnog inspektorata, sukladno ovlastima propisanim posebnim zakonom.

Provedba inspekcijskog nadzora

Članak 35.

(1) Nadležni inspektor će u provedbi inspekcijskog nadzora rješenjem, do otklanjanja utvrđenih nedostataka, zabraniti pravnoj ili fizičkoj osobi - obrtniku odnosno drugoj fizičkoj osobi daljnje obavljanje djelatnosti posredovanja ako:

- djelatnost posredovanja obavlja a ne ispunjava uvjete ili prestane ispunjavati uvjete propisane Zakonom (članak 5. ovoga Zakona)
- djelatnost posredovanja obavlja bez rješenja Ministarstva o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina (članak 8. ovoga Zakona).

(2) Mjera iz stavka 1. ovoga članka izvršit će se pečaćenjem poslovnih prostorija, opreme i sredstava pomoću kojih se obavlja djelatnost posredovanja ili na drugi pogodan način.

(3) Nadležni inspektor će u provedbi inspekcijskog nadzora posredniku rješenjem narediti otklanjanje nadzorom utvrđenih nedostataka i odrediti primjereni rok u kojem nedostatke treba otkloniti ako:

- ne donese opće uvjete poslovanja (članak 20. stavak 1. i 2. ovoga Zakona)
- opći uvjeti nisu istaknuti na vidljivom i pristupačnom mjestu (članak 20. stavak 3. ovoga Zakona).

(4) Protiv rješenja iz ovoga članka nije dopuštena žalba, može se pokrenuti upravni spor.

(5) Rješenje iz stavka 3. ovoga članka nadležni inspektor neće donositi ako su utvrđene nepravilnosti otklonjene tijekom inspekcijskog nadzora odnosno do donošenja rješenja, što će nadležni inspektor utvrditi i navesti u zapisniku o obavljenom inspekcijskom nadzoru.

VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE

Sankcije

Članak 36.

(1) Novčanom kaznom od 3.000,00 eura do 6.000,00 eura kaznit će se za prekršaj posrednik – pravna osoba te posrednik – obrtnik fizička osoba ako:

- ne obavijesti HGK o svakoj promjeni podataka koji se upisuju u Registar u roku od 30 dana od dana nastanka promjene (članak 10.)
- obavlja posredovanje bez sklopljenog ugovora o posredovanju (članak 17.)
- ne donese odnosno ne odredi opće uvjete poslovanja (članak 20. stavak 1.)
- opći uvjeti ne sadrže sve propisane podatke (članak 20. stavak 2.)
- ne istakne opće uvjete poslovanja na vidljivom i pristupačnom mjestu (članak 20. stavak 3.)

- obavlja posredovanje u prostoru koji ne ispunjava propisane uvjete (članak 20. stavak 4.)
- ne pridržava se općih uvjeta poslovanja (članak 20. stavak 5.)
- ne objavi svoju tvrtku i/ili adresu sjedišta tvrtke i/ili adrese svojih poslovnica prilikom oglašavanja u sredstvima javnog 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 (članak 22. stavak 1.)
- oglašava nekretnine bez sklopljenog ugovora o posredovanju (članak 22. stavak 2.)
- uvjetuje razgled nekretnine trećoj osobi prethodnim potpisivanjem ugovora o posredovanju (članak 23. stavak 1.)
- ne vodi evidenciju u skladu s člankom 27. stavkom 2. ovoga Zakona za sve sklopljene ugovore o posredovanju ili je ne vodi na propisan način (članak 27. stavak 1. i 2.)
- na zahtjev nadležnih tijela državne uprave ne da na uvid podatke iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina (članak 27. stavak 3.)
- ukupan iznos posredničke naknade naplaćen temeljem sklopljenih ugovora o posredovanju u vezi s istom nekretninom prelazi najviši iznos posredničke naknade propisan važećim cjenikom u vrijeme sklapanja Ugovora o posredovanju (članak 30. stavak 2. i 3.).

(2) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi posrednika, novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 eura do 3.000,00 eura.

Sankcije za neispunjavanje uvjeta

Članak 37.

(1) Novčanom kaznom od 15.000 do 30.000,00 eura kaznit će se za prekršaj posrednik kao pravna osoba, fizička osoba – obrtnik, te fizička osoba ako:

- obavlja djelatnost posredovanja, a ne ispunjava uvjete ili prestane ispunjavati uvjete propisane ovim Zakonom (članak 5.)
- obavlja djelatnost posredovanja bez rješenja Ministarstva o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja ili koja ne ispunjava uvjete (članak 8.).

(2) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi posrednika novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 eura do 5.000,00 eura.

Sankcije – fizičke osobe agenti

Članak 38.

Novčanom kaznom od 3.000,00 do 6.000,00 eura kaznit će se za prekršaj agent - fizička osoba ako:

- posluje i obavlja poslove posredovanja, a nije upisan u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretninama (članak 14. stavak 4.)
- obavlja poslove posredovanje temeljem ugovora o radu za više od jednog posrednika (članak 14. stavak 5.).

Načelo oportuniteta

Članak 39.

(1) Nadležni inspektor u slučajevima utvrđenja prekršaja iz članka 36. stavka 1. podstavka 1., 5., 6., 8. i članka 38. stavka 1. podstavka 2. ovoga Zakona neće podnijeti optužni prijedlog odnosno izdati prekršajni nalog ako:

- nadzirana pravna ili fizička osoba tijekom inspekcijskog nadzora odnosno do donošenja rješenja otkloni nepravilnosti i nedostatke odnosno posljedice tih nepravilnosti i nedostataka, utvrđenih u inspekcijskom nadzoru, što će nadležni inspektor utvrditi u zapisniku
- za utvrđene nepravilnosti doneseno je rješenje i nadzirana osoba postupila je po izvršnom rješenju inspektora ili je postupila po rješenju prije nego što je ono postalo izvršno
- nadzirana osoba očitovanjem na zapisnik preuzme obvezu da u određenom roku otkloni nepravilnosti i nedostatke utvrđene u inspekcijskom nadzoru za koje nije propisana upravna mjera, a inspektor utvrdi da je počinjen prekršaj.

(2) Radi ispunjenja obveze iz stavka 1. podstavka 3. ovoga članka nadležni inspektor nadziranoj će osobi izdati pisanu naredbu u kojoj će točno odrediti preuzetu obvezu i rok za izvršenje, ovisno o prirodi preuzete obveze.

(3) Ako nadzirana osoba ne postupi na način opisan u stavku 1. ovoga članka odnosno ne ispuni obvezu u određenom roku iz naredbe iz stavka 2. ovoga članka, nadležni inspektor dužan je bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana od dana završetka nadzora odnosno u roku od 15 dana od isteka roka za ispunjenje obveze iz naredbe, podnijeti optužni prijedlog za pokretanje prekršajnog postupka odnosno izdati prekršajni nalog.

(4) Iznimno od odredbi ovoga članka, nadležni inspektor dužan je bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana od završetka inspekcijskog nadzora, podnijeti optužni prijedlog za pokretanje prekršajnog postupka odnosno izdati prekršajni nalog:

- u svim slučajevima kada je propisana mjera zabrane
- u slučajevima utvrđenja prekršaja iz članka 36. stavka 1. podstavka 2., 3., 4., 7., 9., 10., 11., 12., 13., iz članka 37. stavka 1. podstavka 1., 2., iz članka 38. stavka 1. podstavka 1. ovoga Zakona
- u svim slučajevima ponavljanja istog prekršaja u roku od godine dana.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Podzakonski propisi

Članak 40.

(1) Ministar će u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona donijeti pravilnike iz članka 9. stavka 4., članka 13. stavka 4. i članka 32. stavka 3. ovoga Zakona.

(2) HGK je dužna u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona donijeti opće akte iz članka 5. stavka 8., članka 9. stavka 3., članka 13. stavka 3. i članka 32. stavka 2. ovoga Zakona.

(3) HGK je dužna uskladiti Registar iz članka 9. ovoga Zakona i Imenik agenata iz članka 13. ovoga Zakona u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu pravilnika iz stavka 1. ovoga članka.

Važeći akti **Članak 41.**

(1) Rješenja o upisu u Registar i Imenik izdani na temelju propisa koji su bili na snazi do dana stupanja na snagu ovoga Zakona ostaju na snazi.

(2) Agenti koji su temeljem važećih Rješenja upisani u Imenik, danom stupanja na snagu ovoga Zakona dužni su u roku 30 dana HGK-u dostaviti dokumentaciju kojom dokazuju da i dalje ispunjavaju uvjete za upis u Imenik agenata.

(3) Agenti koji u roku iz stavka 2. ovoga članka ne dostave dokumentaciju iz članka 14. ovoga Zakona, brišu se iz Imenika.

Primjena **Članak 42.**

Postupci pokrenuti do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama Zakona o posredovanju nekretnina („Narodne novine“, br. 107/07., 144/12., 14/14. i 32/19.).

Prijelazno razdoblje **Članak 43.**

Do dana stupanja na snagu propisa i drugih akata iz članka 39. ovoga Zakona ostaju na snazi podzakonski propisi i drugi akti doneseni na temelju Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 107/07., 144/12., 14/14. i 32/19.):

1. Pravilnik o registru posrednika u prometu nekretnina („Narodne novine“, broj 56/08.)
2. Pravilnik o programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 56/08., 99/13., 115/13. i 78/22.)
3. Pravilnik o imeniku agenata posredovanja u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 56/08. i 137/08.)
4. Pravilnik o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina („Narodne novine“, broj 110/23.).

Prestanak važenja **Članak 44.**

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 107/07., 144/12., 14/14. i 32/19.).

Stupanje Zakona na snagu **Članak 45.**

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

O B R A Z L O Ž E N J E

Uz članak 1.

Ovim se člankom utvrđuje predmet uređenja Zakona, odnosno djelatnosti i pravni odnosi koje je potrebno normirati radi osiguravanja pravne sigurnosti i transparentnosti u prometu nekretnina. Predmetnim se člankom propisuju uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja, prava i obveze sudionika, stručni uvjeti za agente te sustav nadzora, čime se uspostavlja okvir za zakonito i stručno posredovanje u prometu nekretnina.

Uz članak 2.

Ovim člankom utvrđuje se usklađenost Zakona s pravnom stečevinom Europske unije, konkretno s Direktivom 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu, čime se osigurava da nacionalni propisi u području posredovanja u prometu nekretnina budu usklađeni s pravilima Europske unije koja uređuju slobodu pružanja usluga i slobodu poslovnog nastana na unutarnjem tržištu.

Uz članak 3.

Ovim člankom propisuje se da primjena odredbi ovoga Zakona ne utječe na prava potrošača uređena posebnim propisom. Također, na povremeno, privremeno ili jednokratno obavljanje djelatnosti, odnosno obavljanje pojedinog posla odnosno trajno obavljanje djelatnosti posrednika s poslovnim nastanom u drugoj državi ugovornici Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru primjenjuje se propis kojim se uređuju trgovačka društva. Na taj se način izbjegavaju pravne praznine i osigurava dosljednost u pravnoj primjeni.

Uz članak 4.

Ovim člankom utvrđuju se osnovni pojmovi nužni za primjenu i tumačenje Zakona. Definiranjem pojmova postiže se jednoznačnost i pravna sigurnost u provedbi zakonskih odredbi. Posebno se uređuju pojmovi posrednika, agenata i nalogodavaca kao ključnih sudionika u prometu nekretnina, dok se istodobno određuju i pojmovi vezani uz institucionalni i informacijski okvir (Ministarstvo, HGK, Registar, Imenik itd.). Na taj način stvara se terminološka osnova potrebna za provedbu zakona, osigurava se usklađenost s pravnom stečevinom Europske unije te omogućuje jasno razlikovanje prava i obveza svih uključenih subjekata.

Uz članak 5.

Ovim člankom propisuju se uvjeti pod kojima posrednici mogu obavljati djelatnost posredovanja u prometu nekretnina na području Republike Hrvatske, bilo da imaju sjedište u Hrvatskoj ili u drugoj državi članici Europskog gospodarskog prostora. Također se uređuje obveza podnošenja izjave putem sustava START PLUS, mogućnost elektroničkog podnošenja dokumentacije preko HGK, te donošenje i obvezno pridržavanje Pravilnika o etičkom poslovanju.

Uz članak 6.

Ovim člankom uvodi se obveza posrednika da osiguraju policu osiguranja od profesionalne odgovornosti radi zaštite nalogodavaca i trećih osoba od moguće štete nastale obavljanjem posredovanja. Time se osigurava financijska sigurnost sudionika u prometu nekretnina i povećava povjerenje u rad posrednika. Članak također propisuje minimalnu osiguranu svotu kako bi se osigurala dostatna zaštita u praksi, dok se stavkom 3. uređuje pravo podnositelja zahtjeva da raskine ugovor o osiguranju i zatraži povrat premije u slučaju da Ministarstvo ne donese pravodobno rješenje o ispunjavanju uvjeta. Važećim Zakonom police osiguranja bile

su propisane na način da 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.

Uz članak 7.

Članak 7. propisuje uvjet dobrog ugleda za posrednike, sukladno posebnim propisima i aktima iz područja financija. Obzirom na činjenicu da su posrednici u prometu nekretnina obveznici provedbe mjera za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma, njihovo je poslovanje bilo predmetom procjene u sklopu 5. kruga evaluacije hrvatskog sustava za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma posebnog odbora Vijeća Europe Moneyvala. U konačnom izvješću Moneyvala za Republiku Hrvatsku iz prosinca 2022. godine jedan od utvrđenih nedostataka bila je i činjenica da se u postupku ulaska na tržište posrednika u prometu nekretninama ne provjerava i ne primjenjuje tzv. fit&proper kriterij, odnosno kriterij dobrog ugleda za obveznike te njihove stvarne vlasnike i zakonske zastupnike. Stoga je isti uvršten u odredbe ovoga propisa.

Uz članak 8.

Članak 8. propisuje postupak podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za posredovanje u prometu nekretnina putem e-usluge START PLUS. Uređuje potrebne podatke i dokaze koje posrednik mora dostaviti, obvezu provjere podataka od strane Ministarstva, izdavanje rješenja, upis u Registar posrednika kod HGK-a te godišnju obvezu dostave dokumentacije kojom se potvrđuje da posrednik i dalje ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti.

Uz članak 9.

Članak 9. uređuje vođenje Registra posrednika u prometu nekretnina pri HGK za što se HGK daje javna ovlast, a čime se u konačnici osigurava javna evidencija i transparentnost posredovanja. Propisivanjem ovlasti ministra za utvrđivanje oblika, sadržaja i načina vođenja Registra putem pravilnika omogućuje se fleksibilno i jasno praćenje podataka, usklađivanje s promjenama u praksi i potrebama nadzora.

Uz članak 10.

Članak 10. propisuje obvezu ažuriranja podataka u Registru posrednika i komunikaciju s Ministarstvom, čime se osigurava točnost, pravna sigurnost i transparentnost evidencije posrednika. Rok od 30 dana za prijavu i obavješćavanje omogućuju pravovremeno vođenje registra i koordinaciju nadzora nad posrednicima.

Uz članak 11.

Ovim člankom utvrđuju se slučajevi u kojima Ministarstvo donosi rješenje ukidanju rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina te brisanju posrednika iz Registra. Uređuje se i obveza HGK-a na izvršenje brisanja i dostava rješenja relevantnim institucijama.

Uz članak 12.

Članak 12. propisuje javnost i dostupnost podataka iz Registra posrednika, što osigurava transparentnost djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina. Omogućuje se pristup podacima putem interneta, a zainteresiranim osobama i izdavanje ovjerenog izvoda uz naknadu, koju određuje HGK općim aktom, čime se osigurava pravna sigurnost i informiranost korisnika te drugih zainteresiranih subjekata.

Uz članak 13.

Ovim člankom daje se javna ovlast HGK za vođenje Imenika agenata, kojim HGK evidentira sve fizičke osobe s položenim stručnim ispitom za agenta posredovanja. Propisivanje oblika, sadržaja i načina vođenja Imenika određuje ministar pravilnikom, a HGK donosi opći akt povezan s Imenikom. Na ovaj način omogućuje se fleksibilnost, ažurnost i usklađenost evidencije s potrebama nadzora i zaštite interesa korisnika usluga posredovanja.

Uz članak 14.

Ovim se člankom propisuje postupak podnošenja zahtjeva za upis agenta u Imenik putem e-usluge START PLUS, obvezu dostave potrebnih podataka i dokaza, automatsko dohvaćanje potvrda iz državnih evidencija, donošenje rješenja od strane Ministarstva, upis u Imenik od strane HGK-a te pravni okvir za obavljanje poslova agenta. Također se uređuje obveza ažuriranja podataka te mogućnost dobivanja ovjerenog izvoda.

Uz članak 15.

Članak 15. propisuje slučajeve i postupak brisanja agenata iz Imenika kako bi se osigurala stručna podobnost i odgovornost agenata. Jasno definirani razlozi za brisanje, uključujući smrt, kaznene presude, mjere zabrane i nepoštivanje pravila o isključivosti ugovora, omogućuju zaštitu interesa nalogodavaca i trećih osoba.

Uz članak 16.

Članak 16. propisuje obvezu agenata da poslove posredovanja obavljaju isključivo za jednog posrednika, čime se osigurava profesionalna odgovornost, zaštita interesa posrednika i izbjegavanje sukoba interesa te prikrivenih oblika zapošljavanja. Uspostavlja se pravni okvir za naknadu štete i raspodjelu prava na ostvarenu zaradu u slučaju kršenja ove obveze, što pridonosi transparentnosti i pravičnosti u poslovnim odnosima između posrednika i agenata.

Uz članak 17.

Ovaj članak propisuje pravni okvir ugovora o posredovanju kako bi se osigurala pravna sigurnost i jasnoća prava i obveza posrednika i nalogodavca. Uređuje pisani oblik ugovora, minimalni sadržaj, trajanje ugovora i pravni režim posredničke naknade. Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanome obliku i na određeno vrijeme te nije dopušteno obavljati poslove posredovanja bez sklopljenog ugovora. Također ograničava mogućnost isključenja zakonskih odredbi, čime se štite interesi nalogodavaca i osigurava transparentnost i profesionalnost u obavljanju posredničkih poslova.

Uz članak 18.

Članak 18. uređuje pravni učinak ugovora o isključivom posredovanju, osiguravajući zaštitu interesa posrednika i sprječavanje sukoba interesa. Predviđa obvezu nalogodavca da ne može angažirati drugog posrednika za isti posao, regulira naknadu i dodatne troškove u slučaju kršenja obveze te obvezu posrednika da upozori nalogodavca na pravne posljedice, čime se osigurava transparentnost i pravna sigurnost u poslovnim odnosima.

Uz članak 19.

Ovaj članak propisuje prestanak ugovora o posredovanju, osiguravajući zaštitu interesa posrednika i naknadu za učinjene troškove i rezultate njegovog posredovanja. Time se jamči pravičnost u poslovnom odnosu između posrednika i nalogodavca, uključujući i slučajeve isključivog posredovanja, te se potiče odgovorno i profesionalno obavljanje djelatnosti.

Uz članak 20.

Članak 20. propisuje obvezu posrednika da uspostavi i javno istakne opće uvjete poslovanja, što osigurava transparentnost i predvidljivost poslovanja. Definira minimalni sadržaj općih uvjeta, uključujući cjenik, poslove, naknadu, obveznike plaćanja posredničke naknade, odgovornosti i dodatne usluge te propisuje uvjete primjerenog prostornog i uredskog poslovanja kako bi se osigurala profesionalnost i zaštita interesa nalogodavaca i trećih osoba.

Uz članak 21.

Članak 21. propisuje standard stručne pažnje koju posrednik mora primjenjivati pri obavljanju poslova posredovanja, čime se osigurava odgovorno i profesionalno postupanje, smanjuje rizik od štete za nalogodavce i treće osobe te se pridonosi očuvanju povjerenja u djelatnost posredovanja u prometu nekretnina.

Uz članak 22.

Članak 22. propisuje pravila oglašavanja nekretnina koja je predmet poslovanja kako bi se osigurala transparentnost i zaštita vlasnika nekretnina i trećih osoba. Posrednik je obavezan prilikom oglašavanja u sredstvima javnoga priopćavanja, 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 i adresu.

Uz članak 23.

Ovaj članak propisuje da posrednik koji na temelju ugovora o posredovanju s nalogodavcem oglašava nekretninu na tržištu, ne smije uvjetovati razgledavanje te nekretnine trećoj osobi prethodnim potpisivanjem ugovora o posredovanju. Propisuje se i potpisivanje potvrde o razgledavanju nekretnine koja se ne smatra ugovorom o posredovanju i ne smije sadržavati odredbe kojima se treća osoba obvezuje na plaćanje posredničke naknade.

Uz članak 24.

Ovaj članak propisuje konkretne obveze posrednika prema nalogodavcu kako bi se osigurala profesionalnost, transparentnost i zaštita interesa klijenta. Uređuje pripremne, prezentacijske i pregovaračke aktivnosti, zaštitu podataka i informiranje nalogodavca, čime se sprječava šteta i neprofesionalno postupanje u procesu posredovanja. Članak propisuje i da posrednik može omogućiti ili uskratiti razgled nekretnina, sukladno interesima nalogodavca i njegovoj stručnoj procjeni te uvjetuje postupanje pažnjom dobrog stručnjaka.

Uz članak 25.

Ovaj članak propisuje obveze nalogodavca prema posredniku radi transparentnog i pravno sigurnog posredovanja. Uređuje dostavu isprava, omogućavanje razgleda, isplatu naknade i obvezu nadoknade troškova te odgovornost u slučaju nepoštenog postupanja, čime se štite interesi posrednika i trećih osoba.

Uz članak 26.

Ovaj članak propisuje mogućnost prijenosa ugovora o posredovanju na drugog posrednika uz izričitu suglasnost nalogodavca - potposredovanje. Ovime se osigurava transparentnost i praćenje ugovornih odnosa, štiteći prava nalogodavca i osiguravajući odgovornost posrednika koji je inicijalno sklopio ugovor.

Uz članak 27.

Ovaj članak propisuje obvezu posrednika da vodi detaljnu evidenciju posredovanih poslova kako bi se osigurala transparentnost, odgovornost i mogućnost nadzora. Člankom se propisuje

koji set minimalnih podataka za svaki ugovor evidencija mora sadržavati. Omogućavanje uvida nadležnim tijelima pridonosi pravilnoj provedbi zemljišne i stambene politike, analizi tržišta nekretnina te povećava pouzdanost podataka za tržišno vrednovanje i planiranje.

Uz članak 28.

Člankom 28. propisuje se načelo slobode ugovaranja u vezi s visinom posredničke naknade, čime se osigurava fleksibilnost u poslovnim odnosima i omogućuje posrednicima i nalogodavcima da dogovore naknadu u skladu s tržišnim uvjetima, vrstom i opsegom posredovanih poslova.

Uz članak 29.

Članak 29. uređuje pravo posrednika na posredničku naknadu i uvjete naplate, osiguravajući da naknada bude vezana uz stvarno obavljeno posredovanje i zaštitu interesa nalogodavca. Jasno se propisuju iznimke, pravila o dodatnim uslugama, te zabrana naplate od trećih osoba bez ugovornog odnosa, čime se potiče poštena i profesionalna praksa u djelatnosti posredovanja.

Uz članak 30.

Ovaj članak propisuje uvjete naplate posredničke naknade kada obavlja posredovanje za obje ugovorne strane te limit posredničke naknade naplaćene u vezi s istom nekretninom koji mora propisan važećim cjenikom posrednika, kao i situaciju kada samo jedan od nalogodavaca plaća posredničku naknadu, u kojem slučaju posrednik može istome naplatiti posredničku naknadu samo u visini jedne polovice određene važećim cjenikom.

Članak 31.

Članak 31. propisuje stručnu osposobljenost, odnosno obvezu posrednika da osigura profesionalnu i stručnu razinu posredovanja zapošljavanjem agenta koji ispunjava uvjete u skladu sa Zakonom. Položen stručni ispit jamči da agent posjeduje potrebna znanja i vještine za obavljanje poslova posredovanja u skladu sa Zakonom, pravilima struke i profesionalnim standardima.

Uz članak 32.

Članak 32. propisuje organizaciju i provedbu stručnog ispita za agente posredovanja u prometu nekretnina. Time se osigurava stručna osposobljenost agenata, transparentnost, profesionalnost i kontrola nad zakonitošću ispita. Definira se uloga HGK-a i ministarstva, sastav ispitivača, sadržaj i oblik ispita, potvrda o položenom ispitu i vođenje evidencije, što doprinosi sigurnosti i kvaliteti posredovanja.

Uz članak 33.

Ovim se člankom propisuje nadzor nad provođenjem Pravilnika o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina. Ako posrednik postupi protivno pravilniku, HGK donosi rješenje kojom će zabraniti postupanja posrednika koja nisu u skladu s odredbama Pravilnika o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretninama. Na odluku HGK može se izjaviti žalba nadležnom Ministarstvu. Žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

Uz članak 34.

Članak 34. propisuje tko i u kojem opsegu provodi upravni, a tko inspekcijski nadzor nad provedbom Zakona o posredovanju u prometu nekretnina. Jasno utvrđuje nadležnost tržišnih inspektora Državnog inspektorata, čime se osigurava zakonitost, nadzor nad poslovanjem posrednika i zaštita interesa nalogodavaca te trećih osoba u prometu nekretnina.

Uz članak 35.

Članak 35. propisuje provedbu inspekcijskog nadzora i ovlasti inspektora u slučaju nepoštivanja Zakona. Nadzor i rješenja inspektora osiguravaju zakonitost obavljanja posredovanja, zaštitu interesa nalogodavaca i trećih osoba te transparentnost poslovanja.

Uz članak 36.

Članak 36. definira prekršajne odredbe i novčane kazne za nepoštivanje obveza posrednika vezano uz opće uvjete poslovanja, oglašavanje nekretnina, vođenje evidencija itd. Sankcije su zbog jednakopravnog postupanja i učinkovitosti, izjednačene za sve posrednike, odnosno odnose i na pravne osobe posrednike i na obrtnike posrednike te na odgovorne osobe u pravnim osobama, čime se u konačnici osigurava zakonito i profesionalno poslovanje te zaštita interesa nalogodavaca i trećih osoba.

Uz članak 37.

Članak 37. propisuje novčane kazne za posrednike za nepoštivanje materijalnih odredbi vezanih uz obavljanje djelatnosti posredovanja, čime se osigurava transparentnost poslovanja, poštivanje ugovornih obveza te zaštita prava nalogodavaca i trećih osoba. Novčane kazne obuhvaćaju i odgovorne i fizičke osobe, što dodatno potiče profesionalno i etično ponašanje u djelatnosti posredovanja.

Uz članak 38.

Članak 38. propisuje sankcije za nepoštivanje materijalnih odredbi vezanih uz obavljanje djelatnosti posredovanja za agente – fizičke osobe. Članak sankcionira posrednike koji krše profesionalne obveze i ograničenja iz Zakona, konkretno iz članka 14. stavaka 4. i 5. ovoga Zakona, osiguravajući pridržavanje standarda struke i etičkog poslovanja.

Uz članak 39.

Članak 39. propisuje, a prema načelu oportuniteta, postupanja nadležnih inspektora u smislu podnošenja optužnih prijedloga i izdavanja prekršajnih naloga.

Uz članak 40.

Članak 40. osigurava pravnu provedivost Zakona, utvrđuje rokove za izdavanje provedbenih akata i propisa od strane Ministarstva i HGK.

Uz članak 41.

Ova odredba jamči pravnu sigurnost i kontinuitet, sprječava pravnu prazninu te omogućuje da postojeće odluke i rješenja zadrže pravnu valjanost dok ne dođe do usklađenja s novim Zakonom.

Uz članak 42.

Članak 42. osigurava jedinstvenu primjenu Zakona i sprečava nesuglasja za postupke koji su već započeti. Postupci pokrenuti do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama Zakona o posredovanju nekretnina („Narodne novine“, br. 107/07., 144/12., 14/14. i 32/19.).

Uz članak 43.

Članak 43. propisuje prijelazno razdoblje, odnosno, omogućuje nesmetano funkcioniranje sustava posredovanja u tranzicijskom razdoblju, osiguravajući kontinuitet administrativnih i stručnih procedura.

Uz članak 44.

Ova odredba formalno ukida prethodni Zakon, čime se uspostavlja pravna jasnoća i isključivo primjenjuje novi Zakon.

Uz članak 45.

Odredba utvrđuje da Zakon stupa na snagu osmoga dana od objave u „Narodnim novinama“, čime se svim sudionicima tržišta i nadležnim tijelima omogućava da se pripreme za primjenu novih odredbi, osiguravajući pravnu sigurnost i transparentnost u provođenju Zakona.

- PRILOZI**
- **Obrazac iskaza o procjeni učinaka propisa**
 - **Izvešće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću**
 - **Izjava o usklađenosti prijedloga propisa s pravnom stečevinom Europske unije**
 - **Usporedni prikaz podudaranja odredbi propisa Europske unije s prijedlogom propisa**

PRILOG 4.:**OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA**

1.	OPĆE INFORMACIJE		
1.1.	Stručni nositelj:	Ministarstvo gospodarstva	
1.2.	Naziv propisa:	Prijedlog zakona o posredovanju u prometu nekretnina	
1.3.	Program rada Vlade Republike Hrvatske, akt strateškog planiranja ili reformska mjera:	Da/Ne: Ne	Naziv akta: Opis mjere:
1.4.	Plan usklađivanja zakonodavstva Republike Hrvatske s pravnom stečevinom Europske unije	Da/Ne: Ne	Naziv pravne stečevine:
2.	UTVRĐIVANJE PROBLEMA		
2.1.	Djelatnost posredovanja u prometu nekretnina u Republici Hrvatsko uređena je Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19). Navedenim Zakonom uređuju se uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sklapanje ugovora o posredovanju, prava i obveze posrednika i agenata, naplata posredničke naknade, upis u Registar posrednika i Imenik agenata, nadzor nad provedbom Zakona te prekršajne odredbe. Na dan 31. prosinca 2025. g. u Registar posrednika u prometu nekretninama upisano je 1 534 posrednika (agencija), dok je u Imenik agenata u prometu nekretninama upisano je 4 901 agenata, od čega je 2 722 zaposleno kod posrednika. Registar i Imenik vodi Hrvatska gospodarska komora. Analizom provedbe važećeg Zakona utvrđene su potrebe za preciznijim normativnim uređenjem pojedinih pitanja, osobito u dijelu: • uređenje posredničke naknade, • oglašavanja nekretnina, • radnopravnog statusa agenata, • nepovjerenje korisnika usluga zbog netransparentnih poslovnih praksi, • digitalizacije upravnih postupaka i vođenja registra, • nadzornih i prekršajnih mehanizama. Postojeći zakonodavni okvir u određenim segmentima ne pruža dostatnu pravnu sigurnost ni jasnoću uvjeta poslovanja, što može dovesti do neujednačene primjene propisa i narušavanja povjerenja u tržište nekretnina.		
2.2.	Izvor podataka:		
	Hrvatska gospodarska komora – Registar posrednika u prometu nekretnina i Imenik agenata (stanje na dan 31. prosinca 2025.) Prijave građana Ministarstvu gospodarstva o poteškoćama u primjeni Zakona.		

3.	UTVRĐIVANJE POSEBNOG CILJA
3.1.	Opis posebnog cilja
	Posebni ciljevi donošenja Prijedloga zakona su: 1. Povećanje pravne sigurnosti i transparentnosti u djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina. 2. Preciznije uređenje prava i obveza posrednika, agenata i nalogodavaca. 3. Jasno zakonsko uređenje posredničke naknade. 4. Jačanje profesionalnosti i odgovornosti sudionika na tržištu. 5. Uspostava učinkovitijeg sustava nadzora i prekršajnih mjera. 6. Digitalizacija postupaka i modernizacija vođenja registara. 7. Jačanje zaštite korisnika usluga posredovanja.
3.2.	Opis svrhe propisa
	Donošenjem Prijedloga zakona očekuje se: • ostvarenje veće pravne sigurnosti i transparentnosti tržišta, • povećanje profesionalnosti u obavljanju djelatnosti posredovanja, • preciznije uređenje prava na posredničku naknadu u različitim situacijama, • jasno definiranje pravila oglašavanja nekretnina, • propisivanje minimalnih standarda poslovnog prostora, • digitalizacija postupanja i modernizacija administrativnih procesa, • jačanje nadzora nad provedbom Zakona, • učinkovitije sankcioniranje nepravilnosti i nelojalne konkurencije.
3.3.	Razmotrena druga moguća normativna i ne normativna rješenja
	Zbog proteka vremena od donošenja važećeg Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19) te činjenice da su dosadašnje izmjene bile ograničenog opsega, procijenjeno je da djelomične izmjene i dopune ovoga Zakona ne bi omogućile sustavno i jasno uređenje svih uočenih pitanja. Slijedom navedenog, ocijenjeno je da je donošenje novog zakona kojim se na cjelovit način uređuje posredovanje u prometu nekretnina.
3.4.	Izvor podataka:
	Hrvatska gospodarska komora – javno dostupni podatci o Registru i Imeniku (stanje na dan 31. prosinca 2025.).
4.	UTVRĐIVANJE UČINAKA I ADRESATA
4.1.	Posebni ciljevi donošenja Zakona su: 1. Povećanje pravne sigurnosti i transparentnosti u djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina. 2. Preciznije uređenje prava i obveza posrednika, agenata i nalogodavaca. 3. Jasno zakonsko uređenje posredničke naknade. 4. Jačanje profesionalnosti i odgovornosti sudionika na tržištu. 5. Uspostava učinkovitijeg sustava nadzora i prekršajnih mjera. 6. Digitalizacija postupaka i modernizacija vođenja registara. 7. Jačanje zaštite korisnika usluga posredovanja.

4.1.1.	Učinci na gospodarstvo:	Adresati:
	Učinci se odnose na reguliranu djelatnost posredovanja, uvjete poslovanja, tržište rada u segmentu agenata te zaštitu ekonomskih interesa potrošača.	• 1 534 posrednika (agencija) upisanih u Registar, • 4 901 agent upisan u Imenik (od čega 2 722 zaposlena kod posrednika), • Fizičke osobe – nalogodavci i treće osobe (korisnici usluga – građani). • Poslovni subjekti korisnici usluga posredovanja, • Hrvatska gospodarska komora, • Hrvatska obrtnička komora, • Državni inspektorat, • Ministarstvo gospodarstva.
4.1.2.	Učinci na održivi razvoj:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na održivi razvoj.	Nisu utvrđeni adresati u području održivog razvoja.
4.1.3.	Učinci na socijalnu skrb:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na socijalnu skrb.	Nisu utvrđeni adresati u području socijalne skrbi.
4.1.4.	Učinci na zaštitu ljudskih prava:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na zaštitu ljudskih prava.	Nisu utvrđeni adresati u području zaštite ljudskih prava.
4.1.5.	Učinci na druga područja:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na druga područja.	Nisu utvrđeni adresati u drugim područjima.
5.	ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA	
5.1.	Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva:	
	Na strani ponude (posrednici i agenti): Provedbom Zakona uvode se jasniji uvjeti poslovanja, obveza prilagodbe općih uvjeta poslovanja, preciznije uređenje odgovornosti za štetu, jasna pravila oglašavanja te ograničenje rada agenata kod više posrednika. To može uzrokovati troškove usklađivanja, uključujući prilagodbu ugovornih obrazaca, osiguranje od odgovornosti i organizacijske prilagodbe, ali dugoročno doprinosi profesionalizaciji sektora i uklanjanju nelojalne konkurencije. Na strani potražnje (građani i poslovni subjekti): Očekuje se veća pravna sigurnost pri sklapanju ugovora o posredovanju, jasnije definirana obveza plaćanja posredničke naknade, zaštita od nepoštenih praksi te veća transparentnost cijena i uvjeta poslovanja. Time se jača povjerenje korisnika u tržište nekretnina.	
5.2.	Analiza učinaka i adresata u području održivog razvoja:	
	Nisu utvrđeni adresati u ovom području.	
5.3.	Analiza učinaka i adresata u području socijalne skrbi:	
	Nisu utvrđeni učinci u ovom području.	
5.4.	Analiza učinaka i adresata u području zaštite ljudskih prava:	
	Nisu utvrđeni učinci u ovom području.	
5.5.	Analiza učinaka i adresata u drugim područjima:	
	Nisu utvrđeni učinci u ovom području.	

5.6.	Izvor podataka:	
	Hrvatska gospodarska komora – javno dostupni podatci o Registru i Imeniku (stanje na dan 31. prosinca 2025.).	
6.	SAVJETOVANJE I KONZULTACIJE	
6.1.	Savjetovanje: Savjetovanje s javnošću provedeno je putem središnjeg državnog internetskog portala za savjetovanje sa zainteresiranom javnošću (e-Savjetovanja) u razdoblju od 19. siječnja do 20. veljače 2026. g. Na Nacrt prijedloga zakona o posredovanju u prometu nekretnina zaprimljeno je ukupno 110 komentara od strane posrednika, agenata, strukovnih udruženja, poslovnih subjekata i građana. Komentari su analizirani u odnosu na ciljeve propisa i provedivost u praksi. Prihvaćeni su prijedlozi koji pridonose većoj pravnoj jasnoći i zaštiti korisnika usluga, dok su neprihvaćeni komentari obrazloženi u Izvješću o provedenom savjetovanju. Na Obrazac iskaza o procjeni učinka propisa za Nacrt prijedloga zakona o posredovanju u prometu nekretnina koji se nalazio na savjetovanju sa zainteresiranom javnošću u razdoblju od 18. siječnja do 19. veljače 2026. g. nije bilo komentara zainteresirane javnosti.	
6.2.	Konzultacije: Tijekom izrade Nacrta prijedloga zakona provedene su konzultacije s Hrvatskom gospodarskom komorom i Državnim inspektoratom radi osiguravanja provedivosti zakonskih rješenja i usklađenosti nadzornih mehanizama.	
7.	ZAKLJUČAK	
7.1.	Pozitivni učinci: • povećanje pravne sigurnosti i transparentnosti, • jasnije uređenje posredničke naknade i ugovornih odnosa, • jačanje profesionalnosti i odgovornosti, • veća zaštita korisnika usluga, • učinkovitiji nadzor nad tržištem, • modernizacija i digitalizacija postupaka.	Negativni učinci: • trošak usklađivanja poslovanja posrednika s novim zakonskim zahtjevima, • povećanje troška osiguranja od odgovornosti, • administrativna prilagodba digitalnim postupcima, • povećani rizik prekršajne odgovornosti za subjekte koji se ne usklade.
7.2.	Zaključak o učincima koji će proisteći iz provedbe: Provedbom Zakona unaprijedit će se normativni okvir djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina. Očekuje se ujednačavanje primjene propisa, povećanje pravne sigurnosti te učinkovitiji nadzor nad provedbom Zakona.	
8.	PRILOZI	
8.1.	Dokumenti u prilogu: Nema priloga.	
9.	OVJERA ČELNIKA STRUČNOG NOSITELJA	
	Potpis: Ante Šušnjar, ministar gospodarstva Datum: 2. ožujka 2026. 	

OBRAZAC	
IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju za Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo gospodarstva
Svrha dokumenta	Izvješćivanje o provedenom savjetovanju za Zakon o posredovanju u prometu nekretnina.
Datum dokumenta	18.12.2025
Verzija dokumenta	1.0
Vrsta dokumenta	Nacrt prijedloga Zakona
Naziv nacrt zakona, drugog propisa ili akta	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	Nema. Nacrt prijedloga Zakona o posredovanju u prometu nekretnina nije bio sadržan u Planu zakonodavnih aktivnosti. Sukladno članku 12. Zakona o instrumentima politike boljih propisa (NN 155/23) i članku 6. Uredbe o metodologiji i postupku provedbe instrumenata politike boljih propisa (NN 19/24) Ministarstvo gospodarstva izradilo je i objavilo Obrazac zakonodavnih aktivnosti.
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrt	Ministarstvo gospodarstva.
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrt?	Za potrebe izrade Nacrt prijedloga zakona nije formalno uspostavljena stručna skupina. Nacrt prijedloga Zakona pripremile su stručne službe Ministarstva gospodarstva.
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Da. Javna rasprava trajala je od 18. prosinca 2025. do 19. siječnja 2026. godine. Savjetovanje je objavljeno na mrežnim stranicama https://esavjetovanja.gov.hr .
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Kao u analizi
ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI Primjedbe koje su prihvaćene	Za vrijeme otvorenog savjetovanja ukupno je pristiglo 110 komentara od kojih je 75 općih i 35 za nadopunu teksta. Odgovoreno je na sve pristigle komentare od kojih je:

Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvaćanje	prihvaćeno 38, djelomično prihvaćeno 12, neprihvaćeno 52 i primljeno na znanje 18 komentara. Komentari i primjedbe nalaze se u analizi.
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove.

Izvješće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje o Nacrtu prijedloga Zakona o posredovanju u prometu nekretnina

Redni broj	Korisnik	Isječak	Komentar	Status odgovora	Odgovor
1	LUKA LUKETIN	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina	U prijedlogu zakona mora biti naveden najveći problem posredovanja s kojim se građani susreću. Zakon jasno definira nalogodavca, posrednika i treću osobu. Osoba koja se javlja na oglas posrednika je treća osoba. Posrednik već ima zakonsku obvezu prema nalogodavcu pronaći osobu i nastojati da dođe do sklapanja ugovora. U praksi nijedan posrednik to ne radi, već odbija treću osobu ukoliko i sama ne postane nalogodavac. Ukoliko radite novi zakon zbog "veće zaštite građana i stjecanja povjerenja", ovakvu praksu morate sankcionirati	Primljeno na znanje	Pitanja vezana uz posredničku naknadu, razgled nekretnine i ugovorne odnose između posrednika i nalogodavaca koji osigurava veću transparentnost i zaštitu korisnika usluga – trećih osoba biti će dodatno uređena Prijedlogom Zakona o posredovanju nekretnina.
2	MIRO OPAČAK	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina	Savjetovanje o Nacrtu prijedloga Zakona o posredovanju u prometu nekretnina Primjedbe i prijedlozi s aspekta prava gluhih i nagluhih osoba 1. Opći komentar Pozdravlja se donošenje novog Zakona o posredovanju u prometu nekretnina s ciljem unapređenja transparentnosti i zaštite korisnika usluga. Međutim, u Nacrtu prijedloga Zakona nedostaje izričito razmatranje pristupačnosti i ravnopravnosti gluhih i nagluhih osoba kao korisnika usluga posredovanja u prometu nekretnina. Gluhe i nagluhe osobe često se suočavaju s komunikacijskim barijerama u postupcima kupnje, prodaje i najma nekretnina, što može dovesti do nerazumijevanja ugovornih obveza i nejednakog položaja na tržištu. 2. Prijedlog dopune – načelo nediskriminacije i pristupačnosti Prijedlog: U opće odredbe Zakona predlaže se uvrstiti odredbu kojom se propisuje obveza posrednika u prometu nekretnina da osiguraju pristupačnu komunikaciju s osobama s invaliditetom, uključujući gluhe i nagluhe osobe. Obrazloženje: Time bi se	Nije prihvaćen	Prava gluhih i nagluhih osoba u pristupu uslugama privatnih poduzetnika već su zaštićena važećim propisima, osobito Zakonom o suzbijanju diskriminacije, Zakonom o ravnopravnosti osoba s invaliditetom te međunarodnim obvezama Republike Hrvatske prema Konvenciji UN-a o pravima osoba s invaliditetom. Navedeni propisi osiguravaju zabranu diskriminacije i obvezu razumne prilagodbe u pružanju usluga, uključujući i usluge posredovanja u prometu nekretnina. S obzirom na to da se Nacrtom prijedloga Zakona uređuju uvjeti obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, a pitanja pristupačnosti i zaštite prava osoba s invaliditetom već su sustavno uređena posebnim propisima, ne smatra se potrebnim dodatno ih posebno normirati u okviru ovog Nacrta prijedloga Zakona.

osiguralo usklađivanje Zakona s Konvencijom UN-a o pravima osoba s invaliditetom i Zakonom o suzbijanju diskriminacije te spriječila neizravna diskriminacija u pristupu uslugama.

3. Prijedlog dopune – pristupačna komunikacija i informiranje

Prijedlog: Propisati da posrednik u prometu nekretnina, na zahtjev gluhe ili nagluhe osobe, mora omogućiti pristupačne oblike komunikacije, kao što su:

pisana komunikacija jasnim i razumljivim jezikom

elektronička komunikacija (e-mail, poruke)

osiguravanje tumača hrvatskog znakovnog jezika u ključnim fazama postupka

Obrazloženje: Ugovori o posredovanju i ostala dokumentacija imaju značajne pravne i financijske posljedice. Gluhe osobe moraju imati mogućnost potpunog razumijevanja sadržaja i uvjeta, što se može osigurati samo pristupačnom komunikacijom.

4. Prijedlog dopune – informiranje o pravima korisnika

Prijedlog: U odredbe koje se odnose na obveze posrednika uvesti obvezu pružanja informacija o pravima i obvezama korisnika u pristupačnom obliku za gluhe i nagluhe osobe.

Obrazloženje: Pristupačne informacije smanjuju rizik od nesporazuma, jačaju pravnu sigurnost i povjerenje korisnika u posrednike.

5. Prijedlog dopune – edukacija posrednika

Prijedlog: Razmotriti uvođenje obveze osnovne edukacije posrednika u prometu nekretnina o komunikaciji s osobama s invaliditetom, uključujući gluhe i nagluhe osobe.

Obrazloženje: Edukacija bi pridonijela kvalitetnijem pružanju usluga, smanjenju pritužbi i većoj profesionalnosti sektora.

			6. Zaključak Predložene dopune doprinijele bi ravnopravnom položaju gluhih i nagluhih osoba na tržištu nekretnina te usklađivanju Zakona s nacionalnim i međunarodnim propisima o zaštiti prava osoba s invaliditetom. Poziva se predlagatelj Zakona da uvaži navedene prijedloge u daljnjem zakonodavnom postupku.		
3	MARKO VEDRIŠ	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina	U prijedlogu Zakona nije dovoljno jasno i nedvosmisleno definirano da posrednik u istoj transakciji ne može naplatiti posredničku naknadu i od prodavatelja i od kupca. Takva praksa dovodi do očitog sukoba interesa, budući da posrednik ima izravan financijski interes da se transakcija realizira po što višoj cijeni, iako formalno zastupa obje ugovorne strane. Time se narušava načelo profesionalne pažnje te transparentnosti poslovanja, a potrošači nisu jasno i pravodobno informirani o stvarnom ekonomskom interesu posrednika. Navedeno je protivno ciljevima Direktive 2005/29/EZ o nepoštenoj poslovnoj praksi, osobito u dijelu koji se odnosi na zabranu zavaravajućih praksi i prikrivanje stvarnog poslovnog interesa. Radi pravne sigurnosti i zaštite potrošača, predlažem da se u Zakon izričito unese odredba kojom se zabranjuje istodobna naplata posredničke naknade od prodavatelja i kupca za istu transakciju.	Djelomično prihvaćen	Obaviještavamo Vas da će se Prijelogom Zakona dodatno urediti odredbe vezane uz naplatu posredničke naknade i posredovanje za obje strane.

4	MARKO VEDRIŠ	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina	Prijedlog Zakona ne adresira u dovoljnoj mjeri pitanje provjere porijekla imovine i sredstava kupaca nekretnina, unatoč činjenici da se, prema javno dostupnim podacima, značajan dio transakcija na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj provodi u gotovini (prema nekim izvorima preko 60% transakcija). S obzirom na ulogu posrednika u prometu nekretnina kao ključnih sudionika u transakcijama visoke vrijednosti, predlažem da se u slučajevima kada posrednik sklapa ugovor o posredovanju s kupcem propiše obveza provođenja dubinske analize stranke, uključujući provjeru porijekla sredstava, kao i obveza prijave sumnjivih transakcija nadležnim tijelima. Time bi se posrednike, u jasno definiranim i razmjernim situacijama, uključilo u sustav primjene Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, po uzoru na obveze koje već imaju javni bilježnici, odvjetnici i revizori.	Nije prihvaćen	Provjere porijekla imovine i sredstava te obveze provođenja dubinske analize stranke i prijave sumnjivih transakcija već su uređena posebnim propisom – Zakonom o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, kojim su jasno definirani obveznici, opseg obveza i nadležna tijela. Ovim Nacrtom prijedloga Zakona uređuju se uvjeti i način obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, te se ne predviđa proširivanje kruga obveznika niti dupliranje obveza koje su već propisane posebnim zakonodavnim okvirom.
5	LIDIJA PFARRER	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina	Obavezno donijeti Pravilnik o minimalnim uvjetima za prezentaciju nekretnine kojom se posreduje. U sadašnjem vremenu prikazi nekretnina su sramotni, neki doslovno stave jednu mutnu fotografiju. Osoba koja prodaje nekretninu mora pristati da se njezina nekretnina detaljnije prikaže i da se prikaže i lokacija. U današnjem suvremenom svijetu poslovanja doslovno je smiješno da kupac mora za svaki podatak obilaziti nekretninu što suludi i nepotreban gubitak vremena, a o stranim investitorima da ne pričamo jer u oglasu ne dobije ni podatak lokacije pa da je vidi na street view.	Nije prihvaćen	Predmet ovoga Nacrta prijedloga Zakona ograničen je na uređenje uvjeta za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, prava i obveza posrednika, agenata i nalogodavaca, kao i pitanja stručne osposobljenosti, registara i nadzora. Vaš prijedlog koji se odnosi na propisivanje minimalnih uvjeta prezentacije nekretnina u oglasima nije u okviru zakonskog uređenja ovoga Zakona.
6	BERNARDA PRIVŠEK	I. OPĆE ODREDBE, Članak 4.	čl 4, stavak 8) Treća osoba je osoba različita od nalogodavca, a koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnog posla koji se odnosi na određenu nekretninu	Nije prihvaćen	Definicija pojma treće osobe već je jasno i dostatno uređena važećim tekstom članka 4. točke 8. Nacrta prijedloga Zakona te se predloženim komentarom ne ukazuje na potrebu dodatnog normativnog pojašnjenja ili izmjene.

7	DAVORIN TISAJ	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 5.	Svi Posrednici obvezni su prihvatiti Pravilnik o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina i obvezni su pridržavati se odredbi navedenog Pravilnika.	Primljeno na znanje	Napominjemo kako je obveza pridržavanja Pravilnika o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina već propisana člankom 5. stavkom 7. Nacrta prijedloga Zakona te se predloženim komentarom ne predlaže novo normativno rješenje niti se ukazuje na potrebu izmjene postojeće odredbe.
---	---------------	---	--	---------------------	---

8	HRVATSKA OBRtničKA KOMORA	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 7.	uz članak 7. stavak 2. Kao uvjet za pribavljanje rješenja za upis u Registar propisuje se obveza dostaviti elektronički zapis HZMO-a kojim se dokazuje kako je najmanje jedan agent prijavljen kod posrednika na puno radno vrijeme. Posebno skrećemo pozornost na vlasnike obrta/obrtnike koji nemaju zakonski propisano radno vrijeme, a imaju i mogućnost obavljanja obrta uz rad na puno radno vrijeme. Naime, smatramo da navedeni prijedlog zakonske odredbe krši ustavom zajamčeno pravo na poduzetničku i tržišnu slobodu obrtnika. Nadalje, smatramo kako se takvim uvjetom ograničava mogućnost poslovanja manjih agencija u kojima zbog manjeg opsega posla potencijalno ne postoji potreba rada u punom radnom vremenu. Kako i sam Zakon o radu dozvoljava zapošljavanje na nepuno radno vrijeme, ovako propisani uvjet predstavlja nepotrebno veliko ograničenje. uz članak 7. stavak 9. Propisivanje obveze posredniku da najmanje jednom godišnje mora HGK-u dostaviti dokumentaciju iz stavka 2. ovoga članka smatramo pretjeranim administrativnim opterećenjem poduzetnika. Jedino za policu osiguranja od odgovornosti za štetu se može propisati da je po njenom isteku potrebno dostaviti novu. Naime, radi se uglavnom o podacima iz službenih evidencija koje se mogu provjeravati po službenoj dužnosti pa je zaista nepotrebno opterećivati obrtnike i poduzetnike obvezom svakogodišnjeg pribavljanja istih dokumenata i njihovim dostavljanjem. Dovoljno bi bilo propisati obvezu dostavljanja obavijesti o promjeni u pogledu propisanih uvjeta. To tim više što je člankom 10. uređeno brisanje iz registra za slučaj prestanka ispunjavanja bilo kojeg od propisanih uvjeta za obavljanje djelatnosti o čemu rješenje donosi Ministarstvo gospodarstva koje ima mogućnost provjere svih propisanih uvjeta po službenoj dužnosti, isto kao i Državni inspektorat.	Primljeno na znanje	Nacrtom prijedloga Zakona nastojalo se povećati razinu profesionalnosti u obavljanju djelatnosti posredovanj, postići veću zaštitu korisnika usluga kao i smanjiti mogućnosti zlorababa i netransparentnog poslovanja što bi rezultiralo u konačnici jačanjem povjerenja građana u posrednike i tržište nekretnina. Odredbe koja uređuje minimum odnosno jednog zaposlenog agenta na puno radno vrijeme je odredba koja je stajala u Zakonu koji je prethodio ovom Nacrtu prijedloga zakona i nije predstavljala ograničenje za obrtnike stoga smo stava da nije potrebno u tom djelu mjenjeti dosadašnju praksu. Nadalje, primjedba na obvezu iz članka 7. stavak 9. je neopravdana s obzirom da je takva obveza bila propisana i prijašnjim Zakonom, a na koju do sada nije bilo pritužbi. Naprijed navedeno pojašnjenje odnosi se i na ovaj dio Nacrta prijedloga Zakona.
---	---------------------------------	---	--	---------------------	---

9	IVAN BIŽANOVIĆ	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 7.	Kao umirovljenik sa položenim ispitom za agenta nekretnina moram biti stalno zaposlen u svojoj agenciji ili imati drugog agenta na puno radno vrijeme sa ugovorom na neodređeno vrijeme. Napominjem da radim ovaj posao 20 godina i da sam sada zaposlen u svojoj agenciji na pola radnog vremena. Zašto umirovljenici ne mogu biti zaposleni na 3 ili 4 sta i normalno obavljati posao posrednika u agenciji?	Nije prihvaćen	Uvjet zapošljavanja najmanje jednog agenta na puno radno vrijeme (pri tome se ne uvjetuje da ugovor o radu treba biti na neodređeno) propisan je radi osiguravanja profesionalnog, kontinuiranog i odgovornog obavljanja djelatnosti posredovanja te zaštite pravne sigurnosti stranaka. Isto tako Nacrt prijedloga Zakona ne ograničava mogućnost rada na pola radnog vremena u svojestvu agenta, ali minimum od 1 zaposlenog agent na puno radno vrijeme je standard koji je zadržan iz Zakona koji je prethodio ovome.
10	VLATKA PERVAN	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 7.	Poštovani, vlasniku obrta sa položenim ispitom za agenta, koji je dakle i posrednik, vrlo je ograničavajuća obveza prijave u vlastitom obrtu. Nema mogućnost biti zaposlen na puno radno vrijeme negdje drugdje. To je posebno otežavajuća okolnost u slučaju bolovanja, kada je nemoguće obavljati posao posredovanja. U slučaju bolovanja kao obrtnik ne ostvarujem prihod, i dovedena sam u kritičnu situaciju nemogućnosti plaćanja doprinosa, kao i rate kredita za stan, režija, oglašavanja, i drugih finansijskih obaveza poput na primjer najma poslovnog prostora što je još jedan značajan finansijski izdatak koji ima velika većina posrednika. Obveza prijave vlasnika obrta na puno radno vrijeme u svom obrtu je zaista otežavajuća okolnost jer je prvih nekoliko godina posredovanje u prometu nekretnina vrlo često moguće raditi samo kao dodatni posao iz razloga što znaju proći mjeseci dok se ne uspije prodati neka nekretnina. Srdačan pozdrav, Vlatka Pervan	Nije prihvaćen	Uvjet zapošljavanja najmanje jednog agenta na puno radno vrijeme propisan je radi osiguravanja profesionalnog, kontinuiranog i odgovornog obavljanja djelatnosti posredovanja te zaštite pravne sigurnosti stranaka. Statusna i socijalna pitanja vezana uz obavljanje obrta uređuju se posebnim propisima i nisu predmet ovoga Zakona. Napominjem da je obveza od minimalno jednog agent na puno radno vrijeme ostala ista kao i u Zakonu koji je prethodio ovome Nacrtu prijedloga Zakona te se nije pokazala kao ograničavajuća za djelatnost posredovanja u prometu nekretnina.

11	DAVORIN TISAJ	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 7.	Posrednik u svojem sjedištu, a također i u svakoj svojoj podružnici mora imati zaposlenog barem jednog agenta za posredovanje u prometu nekretnina sa položenim stručnim ispitom i to na puno radno vrijeme. Trenutno imamo slučaj da u franšiznim podružnicama nekih posrednika rade "agenti" bez licence...	Primljeno na znanje	Nacrtom prijedloga Zakona nije propisana obveza da svaka podružnica posrednika mora imati zaposlenog agenta na puno radno vrijeme. Zakonom se uređuju minimalni uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja na razini posrednika kao poslovnog subjekta, dok se pitanja unutarnje organizacije poslovanja, uključujući raspored rada agenata ili agenta i njegovu prisutnost u podružnici ili podružnicama uređuje u skladu sa poslovnom odlukom posrednika.
12	IVICA VULIĆ	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 7.	HGK u Registru posrednika ima informacije o agentima posrednika koje su starije o 5 godina, a pričamo o ažuriranju podataka u 15 dana!!	Primljeno na znanje	Napominjemo kako se ovim Nacrtom prijedloga Zakona propisuju jasne obveze i rokovi za upis i ažuriranje podataka u Registru posrednika, uključujući obvezu godišnje dostave dokumentacije iz članka 7. stavak 9., čime se osigurava ažurnost podataka.
13	MATEJ PLEŠKOV	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 7.	Poštovani, U odnosu na članak 7. predloženog Zakona, smatram da je uvjet iz članka 7. stavka 2. alineje 2., kojim se propisuje obveza da posrednik mora imati najmanje jednog agenta zaposlenog na puno radno vrijeme, neopravdano restriktivan i neusklađen s realnim poslovnim modelima u djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina. Posebno ističem problem u slučaju obrta, gdje je posrednik fizička osoba, vlasnik obrta, koja osobno obavlja djelatnost i ispunjava sve zakonom propisane stručne, organizacijske i osiguravateljske uvjete. Nije jasno iz kojeg razloga takva osoba mora nužno biti zaposlena na puno radno vrijeme u vlastitom obrtu, niti zašto se isključuje mogućnost da vlasnik obrta obavlja djelatnost posredovanja kao dopunsku ili dodatnu djelatnost, primjerice uz drugi radni odnos, ako pritom uredno ispunjava sve ostale zakonske uvjete.	Nije prihvaćen	Uvjet iz članka 7. stavka 2. alineje 2. Nacrta prijedloga Zakona propisan je radi osiguranja stalne dostupnosti, profesionalnog obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina te učinkovitog nadzora nad ispunjavanjem zakonskih obveza posrednika. Odredba se primjenjuje jednako na trgovačka društva i obrte te je usmjerena na osiguranje minimalnog organizacijskog standarda za obavljanje ove djelatnosti. Isto tako Nacrt prijedloga Zakona ne ograničava mogućnost rada na pola radnog vremena u svojstvu agenta, ali minimum od 1 zaposlenog agenta na puno radno vrijeme je standard koji je zadržan iz Zakona koji je prethodio ovome.
14	MARKO VEDRIŠ	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 10.	"- ako posrednik jednom godišnje HGK-u ne dostavi dokumentaciju sukladno članku 7. stavku 10., kojom dokazuje da i dalje ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja," greškom je naveden stavak 10. koji ne postoji u članku 7. - ispravno je stavak 9.	Prihvaćen	U Prijedlogu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina ispraviti ćemo pogrešku na koju ukazujete.

15	LIDIJA PFARRER	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 10.	proširiti popis na sva kaznena djela; prema prijedlogu teksta ispada da osoba može nositi oružje, baviti se prostitucijom i sve ostalo...Navedeno financiranje terorizma je skoro pa smiješno jer teško da će se osoba takvih financijskih i organizacijskih mogućnosti baviti prometom nekretnina.	Nije prihvaćen	Popis kaznenih djela iz članka 10. stavka 1. ovoga Nacrta prijedloga Zakona ograničen je na kaznena djela koja su po svojoj naravi neposredno povezana s obavljanjem gospodarske djelatnosti, povjerenjem u pravni promet i financijskom vjerodostojnošću posrednika. Proširivanje popisa na sva kaznena djela ne bi bilo razmjerno svrsi Zakona niti u skladu s načelom proporcionalnosti u upravnom postupanju.
16	HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 13.	uz članak 13. stavak 5. Ponovno skrećemo pozornost na vlasnike obrta/obrtnike s obzirom na činjenicu da oni ne sklapaju ugovore o radu sa vlastitim obrtom. S obzirom na pravni oblik obrta koji predstavlja samostalno i trajno obavljanje dopuštenih gospodarskih djelatnosti od strane fizičkih osoba, smatramo da se treba vlasnicima obrta/obrtnicima koji zadovoljavaju zakonom propisane uvjete za agenta omogućiti da to i rade u sklopu vlastitog obrta.	Primljeno na znanje	Nacrt prijedloga Zakona u segmentu radnih odnosa nije mijenjan u odnosu na prijašnji Zakon nego samo propisuje drugačiji način dokazivanja statusa od minimalno 1 zaposlenog agenta na puno radno vrijeme u pravnoj osobi ili obrtu koji obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina. Nacrt prijedloga Zakona propisuje samo minimum koji mora zadovoljiti posrednik u prometu nekretnina kako bi njegova djelatnost bila usklađena sa potrebama tržišta i pravnom sigurnošću nužnom za korisnike usluga.
17	LIDIJA PFARRER	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 13.	Bilo kakvo bavljenje nekretninama iziskuje i tehnička znanja . Stanje u području prometovanja nekretninama nam je u takvom stanju isključivo iz razloga jer je nebrojena količina loše izvedenih zgrada, ozakonjenih zgrada, zgrada i zemljišta sa neriješenim imovinsko pravnim odnosima još iz vremena Austro Ugarske, zgrade stradale u potresu...takvim zgradama ne može prometovati osoba bez tehničkih znanja. Konkretno naprimjer ; u sadašnjem vremenu agent (a ni prodavatelj)ne zna da postoji katastar i gruntovnica i da može biti slučaj da površina nekog zemljišta u katastru ima veću ili manju površinu nego u gruntovnici. Osim toga u gruntovnici još može biti na toj katastarskoj čestici al doslovno i više od 10 manjih gruntovnih čestica i više od 10 različitih vlasnika, a međa uopće nije na mjestu gdje se vidi ograda....takvu katastarsku česticu kupac može kupiti preko agencije a da ni kupac ni agent neznaju u čemu je problem. Sa takvom česticom kupac ima još nekoliko godina posla za pravnike, geodete, vještake i arhitekte a troškova možda i 50% vrijednosti zemljišta, ako	Nije prihvaćen	Prijedlog Zakona uređuje djelatnost posredovanja u prometu nekretnina, prava i obveze posrednika te pitanja stručne osposobljenosti, registara i nadzora nad radom posrednika. Točnost podataka o nekretnini i eventualne imovinsko-pravne probleme vlasnika nekretnine nisu predmet ovog Zakona, te odgovornost za informacije kojima raspolaže agent odnosno posrednik u prometu nekretnina snosi vlasnik nekretnine.

			ga uopće može riješiti ...Problem nije bezazlen. Također i recimo etažirane odnosno neetažirane nekretnine; agent prodaje neetažirani stan a kupac ni nezna da je to možda nemoguće etažirati zbog više imovinsko pravnih problema. Propisana znanja koja osoba mora zadovoljiti da bi se bavila posredovanjem nisu dovoljna za kvalitetno prometovanje. Osoba mora imati isključivo tehnička znanja i završene tehničke studije ili najmanje tehničku školu. Građevinska regulativa je toliko komplicirana da je ne može tumačiti osoba koja nije tehničke struke...Sve drugo ne vodi uspjehu donošenja bilo kakve regulative u posredovanju nekretninama i ovaj zakon nema smisla jer ispada da se posredovanjem nekretnina može baviti osoba sa frizerskom, kuharskom školom ali ni doktor medicine ne može se razumijeti u problematiku nekretnina. Predvidjeti da će osobe tih znanja pročitavši zbirku zakona savladati problematiku je omalovažavanje građevinske regulative , a naročito je problem što se stalno mijenja. Proizlazi i pitanje ; tko snosi odgovornost ako kupac kupi imovinsko pravno nesređenu nekretninu a na te probleme mu agent nije ukazao ali ne namjerno nego zato što se agent u to ne razumije?		
18	BRANKO PAPEŠ	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 14.	Predlaže se dopuna članka 14. stavka 1. na način da se iz imenika briše i agent koji je zaposlen kod posrednika, a koji zaključi pravni posao u svoje ime i za svoj račun mimo posrednika, radi ostvarivanja osobne koristi, pri čemu nanese štetu poslodavcu/posredniku kod kojeg se nalazi u radnom odnosu ili odnosu poslovne suradnje i državnom proračunu (čime je isti oštećen za pripadajući porez).	Nije prihvaćen	Predloženo postupanje već je uređeno posebnim propisima iz područja kaznenog, poreznog i radnog zakonodavstva te nije predmet uređenja ovoga propisa. Također, agent uslijed postupanje koje je u suprotnosti s ugovornim odnosom s posrednikom može imati za posljedicu otkaz ugovora o radu uslijed čega dolazi do promjene podataka koji se evidentiraju u Imeniku u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, radi ažuriranja podataka u Imeniku (članak 13., stavak 6.), što dovodi do brisanja iz Imenika agenata.

19	LIDIJA PFARRER	II.UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA, Članak 14.	proširiti popis na sva kaznena djela	Nije prihvaćen	Popis kaznenih djela ograničen je na ona koja su neposredno povezana s obavljanjem djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina. Proširenje na sva kaznena djela bilo bi nerazmjerno svrsi ovoga Zakona.
20	MARKO VEDRIŠ	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA	Predlažem se da se u slučajevima kada posrednik, temeljem ugovora o posredovanju, zastupa kupca, a transakcija se provodi u cijelosti ili djelomično gotovinom, propiše obvezna provjera porijekla sredstava kupca. Takva obveza predstavlja razmjernu mjeru upravljanja rizikom te je u skladu s postojećom praksom i obvezama drugih profesionalnih sudionika u prometu nekretnina, uključujući javne bilježnike, odvjetnike i revizore.	Nije prihvaćen	Obveze u vezi s provjerom porijekla sredstava, provedbom dubinske analize stranaka i prijavom sumnjivih transakcija već su uređene posebnim propisom – Zakonom o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma. Prijedlogom ovoga Zakona uređuju se ugovorni odnosi i uvjeti obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina te se njime ne propisuju dodatne obveze iz područja sprječavanja pranja novca.
21	DAVORIN TISAJ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Ugovor	Poštovani, potrebno je navesti vrste ugovora o posredovanju (ugovor otvorenog tipa i isključivi ugovor). Nalogodavac posredovanja trebao bi imati pravo zaključiti ugovor o posredovanju otvorenog tipa u prodaji / najmu / zakup svoje nekretnine sa najviše 3 (tri) ovlaštena posrednika.	Nije prihvaćen	Vrste ugovora o posredovanju uređene su Nacrtom prijedloga Zakona, a ograničavanje broja posrednika s kojima nalogodavac može sklopiti ugovor otvorenog tipa nije predmet uređenja ovoga propisa.

22	IVAN KOVAČIĆ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 16. članak 16. stavak 2. Predložena odredba propisuje obvezni pisani oblik ugovora o posredovanju, no ne prepoznaje u dovoljnoj mjeri suvremene oblike elektroničke komunikacije koji su danas uobičajeni i široko prihvaćeni u poslovnoj praksi. U praksi se ugovori o posredovanju često zaključuju razmjenom elektroničkih poruka ili putem elektroničkih platformi, pri čemu postoji jasno izražena volja ugovornih strana, mogućnost pouzdane identifikacije ugovornih strana te trajna dostupnost sadržaja ugovora. Važeće rješenje u takvim slučajevima dovodi do formalne pravne nesigurnosti, iako su bitni elementi ugovora nesporno utvrdivi. Zakonski okvir trebao bi omogućiti učinkovitiju, bržu i administrativno rasterećenu komunikaciju, uz zadržavanje zahtjeva pisanog oblika i pravne sigurnosti. Predložena dopuna ne ukida pisani oblik ugovora, već ga tumači u skladu s razvojem digitalne komunikacije i postojećim pravilima obveznog prava. Prijedlog izmjene (2) Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se u pisanome obliku i na određeno vrijeme. Zahtjev pisanog oblika ispunjen je i kada je ugovor sklopljen razmjenom elektroničkih poruka ili putem elektroničke platforme, ako se sadržaj ugovora i identitet ugovornih strana mogu pouzdano utvrditi.	Primljeno na znanje	Pitanje sklapanja ugovora elektroničkim putem već je uređeno općim propisima obveznog prava te posebnim propisima kojima se uređuju elektroničke isprave, elektronički potpis i elektroničke transakcije, uključujući Zakon o obveznim odnosima i Zakon o provedbi Uredbe (EU) br. 910/2014 (eIDAS). Sukladno navedenim propisima, pisani oblik ugovora smatra se ispunjenim i kada je ugovor sklopljen elektroničkim putem, pod uvjetom da se može pouzdano utvrditi sadržaj ugovora i identitet ugovornih strana. Slijedom navedenog, dodatno normiranje ovoga pitanja u ovom Zakonu nije potrebno.
----	--------------	--	---------------------	--

23	IVAN KOVAČIĆ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 16.	(2) Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se u pisanome obliku i na određeno vrijeme. . Zahtjev pisanog oblika ispunjen je i kada se ugovor sklopi razmjenom elektroničkih poruka (osobito elektroničke pošte) ili putem elektroničke platforme, ako se sadržaj ugovora i identitet ugovornih strana mogu pouzdano utvrditi	Primljeno na znanje	Pitanje sklapanja ugovora elektroničkim putem već je uređeno općim propisima obveznog prava te posebnim propisima kojima se uređuju elektroničke isprave, elektronički potpis i elektroničke transakcije, uključujući Zakon o obveznim odnosima i Zakon o provedbi Uredbe (EU) br. 910/2014 (eIDAS). Sukladno navedenim propisima, pisani oblik ugovora smatra se ispunjenim i kada je ugovor sklopljen elektroničkim putem, pod uvjetom da se može pouzdano utvrditi sadržaj ugovora i identitet ugovornih strana. Slijedom navedenog, dodatno normiranje ovoga pitanja u ovom Zakonu nije potrebno.
24	LIDIJA PFARRER	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 16.	U ugovoru mora biti navedeno da će agent posao obavljati u skladu sa ovim Zakonom i obveza i odredbi koje proizlaze iz ovog Zakona, a za sve suprotno snosit će posljedice također prema odredbama ovog Zakona. Također mora biti navedeno da nekretnina koju nudi odnosno stavlja u promet u svemu odgovara nuđenom tj opisanom , također da su svi imovinsko pravni podaci i odnosi na nekretnini jasni , čisti i riješeni te da je nekrenina zakonita. . Naime , gotovo redovito agenti nude , a kupci kupuju nekretnine na kojima uopće nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, nisu usklađeni podaci katastra i gruntovnice, međe zemljišta ne odgovaraju pravnom stanju, a podaci koje agent navodi nemaju veze za građevinskom, pravnom, geodetskom i ostalom tehničkom regulativom, kao dokaz zakonitosti spominju se akti koji nemaju veza sa odobrenjima z agradnju , uporabnim dozvolama i slično. I sve to bez obzira bio agent ovlašten ili ne jer problem je u znanju koje za biti agent uopće nije potrebno a kupac kada kupi nekretninu se dovodi u potpunu zabludu i dubiozu . Dosadašnje potrebno znanje i stručni ispiti ne mogu osigurati siguran nivo kupnje "čistih" nekretnina .	Nije prihvaćen	Nacrt prijedloga Zakona uređuje uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, prava i obveze posrednika i agenata, sklapanje ugovora o posredovanju te upis u registre. Točnost imovinsko-pravnih podataka nadležnost je vlasnika nekretnine i podliježe odredbama općeg stvarnog i obveznog prava. Zakonom se ne propisuju dodatne materijalne provjere ili jamstva u vezi s nekretninama.

25	LARA TONČIĆ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 16.	Stavak 4. - Ukoliko veznik "odnosno" ovdje ima značenje riječi "ili" trebao bi biti naveden bez zareza ispred njega kako ne bi bilo nedoumica u gramatičkom tumačenju navedene odredbe.	Prihvaćen	U Prijedlogu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina ispraviti ćemo pogrešku na koju ukazujete.
26	TOMISLAV CERAJ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 16.	Članak 16. stavak 6. Ako ugovorne strane ne ugovore zabranu objave adrese nekretnine i vanjskih fotografija nekretnine, smatra se da Posrednik u svim oglasima za predmetnu nekretninu mora objaviti adrese nekretnine i vanjskih fotografija nekretnine. U praksi Posrednici ne objavljuju fotografije nekretnine izvana što značajno otežava potencijalnim kupcima procjenu nekretnine prije fizičkog razgleda, a vanjski izgled nekretnine čini važan aspekt nekretnine. U praksi Posrednici ne objavljuju adresu nekretnine što značajno otežava potencijalnim kupcima procjenu nekretnine prije fizičkog razgleda, a adresa nekretnine čini važan aspekt nekretnine. Posrednici to izbjegavaju jer žele uzeti proviziju i od kupca čime proizvode sukob interesa. Time Posrednici otežavaju provođenje transakcija i defokusiraju tržište nekretnina.	Nije prihvaćen	Nacrt prijedlog Zakona uređuje uvjete obavljanja djelatnosti posredovanja, prava i obveze posrednika te sklapanje ugovora o posredovanju, dok se konkretna pitanja sadržaja oglasa, objave adrese i fotografija nekretnine ne uređuju ovim Zakonom. U tom smislu, navedeni postupci posrednika njegovoj poslovnoj praksi i slobodi ugovaranja s nalogodavcem.
27	BERNARDA PRIVŠEK	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 16.	Članak 16. Stavak 3) briše se. Rok se navodi kao bitan sastojak ugovora i stvar je dogovora između posrednika i nalogodavca, zbog dinamike tržišta nekretnina i izmjene cijena, a u cilju zaštite nalogodavca.	Nije prihvaćen	Odredba članka 16. stavak 3. Nacrta prijedloga Zakona jasno propisuje pretpostavljeno trajanje ugovora u slučaju kada ugovorne strane nisu ugovorile rok, čime se osigurava pravna sigurnost i predvidljivost prava i obveza posrednika i nalogodavca. Propisivanje pretpostavljenog roka ne umanjuje mogućnost ugovaranja drugačije trajanje ugovornog odnosa između stranaka.
28	IVAN KOVAČIĆ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 17.	Članak 17., stavak 2. Predložena odredba ne osigurava cjelovitu i učinkovitu zaštitu instituta isključivog posredovanja jer štiti isključivog posrednika isključivo u slučaju sklapanja pravnog posla preko drugog posrednika, dok ne obuhvaća situaciju u kojoj nalogodavac, za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju, sklopi pravni posao izravno s trećom osobom, bez sudjelovanja posrednika.	Nije prihvaćen	Prijedlog nije prihvatljiv jer bi se njime ograničilo pravo nalogodavca da samostalno sklopi pravni posao, što nije u skladu s općim pravilima Zakona o obveznim odnosima koja uređuju ugovornu slobodu i pravo na raskid ugovora. Važeće rješenje iz članka 17. stavka 2. Nacrta prijedloga Zakona već osigurava zaštitu isključivog posrednika u slučaju povrede ugovorne obveze angažiranjem drugog

Takvo normativno rješenje dovodi do ozbiljne pravne i tržišne nelogičnosti. Isključivo posredovanje kao institut podrazumijeva povećani opseg obveza, rizika i financijskih ulaganja na strani posrednika, uključujući ulaganja u marketing, oglašavanje, prezentaciju nekretnine, organizaciju razgleda i vođenje pregovora. Istodobno, posrednik preuzima rizik da, unatoč tim ulaganjima, neće ostvariti naknadu ako do sklapanja pravnog posla ne dođe.

Ako zakon dopušta da nalogodavac za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju sklopi pravni posao izravno s kupcem, bez ikakvih posljedica prema isključivom posredniku, institut isključivog posredovanja gubi svoju svrhu i postaje ekonomski i pravno neodrživ. U takvim okolnostima posrednik je izložen zaobilaženju, iako je upravo on inicirao tržišni interes, izložio nekretninu tržištu i uložio znatna sredstva u realizaciju posla.

U praksi, treće osobe vrlo lako mogu utvrditi identitet i lokaciju nekretnine te se izravno obratiti nalogodavcu, čime se posrednik zaobilazi bez ikakve zaštite. Takvo rješenje nije u skladu s ugovornom ravnotežom, legitimnim očekivanjima ugovornih strana niti s uobičajenom praksom na uređenim tržištima, gdje isključivo posredovanje nužno uključuje zaštitu od zaobilaženja, neovisno o tome je li pravni posao sklopljen preko drugog posrednika ili izravno.

Predložena odredba stoga ne osigurava stvarnu isključivost posredovanja, već je svodi na formalni institut bez pravne i ekonomske učinkoPrijedlog izmjene

Predlaže se da članak 17. stavak 2. glasi:

(2) Ako za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao o prijenosu ili osnivanju prava na nekretnini preko drugog posrednika ili izravno bez posrednika, protivno obvezi preuzetoj ugovorom o isključivom posredovanju, a za koiu ie isključivom posredniku

posrednika, dok se pitanja zaobilaženja posrednika i posljedice takvog postupanja rješavaju kroz ugovorne odredbe i primjenu općeg obveznog prava. Smatra se da je predloženi normativni okvir razmjern i da osigurava primjerenu ravnotežu prava i obveza ugovornih strana, uz očuvanje svrhe instituta isključivog posredovanja.

			bio dan nalog za posredovanje, obvezan je isključivom posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu te nadoknaditi moguće dodatne stvarne troškove nastale tijekom posredovanja.		
29	IVAN KOVAČIĆ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 17.	Članak 17., stavak 2. (2) Ako za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao o prijenosu ili osnivanju prava na nekretnini preko drugog posrednika ili izravno bez posrednika, protivno obvezi preuzetoj ugovorom o isključivom posredovanju, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, obvezan je isključivom posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu te nadoknaditi moguće dodatne stvarne troškove nastale tijekom posredovanja.	Nije prihvaćen	Predložena dopuna nije prihvatljiva jer bi proširila učinke ugovora o isključivom posredovanju na način koji bi bio u suprotnosti s općim pravilima obveznog prava. Ugovor o isključivom posredovanju, kako je uređen ovim člankom, odnosi se na zabranu angažiranja drugih posrednika, a ne na isključenje prava nalogodavca da pravni posao sklopi izravno odnosno bez posrednika, sukladno Zakonu o obveznim odnosima. Smatra se da je važeće rješenje primjereno i razmjerno te osigurava ravnotežu prava i obveza ugovornih strana.

30	LARA TONČIĆ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 17.	Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojem je rješenju broj Rev 1113/2019 zauzeo pravno shvaćanje da posrednik ima pravo na posredničku naknadu ne samo ukoliko nalogodavac sklopi pravni posao preko drugog posrednika, već i ukoliko to učini mimo posrednika, odnosno sam sklopi pravni posao za koji je ugovorio isključivo posredovanje. Stoga se predlaže sljedeći tekst: (1) Ugovorom o isključivom posredovanju nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika, niti da će posredovani posao sklopiti mimo isključivog posrednika, pri čemu ta obveza mora biti izričito ugovorena. (2) Ako za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao o prijenosu ili osnivanju određenog prava na nekretnini preko drugog posrednika ili mimo isključivog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, obvezan je isključivom posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu te nadoknaditi moguće dodatne stvarne troškove nastale tijekom posredovanja. (3) Prilikom sklapanja ugovora o isključivome posredovanju posrednik je dužan upozoriti nalogodavca na pravne učinke i posljedice takve klauzule.	Nije prihvaćen	Predložena normativna intervencija bi dodatno i općenito ograničila ugovornu slobodu nalogodavca te izlazi iz okvira ovoga Zakona, koji uređuje temeljne uvjete obavljanja djelatnosti posredovanja, dok se detaljna zaštita ugovornih prava ostvaruje kroz ugovor i primjenu općeg obveznog prava. Smatra se da je važeće rješenje iz Nacrta prijedloga Zakona primjereno i dostatno.
31	DAVORIN TISAJ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 17.	Dodati stavak (4): Ako za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju i u periodu od 12 mjeseci nakon raskida navedenog ugovora nalogodavac samostalno sklopi pravni posao o prijenosu ili osnivanju određenog prava na nekretnini, obvezan je isključivom posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu te nadoknaditi moguće dodatne stvarne troškove nastale tijekom posredovanja.	Nije prihvaćen	Predloženi stavak (4) nije u skladu s načelima Zakona o obveznim odnosima jer bi automatski obvezao nalogodavca na isplatu naknade i nakon prestanka ugovora. Zaštita interesa posrednika ostaje kroz jasno definirane ugovorne odredbe i primjenu općih pravila obveznog prava, čime se omogućuje proporcionalno i uravnoteženo uređenje odnosa između ugovornih strana.
32	IVICA VULIĆ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 17.	Dodatni prijedlog uz komentar na prijedlog Zakona o posredovanju u prometu nekretninama Smatramo da bi, uz postojeći institut Ugovora o isključivom posredovanju, bilo korisno razmotriti i uvođenje posebnog	Nije prihvaćen	Nacrt prijedloga Zakona već predviđa institut ugovora o isključivom posredovanju s jasno definiranim pravima i obvezama posrednika i nalogodavca (čl. 17.). Uvođenje posebnog instituta ugovora o isključivom pravu na prodaju, kakav je

instituta Ugovora o isključivom pravu na prodaju, kakav je uobičajen u praksi Sjedinjenih Američkih Država.

U SAD-u se, prema dostupnim podacima iz struke, oko 90 % ugovora sklapa upravo kao ugovor o isključivom pravu na prodaju, dok se tek oko 10 % odnosi na klasično isključivo posredovanje. Razlog za takvu praksu identičan je problemima s kojima se susrećemo i na našem tržištu.

Kod ugovora o isključivom pravu na prodaju jasno je propisano da nitko, pa ni sam vlasnik nekretnine, ne može prodati nekretninu bez uključenog posrednika s kojim je ugovor sklopljen. Time se uklanja prostor za zlouporabe, zaobilaženje posrednika i naknadna tumačenja koja u praksi dovode do sporova.

Možda se ovakav model nekome tko nije iz struke na prvi pogled čini neuobičajenim ili prestrogim, no pritom je nužno uzeti u obzir niz objektivnih činjenica:

Posrednik godinama ulaže značajna sredstva i vrijeme u marketing, informatičku infrastrukturu, edukaciju sebe i svojih zaposlenika, kao i u izgradnju tržišne pozicije, reputacije i mreže kontakata. Kada nalogodavac bira određenog posrednika, čini to upravo zbog tog znanja, utjecaja, iskustva i mogućnosti koje samostalno nema.

Da nalogodavac posjeduje ista znanja, tržišni doseg i organizacijske kapacitete, ne bi imao potrebu angažirati posrednika. Upravo zato je nelogično i nepravedno da se, nakon što posrednik svojim aktivnostima poveća vidljivost nekretnine, potakne interes tržišta i stvori uvjete za prodaju, nalogodavcu ostavi mogućnost da u završnoj fazi zaobiđe posrednika.

Ako se tijekom trajanja ugovora promijene okolnosti koje rezultiraju realizacijom prodaje, takva promjena najčešće je izravna posljedica rada posrednika, a ne samostalne aktivnosti nalogodavca. Stoga je opravdano da zakon prepozna i adekvatno zaštiti takav doprinos posrednika.

uobičajen u praksi SAD-a, nije predviđeno ovim Nacrtom prijedloga Zakona. Smatramo da postojeći institut dovoljno osigurava profesionalnost, zaštitu posrednika i pravnu sigurnost ugovornih strana na hrvatskom tržišnom.

			Uvođenjem ugovora o isključivom pravu na prodaju, uz jasno definirane obveze i zaštitne mehanizme za obje strane, značajno bi se povećala pravna sigurnost, smanjio broj sporova te unaprijedila profesionalnost i transparentnost tržišta nekretnina.		
33	IVICA VULIĆ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 17.	Kada nalogodavac i posrednik sklope Ugovor o isključivom posredovanju, posrednik je, u interesu prodaje, dužan oglasiti predmetnu nekretninu s točnom i detaljnom lokacijom. U tom trenutku svatko može vrlo lako utvrditi gdje se nekretnina nalazi te samostalno stupiti u kontakt s vlasnikom, zaobilazeći agenciju. U praksi je vrlo mali broj moralnih i odgovornih prodavatelja koji će potencijalnog kupca uputiti na agenciju s kojom ima potpisan ugovor o isključivom posredovanju. Imamo više konkretnih primjera u kojima nalogodavac i kupac svjesno i zajednički zaobilaze posrednika. Jedan konkretan primjer iz prakse: Nalogodavac i posrednik sklope Ugovor o isključivom posredovanju na rok od 18 mjeseci. Posrednik poduzima sve radnje u interesu prodaje – oglašava nekretninu na više domaćih i stranih portala te, u dogovoru s vlasnikom, postavlja i oglasnu ploču „Na prodaju“ na samom objektu. Mjesec i pol nakon potpisa ugovora nalogodavac obavještava posrednika da jednostrano raskida ugovor, uz obrazloženje da više ne želi prodavati nekretninu. Međutim, već mjesec dana nakon toga u zemljišnim knjigama se evidentira novi vlasnik predmetne nekretnine. Na upit posrednika da pojasni situaciju, nalogodavac navodi da je nekretninu kupio njegov susjed, uz krajnje neprimjeren komentar „što mi uopće hoćemo“. Dodatno, nije zanemariva činjenica da se nekretnina oglašavala po cijeni od 1.300.000 EUR, dok je, prema dostupnim podacima, prodana za 810.000 EUR, što otvara	Nije prihvaćen	Institut ugovora o isključivom posredovanju člankom 17. već uređuje prava i obveze posrednika i nalogodavca. Detaljnije reguliranje zabrane samostalne prodaje ili prodaje trećim osobama do čijih kontakata je došao aktivnošću isključivog posrednika nije predviđeno ovim Zakonom, jer se pravni učinci i obveze ugovornih strana u tim slučajevima uređuju Zakonom o obveznim odnosima.

			dodatna pitanja o načinu i okolnostima realizacije prodaje. U ovakvim situacijama posredniku preostaje jedino pokretanje sudskog postupka, koji je dugotrajan, skup i s vrlo neizvjesnim ishodom, što u praksi znači da je ugovor o isključivom posredovanju nedovoljno zaštićen. Smatramo da bi se ovakve zlouporabe mogle spriječiti jasnijim zakonskim odredbama, i to na sljedeći način: Nalogodavac ne bi smio jednostrano raskinuti Ugovor o isključivom posredovanju i tijekom trajanja ugovora prodati nekretninu bez posrednika s kojim je ugovor sklopljen. Nalogodavac ne bi smio prodati nekretninu ni klijentima s kojima ga je posrednik upoznao ili o kojima ga je pisanim putem obavijestio, niti u razdoblju od dodatnih 12 mjeseci nakon isteka ili raskida ugovora. Za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju nekretninu ne bi smio prodati nitko, pa ni sam vlasnik, osim putem posrednika koji ima valjano sklopljen ugovor o isključivom posredovanju. Smatramo da je ovakva zaštita nužna kako bi institut isključivog posredovanja imao stvarni smisao i kako bi se spriječilo sustavno zaobilaženje posrednika na štetu struke i pravne sigurnosti u prometu nekretnina.		
34	DAVORIN TISAJ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 18.	Stavak (2) ovog članka trebao bi glasiti: Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku nastale troškove tijekom posredovanja za koje je bilo izričito ugovoreno da ih je nalogodavac obavezan platiti.	Primljeno na znanje	Predložena izmjena stavka (2) ne donosi pravnu razliku u odnosu na postojeći tekst članka. Trenutna formulacija već jasno utvrđuje obvezu nalogodavca da naknadi posredniku troškove za koje je izričito ugovoreno da ih plaća, a promjena reda riječi ili dodatno pojašnjenje nije nužno za pravnu sigurnost.

35	IVICA VULIĆ	III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA, Članak 18.	Raskid Ugovora o posredovanju prije isteka ugovorenog roka Poseban problem predstavlja situacija u kojoj nalogodavac jednostrano raskine Ugovor o posredovanju prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen. U praksi se takvi raskidi često koriste kao način izbjegavanja obveza prema posredniku, iako je posrednik već uložio znatna sredstva i rad u promociju nekretnine. Često se formalno navodi odustajanje od prodaje, dok se nekretnina ubrzo nakon raskida ipak proda bez sudjelovanja posrednika koji je stvorio preduvjete za prodaju. Zakon bi trebao jasno razlikovati opravdani i neopravdani raskid ugovora. U slučaju neopravdanog raskida, nužno je propisati posljedice koje sprječavaju zlouporabu, uključujući obvezu naknade troškova i rada posrednika te zaštitu posrednika u slučaju naknadne prodaje tijekom ugovorenog roka ili razumnog razdoblja nakon raskida. Bez takvih odredbi, ugovor o posredovanju, a osobito ugovor o isključivom posredovanju, u praksi gubi svoju svrhu i pravnu sigurnost.	Nije prihvaćen	Zakon o obveznim odnosima već uređuje raskid ugovora i odgovornost ugovornih strana. Predložene dodatne odredbe o "neopravdanom raskidu" i posebnoj zaštiti posrednika ne mogu se izravno propisati jer bi ograničavale prava nalogodavca. Zaštita posrednika već je predviđena kroz postojeće odredbe o naknadi troškova i posredničkoj naknadi (članci 17. i 18.), a detalji se uređuju ugovorom između stranaka.
36	BERNARDA PRIVŠEK	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 20.	Nastavno na komentar od 05.01.2026 15:25, izbor javnog bilježnika ili odvjetnika bi trebao biti reguliran ugovorom o posredovanju, a ne prepoušten na izbor posredniku. Javni bilježnik je povjerenik suda, dok odvjetnik to nije. Samim time, ključno je da izbor osobe koja sastavlja ugovor ili isprvu, bude također dogovor stranaka i reguliran ugovorom o posredovanju a ne jednostrano određen. Osobito ako je cijena sastava ugovora i isprava uključena u posredničku naknadu	Nije prihvaćen	Predložena izmjena se ne prihvaća jer Zakon o obveznim odnosima i postojeći pravni okvir već uređuju slobodu ugovornih stranaka pri izboru javnog bilježnika ili odvjetnika za sastavljanje ugovora i isprava. Ugovorne strane su slobodne dogovoriti način i troškovnik izrade pravnih akata. Propisivanje obveze da posrednik sam određuje tko sastavlja ugovor nije u skladu s načelom ugovorne slobode i prava stranaka da autonomno odlučuju o izboru stručne osobe.

37	LARA TONČIĆ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 20.	(1) Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima. (2) Posrednik ne smije sastavljati isprave o posredovanom poslu (predugovor i ugovor). (3) Ugovor o posredovanju mora sadržavati odredbu o tome da li je obveza posrednika dostaviti nalogodavcu nacrt isprave o posredovanom pravnom poslu i da li trošak sastavljanja tih isprava ulazi u posredničku naknadu. Ukoliko je to obveza posrednika, tada je on dužan za svaki posredovani posao angažirati odvjetnika ili javnog bilježnika po svom izboru koji će sastaviti te isprave.	Nije prihvaćen	Izbor osobe koja sastavlja pravne isprave (javni bilježnik ili odvjetnik) i trošak njihovog sastavljanja regulira se ugovorom između stranaka. Propisivanje obveze da posrednik sam angažira stručnu osobu nije potrebno niti u skladu s načelom ugovorne slobode.
38	MARTINA KLEPIĆ NOVALIJA	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 21.	Nažalost i sama sam bila "žrtva" posrednika koji su moju nekretninu stavljali u svoj oglas bez mog dopuštenja. Potrebno je napraviti platformu "NEPRAVILNOSTI U PROMETU NEKRETNINA" koja će omogućavati elektronsku prijavu takvih slučajeva i promptno postupanje prema posredniku. Agencija niti nakon mog upozorenja nije maknula moju nekretninu iz svoje ponude što je doslovno glupo i neposlovno jer ionako neće veše imati pristup takvoj nekretnini.	Primljeno na znanje	Napominjemo da Zakon propisuje obvezu posrednika da oglašava nekretninu isključivo uz prethodno sklopljen ugovor o posredovanju s nalogodavcem, što je već propisana mjera zaštite prava nalogodavca. Nacrt prijedloga Zakona propisuje za slučaj kojega navodite prekršajnu sankciju po kojoj postupi Državni inspektorat.

39	LARA TONČIĆ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 21.	(2) Oglašavanje nekretnine nije dopušteno bez prethodno sklopljenog ugovora o posredovanju s vlasnikom nekretnine ili ugovora o potposredovanju s posrednikom koji ima zaključen ugovor o posredovanju s vlasnikom nekretnine koji sadrži odredbu o potposredovanju. (3) Posrednik je dužan u oglasu navesti da će se razgledavanje nekretnine omogućiti samo zainteresiranoj osobi koja s posrednikom prethodno zaključi ugovor o posredovanju, a ukoliko takva napomena nije navedena u oglasu tada je posrednik dužan omogućiti razgled oglašene nekretnine svakoj zainteresiranoj osobi koja posredniku da svoje osobne podatke, omogućiti uvid u svoj identifikaciji dokument i potpiše zapisnik o razgledavanju nekretnine. Ukoliko se posrednicima nameće obveza da razgledavanje nekretnine omoguće svakoj zainteresiranoj osobi bez reguliranja njihovog ugovornog odnosa s posrednikom tada se omogućava da te osobe prenose drugim osobama informacije o nekretnini kako bi sa zaobišlo posrednika koji uglavnom nemaju zaključene ugovore o isključivom posredovanju s prodavateljima pa se na taj način posrednik ne može naplatiti niti od nalogodavca-prodavatelja jer ne može dokazati da ga je on doveo u vezu s tom osobom kojoj su prenesi podaci o nekretnini. Danas je dovoljno samo saznanje o adresi nekretnine kako bi se došlo do podataka o vlasniku nekretnine mimo posrednika. Na isti način i pojedini posrednici dolaze do podataka o oglašenim nekretninama kako bi potom ugovorili vlastito posredovanje s vlasnikom nekretnine. Također, zainteresirana osoba koja se javi na oglas svakako mora posredniku dati svoje osobne podatke i potpisati zapisnik o razgledavanju nekretnine kako bi posrednik mogao nalogodavcu dokazati da ga je doveo u vezu s tom osobom. Stoga se razgledavanje nekretnine zainteresiranim osobama ne može omogućiti bezuvjetno.	Primljeno na znanje	Pitanja vezana uz posredničku naknadu, razgled nekretnine i ugovorne odnose između posrednika i nalogodavaca koji osigurava veću transparentnost i zaštitu korisnika usluga – potrošača biti će dodatno uređena Prijedlogom Zakona o posredovanju nekretnina.
----	-------------	---	---	---------------------	---

40	RUJANA LUKAČ	IV. PRAVA I OBEVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 21.	Dodati Stavak (3): U oglasima navesti ulicu adrese i fotografiju izvana predmetne nekretnine osim ukoliko Nalogodavac to nije eksplicitno zabranio u Ugovoru o posredovanju. Cilj je olakšati kupcima odabir nekretnine, jer je naziv kvarta preširok i nedovoljno informativan, a same fotografije interijera ne pružaju potpunu sliku. Kupcima u postojećim oglasima trenutno nedostaju ključne informacije o okruženju te vanjskom izgledu i stanju nekretnine. Bez tih elemenata stvarno stanje nekretnine ostaje djelomično prikriveno, što otežava donošenje informirane odluke i izaziva faktor negativnog iznenađenja prilikom razgleda.	Nije prihvaćen	Predložena dopuna koja obvezuje posrednika da u oglasima navodi adresu na kojoj se nalazi nekretnina i vanjske fotografije nekretnine, osim ako to nalogodavac izričito ne zabrani, ne prihvaća se. Takva obveza nije nužna za provedbu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, a može dovesti do ograničenja prava vlasnika nekretnine na privatnost i zaštitu osobnih podataka te povećati rizik za posrednika i nalogodavca. Reguliranje sadržaja oglasa ostaje u okviru ugovornog odnosa između posrednika i nalogodavca, čime se čuva ravnoteža prava i obveza stranaka te profesionalna autonomija posrednika.
41	TOMISLAV CERAJ	IV. PRAVA I OBEVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 21.	Članak 21. Stavak 3: Posrednik je obavezan prilikom oglašavanja objaviti adresu predmetne nekretnine i vanjske fotografije nekretnine s ulične strane. U praksi Posrednici ne objavljuju fotografije nekretnine izvana što značajno otežava potencijalnim kupcima procjenu nekretnine prije fizičkog razgleda, a vanjski izgled nekretnine čini važan aspekt nekretnine. U praksi Posrednici ne objavljuju adresu nekretnine što značajno otežava potencijalnim kupcima procjenu nekretnine prije fizičkog razgleda, a adresa nekretnine čini važan aspekt nekretnine. Posrednici to namjerno izbjegavaju jer žele uzeti proviziju i od kupca čime proizvode sukob interesa. Time Posrednici namjerno ne ispunjavaju osnovnu obvezu prema Nalogodavcu/Prodavatelju te otežavaju provođenje transakcija i defokusiraju tržište nekretnina.	Nije prihvaćen	Predložena obveza da posrednik u svakom oglasu mora objaviti adresu i vanjske fotografije nekretnine ne prihvaća se. Nacrt prijedloga Zakona omogućuje da se detalji oglašavanja dogovaraju ugovorom između posrednika i nalogodavca, čime se štite prava vlasnika nekretnine i očuvava profesionalna autonomija posrednika. Propisivanje obvezne objave adrese i fotografija moglo bi narušiti privatnost vlasnika i povećati rizik za zlouporabu informacija, a procjenu nekretnine potencijalni kupci i dalje mogu napraviti kroz dogovoreni razgled ili druge ugovorene metode.
42	DAVORIN TISAJ	IV. PRAVA I OBEVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 21.	Dodati: Stavak (3): Posrednik je obavezan u svakom svojem oglasu u bilo kojem mediju naznačiti tko je obavezan platiti njegovu posredničku naknadu (proviziju). Stavak (4): Ako posrednik ima namjeru naplatiti posredničku naknadu kupcima nekretnina, obavezan je u svojim oglasima naznačiti visinu te provizije (u postotku od realizirane kupoprodajne cijene nekretnine	Primljeno na znanje	Pitanja vezana uz posredničku naknadu, razgled nekretnine i ugovorne odnose između posrednika i nalogodavca koji osigurava veću transparentnost i zaštitu korisnika usluga – potrošača biti će dodatno uređena Prijedlogom Zakona o posredovanju nekretnina.

ili u apsolutnom iznosu) i svoju te kupčevu obvezu sklapanja ugovora o posredovanju u kupnji oglašene nekretnine te naznačiti osnovna prava i obveze ugovornih strana koja će biti definirana navedenim ugovorom.

OVO JE NEOPHODNO KAKO BI KUPAC BIO INFORMIRAN KOJI GA SVE TROŠKOVI OČEKUJU PRILIKOM KUPNJE OGLAŠENE NEKRETNINE.

POSREDNICI SMIJU NAPLAĆIVATI PROVIZIJU KUPCIMA SAMO NA OSNOVU KUPČEVOG NALOGA POSREDNIKU O TRAŽENJU NEKRETNINE ODREĐENIH KARAKTERISTIKA I TO ZA NEKRETNINU KOJU POSREDNIK NEMA U SVOJOJ TRENUTNOJ PONUDI.

POSREDNICI NIKAKO NE BI SMJELI NAPLAĆIVATI PROVIZIJU KUPCIMA PRILIKOM KUPNJE NEKRETNINA ZA KOJE VEĆ IMAJU ZAKLJUČENE UGOVORE O POSREDOVANJU U PRODAJI ISTIH SA PRODAVATELJIMA.

POSREDNIK NE SMIJE NAPLATITI DVIJE PROVIZIJE PO JEDNOJ TRANSAKCIJI JER RADI SE O SUKOBU INTERESA. PRETPOSTAVKA JE DA POSREDNIK NE MOŽE JEDNAKO KVALITETNO ZASTUPATI OBJE UGOVORNE STRANE U JEDNOJ TRANSAKCIJI.

NA TAJ NAČIN BI SE SPRIJEČILA BOLESNA POHLEPA NEKIH POSREDNIKA KOJI ŠTETE CIJELOM NAŠEM SEKTORU ODNOSNO NAŠOJ DJELATNOSTI POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA ZBOG ČEGA SE KUPCI NEKRETNINA NERADO JAVLJAJU I NAMA POSREDNICIMA KOJI SVOJU PROVIZIJU NAPLAĆUJEMO SAMO OD PRODAVATELJA NEKRETNINA.

TI POHLEPNI POSREDNICI U SVOJIM OGLASIMA NE NAVODE DA JE KUPAC OBVEZAN PLATITI POSREDNIČKU PROVIZIJU PRILIKOM KUPNJE NEKRETNINE, A KUPAC UOČI RAZGLEDA NEKRETNINE (AKO NEKRETNINU ŽELI

			RAZGLEDATI) MORA POTPISATI UGOVOR O POSREDOVANJU U KOJEM JE NAVEDENA PROVIZIJA ŠTO JE POTPUNO PROTUZAKONITO. APELIRAM NA ZAKONODAVCA DA PREDMETNIM NOVIM ZAKONSKIM ODREDBAMA DETALJNO I KVALITETNO REGULIRA NAPLATU POSREDNIČKE PROVIZIJE SAMO OD JEDNE UGOVORNE STRANE (PRODAVATELJA) PRILIKOM KUPOPRODAJE NEKRETNINA.		
43	PETAR BLAŽEVIĆ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 21.	Dodaje se novi stavak u članku 21.: (novi stavak) Posrednik je dužan bez odgode, a najkasnije u roku od 3 radna dana, ukloniti sve oglase nekretnine sa svojih internetskih stranica, oglasnika, portala, društvenih mreža i drugih medija u slučaju: – prodaje nekretnine, – povlačenja nekretnine iz prodaje od strane vlasnika, – isteka, raskida ili prestanka ugovora o posredovanju. Zabranjeno je zadržavanje ili ponovno objavljivanje oglasa nekretnine nakon prestanka ugovornog odnosa ili prestanka razloga oglašavanja. Cilj predloženih izmjena je sprječavanje lažnog, zastarjelog i neovlaštenog oglašavanja nekretnina, koje dovodi do obmane potrošača, narušavanja tržišnog natjecanja i zlouporabe instituta posredovanja. Obveza pravovremenog uklanjanja oglasa mora biti zakonski propisana, a sankcije moraju imati stvarni odvraćajući učinak.	Nije prihvaćen	Prema predloženoj normi Nacrta prijedloga Zakona nakon isteka ugovora ili njegovom realizacijom posrednik je dužan ukloniti oglas jer tada više nema ugovornog odnosa s nalogodavcem o posredovanju jer je on ili istekao ili je realiziran, a oglašavanje nekretnine nije dopušteno bez prethodno sklopljenog ugovora o posredovanju s nalogodavcem. Također su propisane i sankcije za oglašavanje nekretnine bez sklopljenog ugovora o posredovanju što se svakako odnosi na ugovor koji je istekao ili je realiziran.

44	PETAR BLAŽEVIĆ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 21.	Predlaže se dopuna članka 21. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina sljedećim stavkom: (novi stavak) Posrednik u prometu nekretnina ne smije oglašavati nekretninu na vlastitim internetskim stranicama, društvenim mrežama, tiskanim medijima, internetskim portalima, oglasnicima niti putem bilo kojeg drugog oblika javnog oglašavanja bez prethodno sklopljenog pisanog ugovora o posredovanju s vlasnikom nekretnine, kojim je izričito ugovorena obveza vlasnika da plati punu cijenu usluge posredovanja. Oglašavanje nekretnine bez takvog ugovora smatra se neovlaštenim oglašavanjem i predstavlja teški prekršaj posrednika, neovisno o tome oglašava li se nekretnina u ime vlasnika ili treće osobe. Ovom dopunom sprječava se praksa u kojoj se nekretnine oglašavaju bez stvarnog ugovornog odnosa s vlasnikom, čime se stvara pravna nesigurnost, mogućnost dvostruke naplate usluge i zavaravanje kupaca. Smatram da uslugu posredovanja treba platiti ona strana koja prva angažira posrednika i čiju nekretninu posrednik oglašava, odnosno vlasnik (prodavatelj). Kupac može biti obveznik plaćanja usluge isključivo u slučaju kada posrednik za njega pronađe nekretninu koja nije dio postojeće javno oglašene ponude posrednika. Jasno propisivanje zabrane oglašavanja bez ugovora i bez ugovorene pune naknade vlasnika ključno je za uređenje tržišta i zaštitu svih sudionika.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na naplatu posredničke naknade i posredovanje za obje strane.
----	-------------------	---	--	-----------	---

45	TIN BAŠIĆ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Obveze posrednika	U ime ZGRADONAČELNIK.hr-a: Predlaže se dodati točku 10.: 10. prilikom zaključenja ugovora o kupoprodaji nalogodavca i treće strane u višestambenoj ili stambeno-poslovnoj zgradi, uručiti kupcu tiskanu informativnu brošuru o pravima i obvezama suvlasništva. Sadržaj brošure propisuje ministarstvo nadležno za Zakon o upravljanju i održavanju zgrada. OBRAZLOŽENJE: Agenti za nekretnine prvi su kontakt s kupcima stanova ili poslovnih prostora u višestambenoj ili stambeno-poslovnoj zgradi. S obzirom na iznimno veliku neinformiranost budućih suvlasnika u zgradi o njihovim pravima i obvezama, prvenstveno obvezama, agenti su ključna karika u boljem i urednijem funkcioniranju zgrada. Posljedično, veća informiranost svih dionika dovest će do boljeg funkcioniranja zgrade i zajednica suvlasnika, a što će dovesti do jednostavnijeg posredovanja u budućnosti.	Nije prihvaćen	Predložena obveza nije predmet uređenja ovoga Zakona. Informiranje kupaca o pravima i obvezama suvlasništva uređeno je posebnim propisima koji reguliraju vlasničke odnose i upravljanje zgradama, te se ostvaruje kroz kupoprodajni postupak i ulogu upravitelja zgrade. Uvođenje dodatnih obveza za posrednike bilo bi nerazmjerno svrsi ovoga Nacrta prijedloga Zakona.
46	LARA TONČIĆ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Obveze posrednika	Obveze posrednika trebalo bi posebno regulirati u slučaju kada je nalogodavac prodavatelj/zakupodavac i u slučaju kada je nalogodavac kupac/zakupnik.	Nije prihvaćen	Nacrtom Zakona propisane su opće obveze posrednika koje se primjenjuju na sve nalogodavce, bez obzira jesu li prodavatelji, zakupodavci, kupci ili zakupci. Smatra se da je postojećom formulacijom odredbe osigurana dovoljna pravna zaštita i jasnoća obveza posrednika, te dodatno propisivanje razlika u odnosu na nalogodavce nije potrebno.
47	NIKOLA BOJANIĆ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Obveze posrednika	U čl. 22. toč.5 treba posredniku izričito zabraniti UVJETOVANJE pokazivanja nekretnine trećim osobama (kupcima) prethodnim sklapanjem Ugovora o posredovanju. Naime gotovo sve agencije za posredovanje kod oglašavanja prodaje nekretnine UVJETUJU da se obavezno mora sklopiti Ugovor o posredovanju pa da će se tek tada omogućiti pokazivanje nekretnine, sve sa ciljem da se i prodavatelju i kupcu naplati provizija, dakle da se izigra zakonska odredba o zabrani naplate provizije prodavatelju i kupcu. Molim za uvrštenje jer će u suprotnom Agencije i dalje poslovati po principu "oderi i prodavatelja i kupca istovremeno. Zahvaljujem na razumijevanju.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na razgled nekretnine i naplatu posredničke naknade. Pri tome vodeći računa o ravnoteži između zaštite interesa nalogodavca i slobode ugovaranja s trećom stranom.

48	MARKO VEDRIŠ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 22.	5.posrednik koji ima sklopljen ugovor o posredovanju s prodavateljem dužan je omogućiti razgled nekretnine svakom zainteresiranom kupcu bez uvjetovanja sklapanjem ugovora o posredovanju s kupcem, vodeći računa o interesima i uputama nalogodavca,	Djelomično prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na razgledavanje nekretnine, sklapanje ugovora o posredovanju i naplatu posredničke naknade.
49	MARKO VEDRIŠ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 22.	10. Ako posrednik sklapa ugovor o posredovanju s kupcem, dužan je provesti dubinsku analizu stranke i, u propisanim slučajevima, provjeru porijekla sredstava, te postupati u skladu sa Zakonom o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma.	Nije prihvaćen	Obveze dubinske analize stranke i provjere porijekla sredstava već su uređene posebnim propisom, odnosno Zakonom o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma. Navedene obveze primjenjuju se neovisno o ovom Zakonu te ih nije potrebno dodatno normirati u Prijedlogu Zakona.
50	MARKO VEDRIŠ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 22.	U praksi je učestala pojava da se potencijalnim kupcima uvjetuje razgledavanje nekretnine ili davanje dodatnih informacija sklapanjem ugovora o posredovanju, iako posrednik već ima važeći ugovor o posredovanju s prodavateljem. Takva praksa stavlja potencijalne kupce u neravnompravan položaj i može predstavljati nedopušteno uvjetovanje te nepoštenu poslovnu praksu. Stoga se predlaže da se Zakonom izričito propiše obveza posrednika da omogući razgled nekretnine svakom zainteresiranom kupcu bez zahtijevanja sklapanja ugovora o posredovanju između posrednika i kupca, kada posrednik već zastupa prodavatelja u toj transakciji.	Djelomično prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na razgledavanje nekretnine.
51	IVAN KOVAČIĆ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 22.	Predlaže se da članak 22. stavak 1. točka 5. glasi: „5. omogućiti razgled nekretnine trećim osobama u skladu s interesima, uputama i uvjetima određenima ugovorom o posredovanju sklopljenim s nalogodavcem – prodavateljem.”	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na razgledavanje nekretnine.
52	IVAN KOVAČIĆ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 22.	Uvođenje odredbe kojom se paušalno i bezuvjetno propisuje obveza posrednika da omogući razgled nekretnine trećoj osobi predstavlja ozbiljan regulatorni promašaj i primjer normativnog rješenja koje nije razmjerno cilju koji se njime želi postići. Riječ je o pokušaju rješavanja složenog i višeslojnog problema tržišta nekretnina pojednostavljenom mjerom koja ne adresira uzroke postojećih poremećaja, već u praksi stvara nove i ozbiljne negativne	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na razgledavanje nekretnina.

posljedice. Takav pristup nije u skladu s načelom razmjernosti, niti s dobrom regulatornom praksom.

Trenutno stanje na tržištu nekretnina u velikoj je mjeri posljedica dugogodišnjeg propusta zakonodavca da sustavno i odlučno regulira uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina. Struka već više od desetljeća kontinuirano upozorava na potrebu značajnog pooštřavanja stručnih ispita, ulaznih kriterija i profesionalnih standarda, no ti su apeli ostajali bez odgovarajuće reakcije.

U praksi se omogućuje relativno jednostavan ulazak u djelatnost, dok se istodobno inspekcijski nadzor pretežitro provodi nad profesionalnim i registriranim subjektima koji posluju transparentno i u skladu sa zakonom. Nasuprot tome, velik broj fizičkih osoba i subjekata koji djeluju nelegalno ili u sivoj zoni ostaje izvan učinkovitog nadzora. Upravo taj dio tržišta generira najveći broj nepravilnosti i nezadovoljstvo korisnika usluga, no predložena odredba uopće ne adresira taj problem.

Rast cijena nekretnina i pitanje priuštivog stanovanja, koje opravdano izaziva frustraciju građana, traži brzog i jednostavnog krivca. Posrednici su pritom neopravdano identificirani kao uzrok problema, što se reflektira kroz pritiske na način naplate posredničke naknade. Pritom se zanemaruje činjenica da je naplata posredničke naknade od nalogodavca prodavatelja i od nalogodavca kupca dopuštena važećim zakonskim okvirom, u skladu sa Zakonom o obveznim odnosima, te predstavlja uobičajenu i ustaljenu praksu u nizu država Europske unije i izvan nje, uključujući Austriju, Njemačku, Italiju i Mađarsku.

Dodatno, u potpunosti je zanemarena specifičnost hrvatskog tržišta nekretnina, osobito na jadranskoj obali, gdje značajan udio čine tzv. second home nekretnine. Tržište karakterizira rijetka naseljenost, velika geografska disperzija ponude te uobičajena potreba kupaca da razgledavaju nekretnine na vrlo širokom području koje se često proteže na više stotina kilometara. Velik broj agencija posluje na

području od Dubrovnika do Istre, odnosno na cijeloj obali. U takvim okolnostima, predmetna odredba u praksi znači da je posrednik obavezan omogućavati razglede neograničenog broja nekretnina, na neograničenom geografskom području, bez ikakvog ugovornog odnosa s kupcem i bez prava na naknadu. Time se posrednike izlaže značajnim financijskim i operativnim rizicima, budući da troškovi putovanja, dnevnica i organizacije razgleda po pojedinom klijentu u praksi mogu dosezati vrlo značajne iznose.

Istodobno, ovakvo rješenje šteti i samim prodavateljima jer im oduzima mogućnost da uvjetuju pristup vlastitoj nekretnini. Time se onemogućuje provedba uobičajenih profesionalnih procedura poput proof of funds provjere, KYC analize i kontrole ozbiljnosti kupca, koje su standard na uređenim tržištima Europske unije i svijeta te služe zaštitu privatnosti, sigurnosti i imovine vlasnika.

Važno je istaknuti da će dugoročna posljedica ovakve regulacije biti smanjenje kvalitete usluge, poticanje neformalnih i netransparentnih praksi te dodatno narušavanje povjerenja u tržište nekretnina, što je suprotno deklariranom cilju zaštite potrošača.

Budući da se kaznene odredbe vežu uz obvezu iz članka 22. stavka 1. točke 5., a da sadržaj te obveze u predloženom tekstu nije dovoljno precizno definiran, postoji realan rizik pravne nesigurnosti i neujednačene inspekcijske prakse.

Slijedom navedenog, radi osiguranja razmjernosti, pravne sigurnosti i provedivosti zakona, predlaže se:

- ili brisanje kaznene odredbe koja se odnosi na neomogućavanje razgleda nekretnine,
- ili, kao alternativa, preciziranje članka 22. stavka 1. točke 5. na način da se jasno veže uz ugovor o posredovanju sklopljen s nalogodavcem – prodavateljem.

Prijedlog izmjene

Predlaže se da članak 22.

stavak 1. točka 5. glasi:

„5. omogućiti razgled nekretnine trećim osobama u skladu s interesima, uputama i uvjetima određenima ugovorom o posredovanju sklopljenim s nalogodavcem –

			prodavateljem.”		
53	LIDIJA PFARRER	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 22.	Već sam prethodno obrazlagala; agent ako nema tehnička znanja arhitekture i urbanizma i ne barata geodetskom problematikom ne može provjeriti namjenu zemljišta. Tzv lokacijska informacija po kojoj se vidi u kojoj je namjeni određena parcela je prikazano na katastarskom stanju. Na čestici mogu još biti nabrojani problemi tako da kupcu samo provjera u kojoj je to namjeni ne garantira kupnju kvalitetne i imovinsko pravno sredene parcele.	Primljeno na znanje	Nacrt prijedloga Zakona detaljno uređuje obveze nalogodavca odredbom članka 23. sa svrhom dobivanja točnih podataka koji su nužni posrednicima prilikom obavljanja djelatnosti posredovanja.
54	DAVORIN TISAJ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 22.	Posrednici su dužni omogućiti razgledavanje nekretnina iz svoje ponude potencijalnim kupcima bez uvjetovanja o sklapanju ugovora o posredovanju u kupnji razgledane nekretnine. Potencijalni kupci obvezni su uoči ili nakon razgleda nekretnine potpisati posredničku Izjavu o razgledu nekretnine ili posrednički evidencijski list o razgledu nekretnine, a oba navedena dokumenta ne smiju sadržavati kupčevu obvezu plaćanja posredničke provizije u slučaju da je kupac razgledao već oglašenu nekretninu iz posrednikove ponude.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na razgledavanje nekretnina.
55	RUJANA LUKAČ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 22.	U stavku 5. dodati: svim zainteresiranim kupcima bez zahtijevanja potpisivanja ugovora o posredovanju Zato što nije korektno uzimati proviziju i od prodavatelja i od kupca.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na razgledavanje nekretnina i posredovanje za obje strane.

56	TOMISLAV CERAJ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 22.	Članak 22, stavak 5: omogućiti razgled nekretnina, vodeći računa o interesima i uputama nalogodavca, BEZ UVJETOVANJA TREĆIM OSOBAMA SKLAPANJE UGOVORA O POSREDOVANJU U praksi je uobičajeno da Posrednik ne želi pokazati nekretninu potencijalnom kupcu koji se javlja na oglas prije nego što potpiše ugovor o posredovanju iako Posrednik već zastupa Prodavatelja. Kupci ne žele potpisati ugovor, time Posrednik krši ugovornu obvezu dovođenja kupca u vezu s prodavateljem. Ili Kupci potpisuju ugovor za razgledavanje predmetne oglašene nekretnine i time se stvara sukob interesa jer Posrednik ima interes na obje strane uz ostvarenje dvostruke provizije.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na razgledavanje nekretnina i posredovanje za obje strane.
57	LARA TONČIĆ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 23.	Obveze nalogodavca trebalo bi posebno regulirati u slučaju kada je nalogodavac prodavatelj/zakupodavac i u slučaju kada je nalogodavac kupac/zakupnik.	Nije prihvaćen	Opće obveze nalogodavca već su propisane ovim Nacrtom prijedloga Zakona i primjenjuju se na sve vrste nalogodavaca, bez obzira radi li se o prodavatelju, zakupodavcu, kupcu ili zakupniku. Smatramo da postojeće uređenje dovoljno jasno propisuje prava i obveza nalogodavaca te da dodatno razlikovanje prema vrsti radnje (prodaja, kupnja, najam...) koja se ugovara s posrednikom, nije potrebno.
58	BERNARDA PRIVŠEK	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 23.	Iz ovog članka se vidi da se pojam nalogodavac poglavito odnosi na prodavatelja/zakupodavca/najm odavca.	Primljeno na znanje	Definicija nalogodavca uređena je člankom 4. stavak 1.točka 7.) Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju.
59	BRANKO PAPEŠ	IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 24.	Predlaže se dopuna članka 24. stavka 3. za posrednike s većim brojem agenata i podposrednika, imajući u vidu dinamičnost tržišta rada i opseg poslovanja, na način da se propiše kako se popis posrednika/podposrednika ne mora obvezno uručivati nalogodavcu u pisanom obliku, već može biti javno objavljen na službenim mrežnim stranicama posrednika odnosno agencije, osim u slučaju kada nalogodavac izričito zatraži dostavu istog.	Nije prihvaćen	Obveza dostave pisanog popisa posrednika na koje je prenesen ugovor o posredovanju propisana je radi osiguranja transparentnosti i pravne sigurnosti nalogodavca. Javna objava na mrežnim stranicama ne može zamijeniti izravnu pisanu obavijest, budući da ne jamči da je nalogodavac upoznat s konkretnim posrednicima uključenima u izvršavanje njegova ugovora. Predložena izmjena oslabila bi zaštitu nalogodavca te nije u skladu sa svrhom odredbe.

60	BERNARDA PRIVŠEK	IV. PRAVA I OBEVEZE UGOVORNIH STRANA, Članak 25.	Stavak 2) alineja 2,3,4 i 5 da budu obavezno istaknuti i u oglasu kojim se nekretnina oglašava. U skladu s European green dealom, energetski razred postaje bitna stavka	Nije prihvaćen	Nacrtom prijedloga Zakona već je propisana obveza posrednika da vodi detaljnu evidenciju o posredovanju, uključujući tehničke podatke, energetsku učinkovitost i cijene, te da iste podatke na zahtjev omogući nadležnim tijelima. Smatra se da obvezno isticanje tih podataka u svim oglasima nije potrebno, budući da se sadržaj oglasa i način informiranja korisnika uređuje ugovorom i važećim propisima o oglašavanju.
61	DAVOR JELIĆ	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, V. POSREDNIČKA NAKNADA	Smatram da bi zakonom trebalo regulirati najvišu dopuštenu posredničku naknadu.	Nije prihvaćen	Visina posredničke naknade predmet je slobodnog ugovaranja između stranaka na tržištu. Propisivanje najviše dopuštene naknade predstavljalo bi neopravdano ograničenje tržišne slobode i ugovorne autonomije te nije u skladu s načelima tržišnog gospodarstva na kojima se temelji važeći pravni okvir.
62	MIA TISAJ	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, V. POSREDNIČKA NAKNADA	Treba jasno definirati od koje strane posrednik ima pravo naplatiti proviziju, budući da dvostrano naplaćivanje ne može biti jednako kvalitetno i u interesu i prodavatelja i kupca. Sukladno tome, u slučaju kada kupac angažira posrednika da mu pronade nekretninu koja se u tom trenutku ne nalazi u ponudi posrednika, kupac se smatra nalogodavcem. U slučaju kada se prodavatelj nekretnine koristi uslugama posrednika radi prodaje nekretnine, prodavatelj ima status nalogodavca.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na posredovanje za obje strane.
63	IVA RUKAVINA	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, V. POSREDNIČKA NAKNADA	Posrednik ne može naplaćivati proviziju i od prodavatelja i od kupca. Radi se o sukobu interesa. Posrednička naknada mora biti ograničena maksimalno na 2 % vrijednosti nekretnine. U praksi se naknade penju i do 6 % vrijednosti nekretnine koje posrednici naplaćuju od obadvije strane bez obzira na vrijednost nekretnine. Iznosi zarade posrednika penju se do abnormalnih vrijednosti u odnosu na ostale hrvatske građane, a koje ovdje zaradi osoba koja završi tečaj.	Djelomično prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na posredovanje za obje strane. Nadalje, visina posredničke naknade ostaje predmetom slobodnog ugovaranja između stranaka na tržištu. Propisivanje najviše dopuštene naknade predstavljalo bi neopravdano ograničenje tržišne slobode i ugovorne autonomije te nije u skladu s načelima tržišnog gospodarstva na kojima se temelji važeći pravni okvir.

64	BERNARDA PRIVŠEK	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 26.	Za jednu nekretninu, može biti naplaćena samo jedna naknada, s time da plativost nakande nije djeljiva obveza između prodavatelja/zakupodavca/najm odavca i kupca/zakupca/najmoprimca. niti su isti solidarni dužnici	Djelomično prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na posredovanje za obje strane.
65	DAVORIN TISAJ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 26.	Visina posredničke naknade po jednoj kupoprodaji nekretnine smije iznositi SVEUKUPNO NAJVIŠE DO 4 % od realizirane cijene nekretnine bez obzira od koga se provizija naplaćuje (od prodavatelja, od kupca ili i od prodavatelja i kupca)	Nije prihvaćen	Visina posredničke naknade predmet je slobodnog ugovaranja između stranaka na tržištu. Propisivanje najviše dopuštene naknade predstavljalo bi neopravdano ograničenje tržišne slobode i ugovorne autonomije te nije u skladu s načelima tržišnog gospodarstva na kojima se temelji važeći pravni okvir.
66	MIA TISAJ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Pravo na posredničku naknadu	Treba jasno definirati od koje strane posrednik ima pravo naplatiti proviziju, budući da dvostrano naplaćivanje ne može biti jednako kvalitetno i u interesu i prodavatelja i kupca. Sukladno tome, u slučaju kada kupac angažira posrednika da mu pronađe nekretninu koja se u tom trenutku ne nalazi u ponudi posrednika, kupac se smatra nalogodavcem. U slučaju kada se prodavatelj nekretnine koristi uslugama posrednika radi prodaje nekretnine, prodavatelj ima status nalogodavca.	Primljeno na znanje	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na posredovanje za obje strane i plaćanje posredničke naknade. Ako nalogodavac plati cjelokupan iznos posredničke naknade u skladu s cjenikom posrednika tada nema mogućnost nalate posredničke nakade i od treće strane.
67	SRĐAN JAVORČIĆ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Pravo na posredničku naknadu	OBAVEZNO UKINUTI (7) Posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu od treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca ili drugog, a nije s posrednikom sklopila ugovor o posredovanju. ili preformulirati da Nalogodavac može ugovorom o posredovanju izričito zabraniti posredniku naplatu posredničke naknade od trećih osoba.	Djelomično prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na posredovanje za obje strane i plaćanje posredničke naknade. Ako nalogodavac plati cjelokupan iznos posredničke naknade u skladu s cjenikom posrednika tada nema mogućnost nalate posredničke nakade i od treće strane.

68	SARA VEČERALO	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	Moram primijetiti da većina negativnih komentara koji idu u smjeru demonizacije posredničke struke ne dolazi od samih posrednika, već od drugih tržišnih aktera, ponajprije odvjetnika ili raznih financijskih konzultanata. Također, većina tih komentara poziva se na moral ili socijalnu osjetljivost. Sve su to legitime teme za raspravu, ali teško mogu biti temelj za ozbiljno normativno uređenje tržišta. Zanimljiva tema za raspravu su i ostala europska tržišta nekretnina. Primjerice, njemačko tržište nekretnina ne poznaje koncept neekskluzivnog posredovanja, a ukupna posrednička naknada najčešće iznosi oko 6 % ili više, koja se u praksi dijeli jednako između kupca i prodavatelja. Unatoč demokratskom okviru javnog savjetovanja, smatram da bi se u ovom slučaju trebalo voditi prvenstveno tehnostruktim i stručnim načelima te pustiti da vlastitu struku i načine njezina uređenja komentiraju oni koji u njoj aktivno rade desetljeće ili dulje, koji jedini imaju stvarno znanje, iskustvo i profesionalnu odgovornost za njezin razvoj.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
69	DAVOR JELIĆ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	Osnovni problem važećeg propisa je taj što se u svakodnevnoj praksi razvio nekorektan način postupanja posrednika na način da, nakon što zaključi ugovor o posredovanju s prodavateljem nekretnine, posrednik odbija pokazati tu nekretninu potencijalnom kupcu bez da i kupac i potpiše ugovor o posredovanju. Na taj način posrednici bez ikakvog osnova naplaćuju proviziju i od prodavatelja i od kupca, time da se faktički radi o ucjeni kupaca koji su se javili posredniku ne da bi im ovaj pronašao nekretninu već da bi im pokazao nekretninu koju je već oglasio temeljem naloga prodavatelja. Naravno da su uslijed takvog postupanja kupci redovno u situaciji da, kako faktički nemaju izbora, nepotrebno plaćaju visoke provizije (što je usput u današnjim uvjetima posebno problem za mlade obitelji, te je protivno intenciji Vlade RH da se svima omogući jeftinije stanovanje). Primjera radi, za stan u Zagrebu koji u današnjim relacijama ima relativno nisku	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na posredovanje za obje strane, naplata posredničke naknade i razgled nekretnine.

vrijednost od cca 150.000,00 EUR, naime, teško je naći stan niže cijene od navedene, kupci nepotrebno plaćaju proviziju od dodatnih 3%, odnosno iznos od čak 4.500,00 EUR plus PDV.

Radi se o evidentno nemoralnom postupanju posrednika koje je nažalost postalo uobičajeno, a koje postupanje se kosi s osnovnim načelima Zakona o obveznim odnosima (čl. 4. čl. 6. i čl.10.).

Smatram da bi takvo postupanje ovim zakonom na neki razuman način ubuduće trebalo spriječiti.

Jedan od mogućih modaliteta da se to spriječi je da se propiše da posrednici u slučaju kada se radi o nekretnini za koju već imaju nalog prodavatelja ni u kojem slučaju nemaju pravo naplatiti naknadu i od kupca.

Drugi mogući modalitet, za koji smatram da je manje prihvatljiv, je da se novim propisom regulira najviši dopušteni ukupni postotak naknade koji posrednik ima pravo naplatiti od oba sudionika. Taj je modalitet po meni manje prihvatljiv iz razloga što u tom slučaju opet kupac nepotrebno plaća naknadu kada se javi na oglas da bi pogledao konkretnu nekretninu, a osim toga teško da je prihvatljiv uzevši u obzir odredbe Zakona o obveznim odnosima. Naime, na taj način posrednik faktički zastupa interese i kupca i prodavatelja, iako se radi o dva sudionika koji imaju dijametralno oprečne interese, što je protivno poslovnom moralu.

Naravno, sasvim je drugačija pravna situacija kada je kupac taj koji je dao nalog posredniku da ovaj u njegovo ime traži odgovarajuću nekretninu, dakle, u slučaju kada kupac ne kontaktira posrednika da bi pogledao neku od strane posrednika već oglašenu konkretnu nekretninu. U takvom slučaju posrednik po prirodi stvari ima pravo na proviziju od kupca, a moguće i od prodavatelja.

Zaključno, smatram da zakonom treba onemogućiti opisano postupanje posrednika, time da napominjem da činjenica što se u članku 22. predlaže propisati da se posrednik obvezuje omogućiti razgled nekretnina sama po

			sebi neće imati takav učinak, jer u postojećem zakonu postoji identična odredba (čl. 21), od koje odredbe u praksi očito nema koristi.		
70	LEO KALFIĆ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	Posrednička naknada je nagrada za uspješnost, dakle nagrađuje se posrednika za uspješno dovršen kupoprodajni proces, u korist svih sudionika. Posrednička naknada nije cijena pojedinih usluga poput troškovnika koji se sastavlja prilikom izvođenja određenih radova. Posredničku naknadu određuje svaka pravna osoba / posrednik za sebe u zakonskim okvirima, i ona u pravilu iznosi ukupno 4 do 6 %. Ta ista provizija se dijeli na prodavatelja i kupca najčešće u omjeru 2+2 ili 3+1 ili slično. Svaki kupac ima mogućnost procijeniti koliko vrijedi njegov osobni rad i usluge, pa tako i posrednik procjenjuje svoj rad i svoje usluge. Nije u redu da se pojedine osobe ovdje braneći moralne vrijednosti te na temelju nekih svojih iskustava pokušavaju odrediti cijenu tuđeg rada i truda. Kako gospodin gore navodi usporedbu sa prodajnim lancima za prehranu ili drugu vrstu robe, siguran sam da ih se ne pita na blagajni kolika je njihova marža već se gleda ukupna cijena i onda se donese odluka. Prodavatelji znaju da se naplaćuje dio provizije od kupca, to nije dvostruka provizija već se provizija dijeli. I ako posrednik unaprijed najavi da ne želi suradnju, ne može nijedan potencijalni kupac natjerati istog na pokazivanje nekretnine bez prethodnog dogovora oko uvjeta suradnje, jednostavno kao kupac možete odbiti suradnju i tražiti svoju nekretninu po mjeri o vlastitom trošku po terenu ili privatnim oglasima, bez uvrede. Cilj je u konačnici ponuditi izvršnu uslugu kupcu i prodavatelju i često puta je to jako zahtjevno i traži puno vremena i znanja. Vjerujem da postoje različiti stavovi, međutim u slobodnoj državi nitko nema pravo odrediti visinu naknade za tuđi rad dok god je sve transparentno i u tržišnim okvirima. Zamislite da se tako ograniče iznosi plaća po sektorima svima nama na neki maksimalni iznos, to bi bilo neprihvatljivo i tu se vjerojatno slažemo svi. Lijepi pozdrav	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

71	MARKO VEDRIŠ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	U kontekstu sve izraženijeg problema priuštivosti stanovanja u Republici Hrvatskoj i Europskoj uniji, predlaže se da se za posredovanje u prodaji stambenih nekretnina propiše da posrednik može naplatiti posredničku naknadu isključivo od jedne ugovorne strane. Takva bi mjera smanjila ukupni trošak stjecanja stambene nekretnine za kupce, osobito za mlade obitelji i kupce prve nekretnine, te bi doprinijela većoj transparentnosti tržišta i pravednijoj raspodjeli troškova.	Nije prihvaćen	Iako je cilj zaštite kupaca razumljiv, zakonsko ograničavanje naplate naknade isključivo od jedne strane nije proporcionalno i neodrživo je na tržištu. Visina i način naplate posredničke naknade trebaju ostati predmet slobodnog ugovora između posrednika i nalogodavca, uz poštivanje pravila o transparentnosti i zaštiti potrošača. Također, u općim uvjetima poslovanja posrednika mora naznačiti obveznika plaćanja posredničke naknade za svaku vrstu posredovanja. Prijedlogom Zakona dodatno će biti uređene odredbe koje se odnose na posredovanje za obje strane, naplata posredničke naknade i razgled nekretnine u skladu sa pristiglim komentarima.
72	MARKO VEDRIŠ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	Prijedlog novog teksta stavak (8) Posrednik u istoj transakciji ne smije naplatiti posredničku naknadu i od prodavatelja i od kupca. ili stavak (8) Kod posredovanja u prodaji stambenih nekretnina, posrednik može naplatiti posredničku naknadu isključivo od jedne ugovorne strane.	Nije prihvaćen	Smatramo da bi predložena odredba previše restriktivno ograničila slobodu ugovaranja između posrednika i nalogodavca. Obavještavamo Vas da će Prijedlogom Zakona biti dodatno uređene odredbe koje se odnose na posredovanje za obje strane, naplata posredničke naknade i razgled nekretnine.
73	IVO BAKALIĆ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	Ivo Bakalić, sudac Odredba članka 27. stavak 7. nacрта zakona konačno vraća poslove posredovanja u pravne i životne okvire. U odnosu na pravne okvire, procjenjujući prijedlog članka 22. zakona koji propisuje obveze posrednika, prema popisu obveza posrednika lako je zaključiti kako je naglasak na posredovanju za prodavatelja i to je najčešća situacija. Ono što se je do sada u praksi događalo je bila devijacija u primjeni postojećeg zakona i korištenje situacije koja nije bila dovoljno precizno regulirana. Zbog navedenog su i bile moguće situacije da agencije za posredovanje na svojim web stranicama oglašavaju kako je kupac dužan sklopiti ugovor o posredovanju prije zaključenja posla. Na stranici jedne splitske agencije sam imao prilike vidjeti da ta agencija uvjetuje razgledavanje nekretnine prethodnim sklapanjem ugovora o posredovanju što je samo po sebi apsurdno i ucjenjivački. Budimo otvoreni do kraja, bio je to prostor manipulacije u kojem	Prihvaćen	Komentar je pravno utemeljen i argumentiran, ističe trenutne probleme dvostruke naplate provizije i nepoštenih prakse u posredovanju. Prijedlogom Zakona dopuniti će se odredbe koje preciznije uređuju razgled nekretnine, posredničku naknadu i posredovanje za obje strane.

su agencije nezasluženo ostvarivale dvostruku proviziju i kupce radili budalama.

Kada govorimo o životnom okviru onda prvenstveno mislim na situaciju koja se može poistovjetiti s najobičnijom prodajom u trgovini.

Vlasnik određenog proizvoda angažira prodavatelja da uz dogovorenu proviziju prodaje njegove proizvode, a prodavatelj iste izloži u svom poslovnom prostoru. Kupac dođe u poslovni prostor i zamoli prodavatelja da mu pokaže proizvod te istog kupi ako mu proizvod odgovara. Životno, je li bilo tko od nas platio proviziju prodavatelju u nekoj trgovini ako smo pregledavali proizvod kojeg želimo kupiti i u konačnici ga kupili. Jasno je da nismo, nego smo platili samo cijenu proizvoda.

Vratimo se na prodaju stanova. Vlasnik stana angažira agenciju kao posrednika da mu pokuša naći kupca i proda stan uz plaćanje određene provizije u vidu posredničke naknade temeljem sklopljenog ugovora, a agencija taj stan oglasi na svojoj web stranici kao svojevrsnom prodajnom izlogu.

Treća osoba- kupac vidi oglas, zamoli pregled stana i odluči se za kupnju.

U takvoj situaciji agencija je napravila sve ono što se je obvezala ugovorom prodavatelju (provjera dokumentacije, oglašavanje, omogućavanje pregleda stana, sastavljanje nacrtu ugovora ako je ugovoreno) i zato joj pripada nagrada, ali to ne podrazumijeva da za te iste aktivnosti proviziju treba platiti kupac i to je suština problema koju konačno rješava članak 27. stavak 7. nacrtu zakona.

To ujedno podrazumijeva da će agencije ostati bez dvostruke provizije, ali budimo do kraja otvoreni pa kažimo da na istu ni do sada nisu imali pravo. Bio je to lov u mutnom i naprosto ucjena s elementima stjecanja bez osnove.

Podržavam ovu odredbu jer konačno pokušava zaštititi treću osobu- kupca.

74	LARA TONČIĆ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	Mogućnost posredovanja za obje ugovorne strane propisana je Zakonom o obveznim odnosima i stoga je isto dopušteno i u posredovanju u prometu nekretnina. Posrednicima treba omogućiti da kupcima koji se javljaju na oglas uvjetuju da prije razgledavanja nekretnine potpišu ugovor o posredovanju jer se navedenim ugovorom reguliraju međusobna prava i obveze, a ne samo plaćanje provizije.	Nije prihvaćen	Posrednik ne treba uvjetovati razgled nekretnine potpisom ugovora. Prijedlogom Zakona dopuniti će se odredbe koje preciznije uređuju razgled nekretnine.
75	RUJANA LUKAČ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	Mišljenja sam da posrednici ili agenti ne smiju tražiti kupce da potpišu ugovor o posredovanju prije nego im dozvole razgledavanje nekretnine koju su oglasili.	Prihvaćen	Komentar je u skladu s načelima zaštite potrošača i sprječavanja nedopuštenih praksi. Posrednik ne smiju uvjetovati razgledavanje nekretnine potpisom ugovora o posredovanju. Prijedlogom Zakona datno će se regulirati razgled nekretnine kao i jasnija pravila vezana uz naplatu posredničke naknade čija je osnova ugovor o posredovanju.
76	TOMISLAV CERAJ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	Članak 27, stavak 9: Posrednik smije sklopiti ugovor o posredovanju i/ili naplatiti posredničku naknadu od kupca ili najmoprimca samo za nekretnine koje nema u svojoj ponudi i za koje već nema sklopljen ugovor o posredovanju radi prodaje ili najma.	Nije prihvaćen	Svrha Nacrta prijedloga Zakona nije i ne može biti zabrana sklapanja ugovora o posredovanju ali u Prijedlogu Zakona detaljnije će se urediti razgleda nekretnine, naplate posredničke naknade i posredovanja za obje strane što će pridonijeti većem transparentnijem poslovanju i visokom stupnju zaštite potrošača.
77	TOMISLAV CERAJ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	Članak 27, stavak 8: Zabranjuje se posredovanje za obje strane, direktno sklapanjem ugovora o posredovanju s obje strane, ili indirektno koristeći drugu agenciju s kojom dijeli povjerljive informacije o cijeni i drugim elementima pregovora o transakciji, radi sukoba interesa. Osnovni cilj zašto Prodavatelj angažira Posrednika je pronalažanje Kupca. Uvjetovanje Kupcu potpisivanja Ugovora o posredovanju radi pokazivanja nekretnine je kršenje osnovne odredbe Ugovora. Ipak, to je češće praksa nego što nije. Dodatno, ne manje važno, nije moguće etički i moralno zastupati obje strane, time je Posrednik u očitom sukobu interesa. Posrednici će pokušati zaobići "sukob interesa" tako da će angažirati prijateljsku agenciju da uvjetuju sklapanje ugovora o posredovanju Kupcu. Zakon ovdje mora to jasno zabraniti.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti posredovanje za obje strane, razgled nekretnine koji neće moći biti uvjetovan potpisivanjem ugovora.

78	TOMISLAV CERAJ	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	Članak 27, stavak 7: Posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu od treće osobe koja u pravnom poslu stječe ulogu kupca, najmoprimca ili drugog, a nije s posrednikom sklopila ugovor o posredovanju, NITI SMIJE TREĆOJ OSOBI UVJETOVATI SKLAPANJE POSREDNIČKOG UGOVORA RADI POKAZIVANJA NEKRETNINE U praksi je uobičajeno da Posrednik ne želi pokazati nekretninu potencijalnom kupcu koji se javlja na oglas prije nego što potpiše ugovor o posredovanju iako Posrednik već zastupa Prodavatelja. Kupci ne žele potpisati ugovor, time Posrednik krši ugovornu obvezu dovođenja kupca u vezu s prodavateljem. Ili Kupci potpisuju ugovor za razgledavanje predmetne oglašene nekretnine i time se stvara sukob interesa jer Posrednik ima interes na obje strane uz ostvarenje dvostruke provizije.	Prihvaćen	Komentar je u skladu s načelima zaštite potrošača i sprječavanja sukoba interesa. Prijedlogom Zakona dopuniti će se odredbe koje preciznije uređuju razgled nekretnine, posredničku naknadu i posredovanje za obje strane.
79	BERNARDA PRIVŠEK	V. POSREDNIČKA NAKNADA, Članak 27.	Članak 27, stavak 7): Posrednik smije naplatiti naknadu isključivo i jedino od najmodavca/zakupodavca/prodavatelja, neovisno tko ga je angažirao. Ne može od dvije strane jer se događa sukob interesa: prodavatelju/zakupodavcu/najmodavcu je u interesu da postigne što veću cijenu, a drugoj strani da postigne što nižu cijenu. U tom slučaju je jasno da će posrednik biti naklonjeniji da se postigne veća cijena jer time će i posrednička naknada biti veća. Time se ne postiže ugovorno načelo ekvivalencije prestacija jer automatski se povlađuje prodavatelju, zatim i posredniku, a sve na štetu kupca/najmoprimca/zakupoprimca, a ionako svi troškovi sklapanja pravnog posla spadaju na kupca/zakupoprimca/najmoprimca.	Nije prihvaćen	Iako je važno spriječiti sukob interesa, zakonski okvir dopušta posredniku da naplati naknadu od kupca ili najmoprimca u slučaju kada je on nalogodavac (npr. traži nekretninu koju posrednik nema u ponudi). Stoga stroga odredba "isključivo od najmodavca/zakupodavca/prodavatelja" bila bi previše restriktivna i nije u skladu s postojećim načelima slobode ugovaranja i tržišne prakse. Napominjemo da će Prijedlogom Zakona biti dopunjene odredbe koje preciznije uređuju razgled nekretnine, posredničku naknadu i posredovanje za obje strane.

80	HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA	VI. STRUČNI ISPIT, Članak 28.	uz članak 28. stavak 1. Kao i kod članka 13. ponovno ukazujemo na vlasnike obrta/obrtnike s obzirom na činjenicu da oni ne sklapaju ugovore o radu sa vlastitim obrtom. Naime, ukoliko obrtnici zadovoljavaju pretpostavke za obavljanje poslova agenta, treba im omogućiti obavljanje tih poslova u sklopu vlastitog obrta.	Nije prihvaćen	Nacrtom prijedloga Zakona nastojalo se povećati razinu profesionalnosti u obavljanju djelatnosti posredovanj, postići veću zaštitu korisnika usluga kao i smanjiti mogućnosti zlorabporaba i netransparentnog poslovanja što bi rezultiralo u konačnici jačanje povjerenja građana u posrednike i tržište nekretnina. Odredbe koja uređuje minimum odnosno jednog zaposlenog agenta na puno radno vrijeme je odredba koja je stajala u Zakonu koji je prethodio ovom Nacrtu prijedloga zakona i nije predstavljala ograničenje za obrtnike stoga smo stava da nije potrebno u tom djelu mjenjati dosadašnju praksu.
81	DAVORIN TISAJ	VI. STRUČNI ISPIT, Članak 28.	(1) Posrednik u svojem sjedištu i u svakoj svojoj podružnici mora imati zaposlenog u radnom odnosu na puno radno vrijeme agenta koji je stručno osposobljen (položen stručni ispit) za poslove posredovanja u prometu nekretnina.	Nije prihvaćen	Predložena dopuna kojom bi se zahtijevalo da posrednik u svom sjedištu i svakoj svojoj podružnici/izdvojenom pogonu zapošljava agenta s položenim stručnim ispitom na puno radno vrijeme smatra se prekomjernom. Nacrt prijedloga Zakona već propisuje obveznu stručnu osposobljenost agenta, a dodatno opterećivanje posrednika strožom odredbom može nepotrebno otežati poslovanje, osobito manjim agencijama i onima u područjima s ograničenim tržištem, bez objektivne koristi za sigurnost ili kvalitetu posredovanja.
82	LIDIJA PFARRER	VI. STRUČNI ISPIT, Članak 29.	Potrebno je suziti i točnije definirati nivo i krug potrebnog minimalnog obrazovanja za agente. Osim toga s obzirom da se regulativa redovito mijenja potrebno je redovito stručno usavršavanje i praćenje novele regulative i obnova licence	Nije prihvaćen	Nacrt prijedloga Zakona ne uređuje provođenje stručnog ispita za agente posredovanja u prometu nekretnina nego Pravilnik o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, a uređuje način i postupak provedbe stručnog ispita za agente posredovanja u prometu nekretnina, visinu naknade troškova stručnog ispita, sadržaj i oblik potvrde o položenom stručnom ispitu, oblik i način vođenja evidencije. Ovim Nacrtom uređeno je i donošenje podzakonskih propisa koji su nužni za provedbu i funkcioniranje ovog Nacrta prijedloga Zakona.
83	IVA RUKAVINA	VII. NADZOR , Članak 30.	Nadzor mora biti efikasan. Trenutno prijavom u HGK Udruženju poslovanja nekretninama, agenciji se ne dogodi ništa.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

84	IVO BAKALIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Sankcije	Ivo Bakalić, sudac U odnosu na iznesene komentare uz članka 27. stavak 7. nacrtu zakona, očekujem kako će agencije i dalje pokušavati tražiti od kupaca, osobito onih koji nisu pravno obrazovani da s agencijom sklope ugovor o posredovanju. Ako se to dogodi iskorištavanjem naivnosti ili nedovoljne educiranosti kupaca, držim da u popisu sankcija treba određenom prekršajnom sankcijom obeshrabiliti posrednike u poduzimanju takvih protuzakonitih radnji. Možda čak i propisati da je uvjetovanje trećoj osobi (kupcu) pregleda ili kupoprodaje nekretnine prethodnim sklapanjem ugovora o posredovanju protivno zakonu, a time i ništetno. Samo na taj način će se konačno dokinuti ova besramna praksa naplate dvostruke provizije.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti posredovanje za obje strane, razgled nekretnine koji neće moći biti uvjetovan potpisivanjem ugovora.
----	-------------	--	---	-----------	---

85	HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Predstavnici Udruženja poslovanja nekretninama HGK smatraju kako se odredba članka 33. stavka 1., točka 10 Nacrta prijedloga Zakona o posredovanju u prometu nekretnina protivi samom smislu posredovanja u prometu nekretnina. Naime, posrednici često od prodavatelja dobiju ključeve nekretnine, radi lakše organizacije prodaje, a kao izraz punog povjerenja u profesionalni rad. Nerijetko se radi o nekretninama s vrlo vrijednim interijerom (namještaj, slike, kolekcionarski predmeti itd). Osim toga, čak i ako situacija ne nalaže davanje ključeva (npr. ako prodavatelj živi u nekretnini koja se prodaje) prodavatelji s punim povjerenjem prepuštaju da posrednici vrše selekciju klijenata koje dovode, odn. potencijalnih kupaca. Osim toga, posrednici mogu, temeljem dosadašnjeg iskustva lako procijeniti je li opasno ili barem besmisleno pojedine „zainteresirane kupce“ voditi da pogledaju neku nekretninu. Ističu kako je selekcija klijenata kojima će pokazati neku nekretninu sastavni dio njihovog svakodnevnog posla, temeljeno na povjerenju koje su im ukazali prodavatelji, stoga bi ovakva odredba, kakva je u prijedlogu zakona, predstavljala svođenje posredničke djelatnosti na razinu trgovaca robom široke potrošnje, na štetu ne posrednika, nego i klijenata prodavatelja.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona o posredovanju u prometu nekretnina biti će detaljnije i svrsishodnije uređen razgled nekretnine.
86	BORIS VIDOVIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Svakom ozbiljnom Posredniku apsolutni je interes omogućiti razgled nekretnine za koju posreduje temeljem sklopljenog Posredničkog ugovora s klijentom- prodavateljem i preduvjet je samom smislu rada Posrednika, a to je dovesti u vezu kupca i prodavatelja kako bi se između njih sklopio pravni posao, a time i ostvario stvorio uvjet naplate izvršenog posla posredovanja. Međutim, uvođenje kaznene odredbe kojom se kažnjava Posrednika ako ne omogući traženi razgled nekretnine bio bi potpuni promašaj i sigurno ne bi doveo do rješavanja brojnih problema na tržištu nekretnina kojih evidentno ima već bi se time vrlo izvjesno u praksi stvorile nove negativne posljedice. Veliki broj Posrednika ima šire	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona o posredovanju u prometu nekretnina biti će detaljnije i svrsishodnije uređen razgled nekretnine.

područje djelovanja i sama činjenica da je Posrednik u obvezi omogućavati razglede neograničenog broja nekretnina, na vrlo širokom području djelovanja Posrednika i to bez bilo kakvog ugovornog odnosa s kupcem i bez prava na naknadu, Posrednike izlaže značajnim troškovima poslovanja, a da pritom nisu uopće regulirani uvjeti kojima će potencijalni kupac posredniku dokazati svoju ozbiljnost, odnosno financijsku sposobnost za realizaciju kupoprodaje nekretnina koje želi razgledati.

Time bi se gotovo je sigurno stvorilo i određeno nezadovoljstvo prodavatelja budući bi se isključilo njihovo uvjetovanje pristupa vlastitoj nekretnini kupcima koji često nemaju potrebnu financijsku sposobnost realizacije kupoprodaje ali istražuju tržište ili prikupljaju ideje za primjenu istih u vlastitim nekretninama ili nešto treće. Narušila bi se privatnost prodavatelja i sigurnosti njihove imovine, a poprilično je izvjesno da bi nakon određenog broja posjeta bez ozbiljnog učinka bio narušen ugled i kredibilitet samih Posrednika, same struke, a time i dodatno urušavanje povjerenja u tržište nekretnina, što apsolutno nikome nije u interesu.

Isto tako postoji realan rizik da će pojedinci zlorabeći predloženu kaznenu odredbu mogućim manipulacijama stvarati dodatnu pravnu nesigurnost, a kroz moguće inspekcijsko djelovanje i nanositi potencijalnu štetu Posrednicima, a da uopće nisu iskazali ozbiljnost i financijsku sposobnost za realizaciju kupoprodaje barem jedne od neograničenog broja nekretnina koje žele razgledati.

Stoga predlažem brisanje točke 7, stavka 1, članka 33. prijedloga Zakona o posredovanju tj. brisanje kaznene odredbe koja se odnosi na ne omogućavanje razgleda nekretnine (članak 22. točka 5. prijedloga Zakona).

87	IVAN BIŽANOVIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Predlažem brisanje odredbe koja predviđa kažnjavanje posrednika u slučaju kada posrednik ne omogući razgled nekretnine. Posrednici imaju odgovornost prema vlasnicima nekretnina da filtriraju potencijalne kupce, osobito one koji se ne žele predstaviti imenom i prezimenom. Ispred Udruženja poslovanja nekretninama HGK čiji sam dopredsjednik smo predlagali da se kažnjavaju oni Posrednici koji dovode u zabludu potencijalne kupce, da im umjesto zapisnika o pregledu nekretnine prilikom razgledavanja podmeću zapravo Ugovore o posredovanju sa svim bitnim sastojcima uključujući i obvezu plaćanja naknade. Struka već više od desetljeća kontinuirano upozorava na potrebu značajnog pooštavanja stručnih ispita, ulaznih kriterija i profesionalnih standarda, no ti su apeli ostajali bez odgovarajuće reakcije. Najveći problem su PAUŠALNI OBRTI ljudi koji se predstavljaju kao agenti ili suradnici u prodaji a nemaju položen ispit za agenta i nisu zaposleni kod Posrednika u toj agenciji za koju rade. Kod mene u Lici takvih ima povećani broj i "kradu" nekretnine s mog oglasa, skidaju i bacaju table - bannere s kuća, dolaze do prodavatelja i s njim dogovaraju višu cijenu nekretnine iako i sami znaju da je neće prodati po toj cijeni. Treba ukinuti i zabraniti: suradnike u prodaji, asistente u prodaji, zabraniti rad agentima koji nemaju položen ispit za agenta i nisu upisani u Imenik, te nisu zaposleni kod Posrednika (Agencije). Dešava se da pojedinci rade za više agencija na proviziju a da nisu zaposleni nigdje i naplaćuju proviziju od kupaca koju sebi uzimaju a od kupca se naplaćuje Agencija. Mi se s ovim u Udruženju "borimo" već neko vrijeme. Tu su i lažne agencije, lažno predstavljanje, oglašavanje u medijima bez istaknute Agencije, kao i na društvenim mrežama bez istaknute agencije. Snimanje spotova - prezentacije nekretnine od nazovimo ih agenata koji nemaju veze s ovim poslom, samo sramota struku.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona o posredovanju u prometu nekretnina biti će detaljnije i svrsishodnije uređen razgled nekretnine.
----	-------------------	--	--	-----------	--

88	LUKA LUKETIN	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Osoba koja se javlja na oglas posrednika je treća osoba. Posrednik ima zakonsku obavezu povezati nalogodavca sa trećom osobom i nastojati da dođe do sklapanja ugovora. U praksi sve agencije odbijaju treću osobu ukoliko i sama ne želi postati nalogodavac. Treća osoba ne angažira agenciju da joj nađe nekretninu po zadanim kriterijima, već se javlja na ono što je oglašeno. Agencija mora biti strogo kažnjena jer ne nastoji da dođe do sklapanja ugovora odbijanjem treće osobe.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti posredovanje za obje strane, razgled nekretnine koji neće moći biti uvjetovan potpisivanjem ugovora, a što će obuhvaćati i prekršajnu odredbu.
89	IVANA ČIKIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Predlažem brisanje odredbe koja predviđa kažnjavanje posrednika u slučaju kada posrednik ne omogući razgled nekretnine. Posrednici imaju odgovornost prema vlasnicima nekretnina da filtriraju potencijalne kupce, osobito one koji se ne žele predstaviti imenom i prezimenom. U praksi su česte situacije u kojima potencijalni kupci imaju sumnjive ili neprimjerene namjere, a u takvim okolnostima posrednici imaju ulogu zaštitnog filtra. Dodatno, mogu nastupiti objektivne okolnosti, poput bolesti ili spriječenosti agenta, zbog kojih razgled nije moguće organizirati, a predložena odredba bi u takvim slučajevima posebno nepovoljno utjecala na agencije koje posluju s jednim agentom. Vlasnici nekretnina profesionalnost posrednika procjenjuju upravo prema sposobnosti razlikovanja ozbiljnih interesenata od neozbiljnih, osobito kada je riječ o prodaji nekretnine u kojoj prodavatelj živi sa svojom obitelji. Prodavatelj ne žele izlagati svoj dom dolascima sumnjivih ili nekulturnih osoba te s pravom očekuju da posrednik zna točno tko, imenom i prezimenom, dolazi u njihov prostor. Ako se potencijalni kupci odbijaju identificirati, a navedena odredba bude usvojena u Zakon, to će dovesti do ozbiljnih problema u praksi te narušiti sigurnost i povjerenje prodavatelja u posrednike.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona o posredovanju u prometu nekretnina biti će detaljnije i svrsishodnije uređen razgled nekretnine.

90	MARKO VEDRIŠ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	(4) Teškim povredama odredbi Zakona smatra se i ponovljeno ili namjerno onemogućavanje razgleda nekretnine suprotno odredbama ovoga Zakona.	Djelomično prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije
91	MARKO VEDRIŠ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Radi učinkovitog provođenja Zakona, nužno je osigurati jasne mehanizme prijave nepoštenih poslovnih praksi i kršenja zakonskih odredbi, prije svega za onemogućavanje razgledavanja nekretnine kao najčešće pojave da se potencijalnim kupcima uvjetuje razgledavanje nekretnine ili davanje dodatnih informacija sklapanjem ugovora o posredovanju, iako posrednik već ima važeći ugovor o posredovanju s prodavateljem. Kao sankciju za teške ili ponovljene povrede obveze omogućavanja razgleda nekretnine, predlažem propisivanje strožih mjera, uključujući mogućnost oduzimanja dozvole za obavljanje djelatnosti i brisanja iz registra posrednika u skladu s načelom razmjernosti.	Djelomično prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije.
92	BORISLAV VUJOVIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Predlažem brisanje kaznene odredbe koja se odnosi na neomogućavanje razgleda nekretnine. Uz sve argumente koji su već navedeni, treba uzeti u obzir činjenicu da vlasnici nekretnina mogu i sami oglasiti prodaju svoje nekretnine, te ne moraju angažirati posrednika. Posrednici nisu monopolisti čija se usluga mora koristiti. Ukoliko je vlasnik suglasan s načinom poslovanja agencije, onda je tu situacija jasna. Jedini koga se u slučaju onemogućavanja razgleda nekretnine od strane posrednika eventualno može oštetiti je vlasnik kao nalogodavac kome se uskraćuje prilika da proda ili iznajmi svoju nekretninu.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.

93	IVAN KOVAČIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	predlaže se: – ili brisanje kaznene odredbe koja se odnosi na neomogućavanje razgleda nekretnine, – ili, kao alternativa, preciziranje članka 22. stavka 1. točke 5. na način da se jasno veže uz ugovor o posredovanju sklopljen s nalogodavcem – prodavateljem. Prijedlog izmjene Predlaže se da članak 22. stavak 1. točka 5. glasi: „5. omogućiti razgled nekretnine trećim osobama u skladu s interesima, uputama i uvjetima određenima ugovorom o posredovanju sklopljenim s nalogodavcem – prodavateljem.”	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.
94	IVAN KOVAČIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Uvođenje odredbe kojom se paušalno i bezuvjetno propisuje obveza posrednika da omogućiti razgled nekretnine trećoj osobi predstavlja ozbiljan regulatorni promašaj i primjer normativnog rješenja koje nije razmjerno cilju koji se njime želi postići. Riječ je o pokušaju rješavanja složenog i višeslojnog problema tržišta nekretnina pojednostavljenom mjerom koja ne adresira uzroke postojećih poremećaja, već u praksi stvara nove i ozbiljne negativne posljedice. Takav pristup nije u skladu s načelom razmjernosti, niti s dobrom regulatornom praksom. Trenutno stanje na tržištu nekretnina u velikoj je mjeri posljedica dugogodišnjeg propusta zakonodavca da sustavno i odlučno regulira uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina. Struka već više od desetljeća kontinuirano upozorava na potrebu značajnog pooštrenja stručnih ispita, ulaznih kriterija i profesionalnih standarda, no ti su apeli ostajali bez odgovarajuće reakcije. U praksi se omogućuje relativno jednostavan ulazak u djelatnost, dok se istodobno inspekcijski nadzor pretežito provodi nad profesionalnim i registriranim subjektima koji posluju transparentno i u skladu sa zakonom. Nasuprot tome, velik broj fizičkih osoba i subjekata koji djeluju nelegalno ili u sivoj zoni ostaje izvan učinkovitog nadzora. Upravo taj dio tržišta generira najveći broj	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.

nepravilnosti i nezadovoljstvo korisnika usluga, no predložena odredba uopće ne adresira taj problem.

Rast cijena nekretnina i pitanje priuštivog stanovanja, koje opravdano izaziva frustraciju građana, traži brzog i jednostavnog krivca. Posrednici su pritom neopravdano identificirani kao uzrok problema, što se reflektira kroz pritiske na način naplate posredničke naknade. Pritom se zanemaruje činjenica da je naplata posredničke naknade od nalogodavca prodavatelja i od nalogodavca kupca dopuštena važećim zakonskim okvirom, u skladu sa Zakonom o obveznim odnosima, te predstavlja uobičajenu i ustaljenu praksu u nizu država Europske unije i izvan nje, uključujući Austriju, Njemačku, Italiju i Mađarsku.

Dodatno, u potpunosti je zanemarena specifičnost hrvatskog tržišta nekretnina, osobito na jadranskoj obali, gdje značajan udio čine tzv. second home nekretnine. Tržište karakterizira rijetka naseljenost, velika geografska disperzija ponude te uobičajena potreba kupaca da razgledavaju nekretnine na vrlo širokom području koje se često proteže na više stotina kilometara. Velik broj agencija posluje na području od Dubrovnika do Istre, odnosno na cijeloj obali.

U takvim okolnostima, predmetna odredba u praksi znači da je posrednik obavezan omogućavati razglede neograničenog broja nekretnina, na neograničenom geografskom području, bez ikakvog ugovornog odnosa s kupcem i bez prava na naknadu. Time se posrednike izlaže značajnim financijskim i operativnim rizicima, budući da troškovi putovanja, dnevnica i organizacije razgleda po pojedinom klijentu u praksi mogu dosežati vrlo značajne iznose.

Istodobno, ovakvo rješenje šteti i samim prodavateljima jer im oduzima mogućnost da uvjetuju pristup vlastitoj nekretnini. Time se onemogućuje provedba uobičajenih profesionalnih procedura poput proof of funds provjere, KYC analize i kontrole ozbiljnosti kupca. koje su

			standard na uređenim tržištima Europske unije i svijeta te služe zaštiti privatnosti, sigurnosti i imovine vlasnika. Važno je istaknuti da će dugoročna posljedica ovakve regulacije biti smanjenje kvalitete usluge, poticanje neformalnih i netransparentnih praksi te dodatno narušavanje povjerenja u tržište nekretnina, što je suprotno deklariranom cilju zaštite potrošača. Budući da se kaznene odredbe vežu uz obvezu iz članka 22. stavka 1. točke 5., a da sadržaj te obveze u predloženom tekstu nije dovoljno precizno definiran, postoji realan rizik pravne nesigurnosti i neujednačene inspekcijske prakse. Slijedom navedenog, radi osiguranja razmjernosti, pravne sigurnosti i provedivosti zakona, predlaže se: – ili brisanje kaznene odredbe koja se odnosi na neomogućavanje razgleda nekretnine, – ili, kao alternativa, preciziranje članka 22. stavka 1. točke 5. na način da se jasno veže uz ugovor o posredovanju sklopljen s nalogodavcem – prodavateljem. Prijedlog izmjene Predlaže se da članak 22. stavak 1. točka 5. glasi: „5. omogućiti razgled nekretnine trećim osobama u skladu s interesima, uputama i uvjetima određenima ugovorom o posredovanju sklopljenim s nalogodavcem – prodavateljem.”		
95	DUBRAVKO RANILOVIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Predlažemo da se umjesto osporavanog stavka (Ne omogući razgled) ubaaci slijedeći stavak; Zapisnik o razgledu ili istovjetan dokument koji Posrednik i treća osoba mogu potpisati kao dokaz razgleda ili prezentacije nekretnine, ne predstavlja Ugovor o posredovanju i ne može biti osnova za napatu posredničke naknade od treće osobe. Smatramo da je takvim postupanjem Posrednik doveo u zabludu treću osobu.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.
96	DUBRAVKO RANILOVIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	DUBRAVKO RANILOVIĆ Prijedlog da se kazni Posrednik koji ne omogući razgled nekretnine trećoj osobi se zaista protivi samoj prirodi Posredovanja i ulozi Posrednika,, a to je da posreduje, i da po želji nalogodavca bude filter prema	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.

potencijalnim interesentima. Razumijem problem koji se događa na terenu, ali bi na ovaj način upravo kaznili one koji profesionalno obavljaju posao, jer smo propustili kažnjavati sve one nelagodne koji posluju bez rješenja Ministarstva i Ugovora o posredovanju koji su i stvorili problem lošeg odnosa sa trećim osobama. Na ovaj način bi se otvorila neprirodna mogućnost da svaki interesent može prisiljavati Posrednika da mu pokaže nekretninu. Prije svega to nije moguće iz više razloga. Prvi razlog je svakakoda kao Posrednici nećemo voditi u nekretninu suspektne osobe,, osobe koje se ne žele identificirati, osobe sa kriminalnim dosjeima, osobe koje ne mogu dokazati svoju likvidnost, pa i bezobrazne i nepristojne osobe ako želite i sl. Istovremeno treba podsjetiti da su Posrednici obveznici provedbe Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma, temeljem kojeg zakona upravo imamo obvezu provjere potencijalnih kupca, pa i izradu Dubinske analize. Osim toga kako će se definirati ne omogućavanje razgleda. Da li to znači da nekom morate pokazati odmah nekretninu, ili za tjedan dana, ili za mjesec?. Upravo Posrednik ima to pravo i sposobnost da na temelju svoga iskustva procjenjuje potencijalne kupce i dovodi ih u vezu sa nekretninom odnosno Nalogodavcem. Na kraju što ako je agent Posrednika bolestan, ili je iz bilo kojeg razloga spriječen pokazati, ili je Nalogodavac vlasnik stana nije u mogućnosti iz bilo kojeg razloga nekoga primiti u svoj dom. Podsjećamo da su nekretnine koje pokazujemo uglavnom domovi ljudi u kojima se živi a vrlo rijetko prazne nekretnine od kojih Posrednici imaju ključeve. Zaista smatram da ovu odredbu treba izbaciti iz ovog prijedloga jer će umjesto poboljšanja kvalitete usluge stvoriti velike probleme na tržištu. Jednostavno ova odredba nije primjenjiva a postigao bi se upravo suprotan efekt od očekivanog.

Ipred udruženja smo predlagali da se kaznjavaju oni Posrednici koji dovode u zabludu potencijalne kupce, da im umjesto zapisnika o pregledu nekretnine orilikom

			razgledavanja podmeću zapravo Ugovore o posredovanju sa svim bitnim sastojcima uključujući i obvezu plaćanja naknade. Smatramo da dovođenje u zabludu trećih osoba ima elemente za kažnjavanje.		
97	LARA TONČIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	"- oglašava nekretnine bez sklopljenog ugovora o posredovanju ili ugovora o potposredovanju (članak 21. stavak 2.) - bez opravdanog razloga ne omogući razgled nekretnine (članak 22. točka 5.)" Razgledavanje nekretnine posrednik ponekad ne može sam omogućiti, već ovisi o vlasniku nekretnine ili osobi koja ima ključeve nekretnine. Također, posrednici bi trebali biti u mogućnosti u opravdanim razlozima onemogućiti razgledavanje nekretnine, primjerice osobama problematičnog ponašanja ili osobama koje su ranije pokazivale takvo ponašanje, ili osobama za koje postoji sumnja da razgledavanjem nekretnine žele doći do podataka za nedopuštene svrhe (primjerice za krađu i sl.). Također, treba imati na umu da ponekad u nekretninama stanuju vlasnici ili druge osobe i da ih se razgledavanjem nekretnine uznemirava u njihovom svakodnevnom životu pa posrednici mogu izgledati vrlo neprofesionalno ukoliko ne mogu vršiti određen filter osoba kojima će omogućiti razgledavanje nekretnine. U nekim državama postoje liste za razgledavanje nekretnine, kao i obveza plaćanja naknada za razgledavanje.	Djelomično prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.
98	RUJANA LUKAČ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Dopuniti "- ne omogući razgled nekretnine" s ovim tekstom: "ili zahtjeva potpisivanje posredničkog ugovora s kupcem koji se javlja na oglas za nekretninu"	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.

99	TOMISLAV CERAJ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Članak 33, Stavak 1: - oglašava nekretnine bez sklopljenog ugovora o posredovanju (članak 21. stavak 2.) ILI BEZ NAVOĐENJA ADRESE NEKRETNINE I VANJSKIH FOTOGRAFIJA NEKRETNINE U praksi Posrednici ne objavljuju fotografije nekretnine izvana što značajno otežava potencijalnim kupcima procjenu nekretnine prije fizičkog razgleda, a vanjski izgled nekretnine čini važan aspekt nekretnine. U praksi Posrednici ne objavljuju adresu nekretnine što značajno otežava potencijalnim kupcima procjenu nekretnine prije fizičkog razgleda, a adresa nekretnine čini važan aspekt nekretnine. Posrednici to izbjegavaju jer žele uzeti proviziju i od kupca čime proizvode sukob interesa. Time Posrednici otežavaju provođenje transakcija i defokusiraju tržište nekretnina.	Nije prihvaćen	Dopuštenost i pravilo vezano uz oglašavanja nekretnina uređeni su člankom 21. Nacrta prijedloga Zakona, a ne pridržavanje predmetnih odredbu podliježe prekršajnim sankcijama. Odredbe smatramo dostatnim i u skladu s predmetom uređenja ovoga Zakona, a koje je navedeno u odredbi članka 1. Nacrta prijedloga Zakona.
100	TOMISLAV CERAJ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Članak 33, Stavak 1: - ne omogućiti razgled nekretnine (članak 22. točka 5.) ILI UVJETUJE TREĆIM OSOBAMA SKLAPANJE UGOVORA O POSREDOVOVANJU RADI RAZGLEDA NEKRETNINE U praksi je uobičajeno da Posrednik ne želi pokazati nekretninu potencijalnom kupcu koji se javlja na oglas prije nego što potpiše ugovor o posredovanju iako Posrednik već zastupa Prodavatelja. Kupci ne žele potpisati ugovor, time Posrednik krši ugovornu obvezu dovođenja kupca u vezu s prodavateljem. Ili Kupci potpisuju ugovor za razgledavanje predmetne oglašene nekretnine i time se stvara sukob interesa jer Posrednik ima interes na obje strane uz ostvarenje dvostruke provizije.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.
101	SRĐAN JAVORČIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Smatramo da je odredbu članka 33. stavka 1. podstavka „ne omogućiti razgled nekretnine (članak 22. točka 5.)“ nužno u cijelosti brisati iz Zakona, jer je u postojećem obliku neprovediva u praksi, pravno neprecizna te suprotna naravi posredničke djelatnosti. 1. Neopravdano ograničavanje profesionalne autonomije posrednika	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.

Jedna od temeljnih i zakonom priznatih zadaća agenta za nekretnine jest selekcija potencijalnih kupaca ili najmoprimaca. Agent je dužan procijeniti ozbiljnost, financijsku sposobnost, namjeru i pouzdanost treće osobe prije nego što dođe do razgledavanja nekretnine.

Ako ostane ova prekršajna odredba, posrednik se dovodi u situaciju da:

mora omogućiti razgled svakoj osobi koja to zatraži, bez mogućnosti prethodne provjere interesa, boniteta ili svrhe dolaska, pod prijetnjom novčane kazne od 2.000 do 5.000 eura.

Takvo rješenje onemogućuje profesionalno i odgovorno obavljanje posla.

2. Povreda interesa i sigurnosti nalogodavca (vlasnika nekretnine)

Posrednik prema članku 22. točki 5. mora omogućiti razgled "vodeći računa o interesima i uputama nalogodavca". Međutim, prekršajna odredba iz članka 33. u potpunosti zanemaruje taj dio norme.

U praksi to može dovesti do:

dovođenja neprovjerenih, neozbiljnih ili rizičnih osoba u privatne nekretnine, ugrožavanja privatnosti, imovine i osobne sigurnosti vlasnika, suprotstavljanja izričitim uputama nalogodavca (npr. ograničen broj razgleda, samo prethodno provjereni kupci).

Posrednik se tako dovodi u pravni apsurd:

ili će postupati u interesu nalogodavca – ili će izbjeći kaznu.

3. Nprovedivost i pravna neodređenost

Odredba ne definira:

tko ima pravo zahtijevati razgled, u kojem roku, pod kojim uvjetima, koliko puta, i u kojim situacijama posrednik može opravdano odbiti razgled.

To ostavlja širok prostor za zlouporabe, proizvoljna tumačenja i selektivno kažnjavanje.

Primjeri iz prakse:

osoba bez stvarne namjere kupnje traži razgled „iz znatiželje“, konkurentski agent traži razgled radi prikupljanja informacija, osoba bez financijskih mogućnosti inzistira na višekratnim razgledima, treća osoba zahtijeva hitan ulazak u nekretninu protivno dogovoru s vlasnikom.

U svim tim slučajevima posrednik bi, prema sadašnjoj formulaciji, bio izložen prekršajnoj odgovornosti.

4. Suprotnost tržišnoj praksi i standardima struke

U svim uređenim tržištima nekretnina razgledavanje je:

kontroliran proces, koji se provodi uz prethodnu selekciju, često tek nakon financijske provjere ili potpisane izjave o ozbiljnosti interesa.

Ova odredba pretvara razgled u apsolutno pravo treće osobe, što nije praksa niti je u skladu s profesionalnim standardima posredovanja.

5. Neprimjerenost prekršajne sankcije

Neomogućavanje razgleda nije ponašanje koje samo po sebi predstavlja društvenu opasnost, osobito kada je učinjeno:

radi zaštite interesa nalogodavca, radi sigurnosti nekretnine, ili u skladu s pravilima struke.

Izricanje visokih novčanih kazni za ovakve situacije je neproporcionalno i neopravdano.

Zaključak

Predlažemo da se iz članka 33. stavka 1. u potpunosti briše podstavak:

„– ne omogućiti razgled nekretnine (članak 22. točka 5.)“

			Time bi se: omogućilo profesionalno obavljanje posredničke djelatnosti, zaštitili interesi i sigurnost nalogodavaca, izbjegle pravne nejasnoće i zlouporabe, te uskladila zakonska odredba s realnom tržišnom praksom.		
102	PETAR BLAŽEVIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Članak 33. (1) Novčanom kaznom od 10.000,00 do 50.000,00 eura kaznit će se za prekršaj pravna osoba – posrednik u prometu nekretnina ako: oglašava nekretninu bez prethodno sklopljenog pisanog ugovora o posredovanju s vlasnikom nekretnine, oglašava nekretninu bez ugovorene obveze vlasnika nekretnine na plaćanje pune cijene usluge posredovanja, oglašava nekretninu na vlastitim internetskim stranicama, društvenim mrežama, portalima, oglasnicima, tiskanim medijima ili drugim oblicima javnog oglašavanja protivno odredbama članka 21. ovoga Zakona, ne ukloni oglas nekretnine bez odgode, a najkasnije u roku od 3 radna dana, nakon što je: – nekretnina prodana, – povučena iz prodaje, – istekao, raskinut ili na drugi način prestao ugovor o posredovanju, zadrži ili ponovno objavi oglas nekretnine nakon prestanka ugovornog odnosa s vlasnikom. (2) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom od 2.000,00 do 10.000,00 eura. (3) Novčanom kaznom od 5.000,00 do 20.000,00 eura kaznit će se fizička osoba – posrednik ako počinu neki od prekršaja iz stavka 1. ovoga članka. (4) U slučaju ponavljanja prekršaja iz stavka 1. ovoga članka u razdoblju od dvije godine, posredniku se može izreći zaštitna mjera zabrane obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina u trajanju od 6 do 12 mjeseci. (5) Prekršaji iz ovoga članka smatraju se teškim prekršajima u smislu ovoga Zakona.	Nije prihvaćen	Smatramo da su sankcije propisane u vezi s člankom 21., koji uređuje oglašavanje nekretnina, dostatne za ostvarenje svrhe ovoga Nacrta prijedloga Zakona. Važeće zakonske odredbe već sadržavaju odgovarajuće sankcije za oglašavanje nekretnine bez prethodno sklopljenog ugovora o posredovanju. Nadalje, obveza uklanjanja oglasa nakon obavljenog posredovanog posla, odnosno nakon isteka, raskida ili prestanka ugovora o posredovanju, proizlazi već iz same činjenice da posrednik u tim slučajevima više ne raspolaže valjanim ugovorom o posredovanju, koji predstavlja zakonsku osnovu za oglašavanje nekretnine. U odnosu na prijedlog uvođenja prekršajne odgovornosti za oglašavanje nekretnine bez ugovorene obveze vlasnika na plaćanje pune cijene usluge posredovanja, smatramo da je takva situacija već obuhvaćena postojećom zabranom oglašavanja bez sklopljenog ugovora o posredovanju. Posrednička naknada sastavni je dio ugovora o posredovanju te kao takva nije izravno povezana s činom oglašavanja nekretnine, već s ugovornim odnosom između posrednika i nalogodavca.

103	DINA SLUNJSKI	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 33.	Zbog iznimne količine postupanja agenata kojima se želi prebaciti plaćanje posredničke naknade na kupca (koji nije nalogodavac), potrebno je dodatno osigurati provedbu zabrane iz članka 27. stavka 8. putem prekršajnih odredbi dodavanjem postupanja protivno članku 27. stavku 8. u članak 33. stavak 1.	Djelomično prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.
104	HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 35.	Predviđene kazne za agente smatramo previsokima.	Nije prihvaćen	Smatramo da sankcije nisu previsoke jer imaju cilj odvratiti potencijalne prekršitelje od počinjenja prekršaja, a tijelo nadzora svakako ima mogućnost postupiti u skladu s načelom oportuniteta kada procjeni da je na taj način ispunjena svrha koju imaju prekršajne odredbe ovoga Nacrta prijedloga Zakona.
105	RUJANA LUKAČ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 35.	Dopuniti "- ne omogući razgled nekretnine ili zahtjeva potpisivanje posredničkog ugovora s kupcem koji se javlja na oglas za nekretninu"	Djelomično prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.
106	TOMISLAV CERAJ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 35.	Članak 35, Stavak 1: - ne omogući razgled nekretnine (članak 22. točka 5.) ILI UVJETUJE TREĆIM OSOBAMA SKLAPANJE UGOVORA O POSREDOVANJU RADI RAZGLEDA NEKRETNINE U praksi je uobičajeno da Agent ne želi pokazati nekretninu potencijalnom kupcu koji se javlja na oglas prije nego što potpiše ugovor o posredovanju iako Posrednik za kojeg radi Agent već zastupa Prodavatelja. Kupci ne žele potpisati ugovor, time Posrednik krši ugovornu obvezu dovođenja kupca u vezu s prodavateljem. Ili Kupci potpisuju ugovor za razgledavanje predmetne oglašene nekretnine i time se stvara sukob interesa jer Posrednik ima interes na obje strane uz ostvarenje dvostruke provizije.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona dodatno će se urediti razgled nekretnine, posredovanje za obje strane, posrednička provizija i prekršajne sankcije povezane s tom odredbom.
107	DARKO MAREČIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 36.	U st.4. podst.2. ovog članka je navedeno da se iznimno oportunitet neće primijeniti u slučajevima, između ostalog i utvrđenja prekršaja iz čl. 33. st.1., podst. 13. ovoga Zakona. Međutim, čl. 33.st.1. NE sadrži podstavak 13. (sadrži samo 12 pdstavaka). Nadalje, oprtunitetom ni izuzećem nisu obuhvaćeni prekršaji iz čl. 37. i 38. Zakona.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona biti će dodatno uređene prekršajne odredbe.

108	HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 37.	Tražimo kazne za obrtnike kao fizičke osobe propisati u nižem iznosu od kazni za pravne osobe jer su predložene u istom iznosu za sve posrednike. Predlažemo kazne za obrtnike propisati u istom iznosu kako budu propisane za ovlaštene osobe u pravnoj osobi te skrećemo pažnju da bi prema predloženoj formulaciji obrtnik mogao biti kažnjen dvostruko.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona biti će dodatno uređene prekršajne odredbe s obzirom na to da će određene odredbe Nacrta prijedloga Zakona biti dodatno uređene i dopunjene u skladu sa zaprimljenim komentarima.
109	DARKO MAREČIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 37.	Ovaj prekršaj je već sankcioniran u čl. 34. st.1. podst.1. ovoga Zakona, tako da se duplira.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona biti će dodatno uređene prekršajne odredbe s obzirom na pristigle komentare.
110	DARKO MAREČIĆ	VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 38.	Ovaj prekršaj je već sankcioniran u čl. 33 st.1. podst.2., tako da se duplo sankcionira.	Prihvaćen	Prijedlogom Zakona biti će dodatno uređene prekršajne odredbe u skladu sa zaprimljenim komentarima.

IZJAVA O USKLAĐENOSTI PRIJEDLOGA PROPISA S PRAVNOM STEČEVINOM EUROPSKE UNIJE

1. Naziv prijedloga propisa

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

2. Stručni nositelj izrade prijedloga propisa

MINISTARSTVO GOSPODARSTVA

3. Veza s Programom Vlade Republike Hrvatske za preuzimanje i provedbu pravne stečevine Europske unije

Predviđeno Programom Vlade Republike Hrvatske za preuzimanje i provedbu pravne stečevine Europske unije za 2026. godinu.

Rok: I. kvartal 2026.

4. Preuzimanje odnosno provedba pravne stečevine Europske unije

a) Odredbe primarnih izvora prava Europske unije

Ugovor o funkcioniranju Europske unije
članak/članci 114

b) Sekundarni izvori prava Europske unije

Direktiva 2006/123/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o uslugama na unutarnjem tržištu (SL L 376)

32006L0123

c) Ostali izvori prava Europske unije

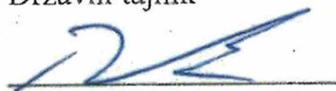
-

5. Prilog: tablice usporednih prikaza za propise kojima se preuzimaju odredbe sekundarnih izvora prava Europske unije u zakonodavstvo Republike Hrvatske

Da.

Potpis EU koordinатора stručnog nositelja izrade prijedloga propisa, datum i pečat

Državni tajnik



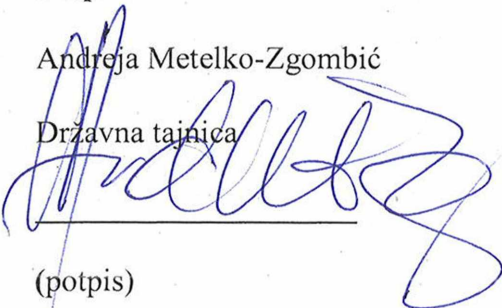
(potpis)



Potpis EU koordinatora Ministarstva vanjskih i europskih poslova, datum i pečat

Andreja Metelko-Zgombić

Državna tajnica



(potpis)



211
212
213

USPOREDNI PRIKAZ PODUDARANJA ODREDBI PROPISA EUROPSKE UNIJE S PRIJEDLOGOM PROPISA

1. Naziv propisa Europske unije

Direktiva 2006/123/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o uslugama na unutarnjem tržištu

2. Naziv prijedloga propisa

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

3. Uskladenost odredbi propisa Europske unije (sekundarni izvori prava) s odredbama prijedloga propisa

a)	b)	c)	d)
Odredbe propisa Europske unije	Odredbe prijedloga propisa	Je li sadržaj odredbe propisa Europske unije u potpunosti preuzet u odredbu prijedloga propisa?	Obrazloženje (ako sadržaj odredbe propisa Europske unije nije preuzet ili je djelomično preuzet u odredbu prijedloga propisa)
Članak 1. Predmet 1. Ovom Direktivom određuju se opće odredbe kojima se pružateljima usluga olakšava ostvarivanje slobode poslovnog nastana te slobodno kretanje usluga uz istodobno održavanje visokog stupnja kvalitete tih usluga. 2. Ova se Direktiva ne odnosi na liberalizaciju usluga od općeg gospodarskog interesa,			

rezerviranih za javna ili privatna tijela, niti na privatizaciju javnih tijela koja pružaju usluge. 3. Ova se Direktiva ne bavi ukidanjem monopola u području pružanja usluga niti potporama koje dodjeljuju države članice, a koje su obuhvaćene propisima Zajednice o tržišnom natjecanju. Ova Direktiva ne utječe na slobodu država članica da u skladu s pravom Zajednice same definiraju usluge koje smatraju uslugama od općeg gospodarskog interesa, načine na koje se one organiziraju i financiraju, sukladno propisima o državnoj potpori, te specifične obveze kojima podliježu. 4. Ova Direktiva ne utječe na mjere koje se u skladu s pravom Zajednice poduzimaju na razini Zajednice ili na nacionalnoj razini radi zaštite ili promicanja kulturne ili jezične raznolikosti te pluralizma medija. 5. Ova Direktiva ne utječe na propise iz kaznenog prava država članica. Države članice, međutim, ne smiju ograničiti slobodu pružanja usluga primjenom odredbi kaznenog zakona koje izričito uređuju ili utječu na pristup ili izvođenje uslužne djelatnosti izbjegavajući propise predviđene u ovoj Direktivi. 6. Ova Direktiva ne utječe na radno pravo, to jest bilo koju zakonsku ili ugovornu odredbu koja se odnosi na uvjete zapošljavanja, radne uvjete, uključujući zdravstvene i sigurnosne standarde na radnome mjestu te odnos između poslodavaca i zaposlenika, koju države članice primjenjuju u skladu s nacionalnim			
--	--	--	--

zakonodavstvom koje je usklađeno s pravom Zajednice. Isto tako, ova Direktiva ne utječe na zakone država članica o socijalnoj sigurnosti. 7. Ova Direktiva ne utječe na ostvarivanje temeljnih prava koja su priznata u državama članicama i zakonodavstvu Zajednice. Ona također ne utječe na pravo na pregovore, zaključivanje i provedbu kolektivnih ugovora te na industrijsku akciju u skladu s nacionalnim pravom i praksama, usklađenim s pravom Zajednice.			
Članak 2. Područje primjene 1. Ova se Direktiva primjenjuje na usluge koje dostavljaju pružatelji s poslovnim nastanom u državi članici. 2. Ova se Direktiva ne primjenjuje na sljedeće djelatnosti: (a) negospodarske usluge od općeg interesa; (b) financijske usluge, kao što je bankarstvo, kreditiranje, osiguranje i reosiguranje, profesionalne ili osobne mirovine, vrijednosni papiri, investicijski fondovi, plaćanja i investicijska savjetovanja, uključujući usluge navedene u Prilogu I. Direktivi 2006/48/EZ; (c) elektroničke komunikacijske usluge i mreže te povezane resurse i usluge, vezano uz pitanja obuhvaćena direktivama 2002/19/EZ, 2002/20/EZ, 2002/21/EZ, 2002/22/EZ i 2002/58/EZ;			

(d)usluge na području prijevoza, uključujući lučke službe, koje ulaze u područje primjene glave V. Ugovora; (e)usluge agencija za privremeno zapošljavanje; (f)zdravstvene usluge bez obzira na to pružaju li ih zdravstvene ustanove, bez obzira na način na koji su organizirane i financirane na nacionalnoj razini te bez obzira na to jesu li javne ili privatne; (g)audiovizualne usluge, uključujući kinematografske, bez obzira na način njihovog produciranja, distribucije i prijenosa, te radijsko emitiranje; (h)kockanje koje uključuje stavljanje novčanog pologa u igrama na sreću, uključujući lutriju, kockanje u kasinima i klađenje; (i)djelatnosti povezane s izvršavanjem službenih ovlasti, kako je određeno u članku 45. Ugovora; (j)socijalne usluge u području stanovanja, dječje skrbi te potpore obiteljima i osobama koje trebaju trajnu ili privremenu pomoć, koje osigurava država, od nje ovlašteni pružatelji ili dobrotvorne organizacije koje je država priznala kao takve; (k) usluge privatnog osiguranja; (l)usluge javnih bilježnika i ovrhovoditelja, koji su imenovani službenim vladinim aktom. 3. Ova se Direktiva ne primjenjuje na područje oporezivanja.			
---	--	--	--

Članak 3. Odnos s važećim pravom Zajednice 1. Ako su odredbe ove Direktive u suprotnosti s odredbom nekog drugog akta Zajednice koji uređuje posebne aspekte pristupa ili izvođenja uslužne djelatnosti u specifičnim sektorima ili za specifične struke, prednost ima odredba drugog akta Zajednice koja se primjenjuje na te specifične sektore ili struke. To uključuje: (a) Direktivu 96/71/EZ; (b) Uredbu (EEZ) br. 1408/71; (c) Direktivu Vijeća 89/552/EEZ od 3. listopada 1989. o usklađivanju određenih odredaba predviđenih zakonima i drugim propisima u državama članicama u odnosu na obavljanje djelatnosti televizijskog emitiranja (23); (d) Direktivu 2005/36/EZ. 2. Ova se Direktiva ne odnosi na propise međunarodnog privatnog prava, a posebno na one koji se primjenjuju u pogledu ugovornih ili izvanugovornih obveza, uključujući one koji jamče zaštitu potrošača, osiguranu propisima o zaštiti potrošača u zakonima na snazi u njihovoj državi članici. 3. Države članice primjenjuju odredbe iz ove Direktive u skladu s propisima Ugovora o pravu poslovnog nastana i slobodnom kretanju usluga.	Usklađivanje s pravnim aktima Europske unije Članak 2. Odredbe ovoga Zakona usklađene su s Direktivom 2006/123/EZ Europskoga parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o uslugama na unutarnjem tržištu (SL L 376, 27. 12. 2006). Odnos prema drugim zakonima Članak 3. (1) Primjena odredbi ovoga Zakona ne utječe na prava potrošača koja se uređuju posebnim zakonom. (2) Na povremeno, privremeno ili jednokratno obavljanje djelatnosti, obavljanje pojedinog posla odnosno trajno obavljanje djelatnosti posrednika s poslovnim nastanom u drugoj državi ugovornici Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru primjenjuje se propis kojim se uređuju trgovačka društva. Posredovanje u prometu nekretnina Članak 5. (1) Posredovanjem u prometu nekretnina mogu se uz naknadu baviti samo posrednici iz članka 4. točke 1. ovoga Zakona, koji ispunjavaju uvjete propisane ovim Zakonom, ako imaju sjedište na teritoriju Republike Hrvatske. (2) Posredovanjem se privremeno i povremeno mogu baviti i posrednici iz	DA	
--	--	-----------	--

	članka 4. točke 1. ovoga Zakona koji imaju poslovni nastan u drugoj državi ugovornici Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru i ispunjavaju uvjete sukladno propisima države u kojoj imaju poslovni nastan. (3) Posrednik iz stavka 2. ovoga članka nije dužan ispunjavati uvjete propisane ovim Zakonom, osim ako obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina trajno na teritoriju Republike Hrvatske. (4) Posrednik iz stavka 2. ovoga članka dužan je podnijeti putem sustava START PLUS prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj. (5) Izjava iz stavka 4. ovoga članka sadrži sve bitne informacije o pružatelju usluge posredovanja te se podnosi za svaku kalendarsku godinu u kojoj posrednik namjerava privremeno ili povremeno pružati usluge u Republici Hrvatskoj. (6) Izjava i dokumentacija iz stavka 4. ovoga članka mogu se dostaviti i elektronički putem jedinstvene kontaktne točke pri HGK. (7) Posrednik i agent dužan je pridržavati se odredbi Pravilnika o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina.		
--	--	--	--

Članak 4. Definicije U smislu ove Direktive primjenjuju se sljedeće definicije: 1. „usluga” je svaka samostalna gospodarska djelatnost koja se obično obavlja za naknadu, kako je spomenuto u članku 50. Ugovora; 2. „pružatelj” je svaka fizička osoba koja je državljanin države članice ili svaka pravna osoba, sukladno članku 48. Ugovora, s poslovnim nastanom u državi članici, koja nudi ili pruža uslugu; 3. „primatelj” je svaka fizička osoba koja je državljanin države članice ili koja koristi prava dodijeljena aktima Zajednice, ili svaka pravna osoba, sukladno članku 48. Ugovora, s poslovnim nastanom u državi članici, koja koristi ili želi koristiti uslugu u profesionalne ili neprofesionalne svrhe; 4. „država članica poslovnog nastana” je država članica na čijem državnom području pružatelj dotične usluge ima poslovni nastan; 5. „poslovni nastan” je stvarno izvođenje gospodarske djelatnosti, kako je navedeno u članku 43. Ugovora, od strane pružatelja usluga u neodređenom vremenskom razdoblju i sa stalnom infrastrukturom gdje se stvarno obavlja djelatnost pružanja usluga; 6. „sustav ovlašćivanja” je svaki postupak koji pružatelj ili primatelj mora slijediti da bi od nadležnog tijela dobio službenu ili implicitnu odluku o pristupu ili izvođenju uslužne djelatnosti; 7. „zahtjev” je svaka obveza, zabrana, uvjet ili ograničenje koje je predviđeno zakonima ili			
---	--	--	--

drugim propisima država članica ili koje proizlazi iz sudske prakse, upravne prakse, propisa profesionalnih tijela ili kolektivnih pravila strukovnih udruženja ili drugih profesionalnih organizacija, usvojenih pri izvođenju svoje pravne nezavisnosti; propisi utvrđeni u kolektivnim ugovorima sklopljenim između socijalnih partnera se kao takvi ne smatraju zahtjevima u smislu ove Direktive; 8. „prevladavajući razlozi od društvenog interesa” su razlozi koji su kao takvi priznati u sudskoj praksi Suda, a uključuju sljedeće razloge: javni red, javnu sigurnost, javnu zaštitu, javno zdravlje, očuvanje financijske ravnoteže sustava socijalne sigurnosti, zaštitu potrošača, primatelja usluga i radnika, poštene poslovne transakcije, borbu protiv prijevara, zaštitu okoliša i urbanog okoliša, zdravlje životinja, intelektualno vlasništvo, očuvanje nacionalne povijesne i umjetničke baštine, ciljeve socijalne i kulturne politike; 9. „nadležno tijelo” je svako tijelo ili ustanova koja nadzire ili regulira uslužne djelatnosti u državi članici, a posebno uključuje upravne organe, uključujući sudove kao takve, profesionalna tijela i strukovne udruge ili druge profesionalne organizacije koje u okviru svoje pravne autonomije kolektivno uređuju pristup ili izvođenje uslužnih djelatnosti; 10. „država članica u kojoj se pruža usluga” je država članica u kojoj pružatelj s poslovnim nastanom u drugoj državi članici pruža uslugu; 11. „regulirana struka” je profesionalna aktivnost ili skupina profesionalnih			
---	--	--	--

aktivnosti iz članka 3. stavka 1. točke (a) Direktive 2005/36/EZ; 12. „poslovna komunikacija” je svaka vrsta komunikacije koja je namijenjena neposrednom ili posrednom promicanju robe, usluga ili imidža poduzeća, organizacije ili osobe koja obavlja trgovačku, industrijsku ili obrtničku djelatnost ili aktivnosti propisane u okviru određene struke. Sljedeće aktivnosti same po sebi ne predstavljaju poslovne komunikacije: (a) davanje informacija koje omogućavaju izravni pristup djelatnosti poduzeća, organizacija ili osoba, što posebno uključuje naziv domene ili adresu elektronske pošte; (b) komunikacije u vezi s robama, uslugama ili imidžom poduzeća, organizacije ili osobe, koje su pribavljene neovisno, a posebno kada se pružaju bez financijske naknade.			
POGLAVLJE II. ADMINISTRATIVNO POJEDNOSTAVLJENJE Članak 5. Pojednostavljenje postupaka 1. Države članice ispituju postupke i formalnosti koje se koriste za pristup uslužnoj djelatnosti i njezino izvođenje. Ako postupci i formalnosti, ispitani sukladno ovom stavku, nisu dovoljno jednostavni, države članice ih pojednostavljaju.			

2. U skladu s postupkom iz članka 40. stavka 2., Komisija može uvesti usklađene obrasce na razini Zajednice. Oni će biti jednakovrijedni potvrdama, atestima ili drugoj zatraženoj dokumentaciji pružatelja. 3. Ako države članice zahtijevaju od pružatelja ili primatelja da dostave potvrdu, atest ili neki drugi dokument koji dokazuje da je zahtjev ispunjen, one prihvaćaju svaki dokument iz druge države članice koji služi jednakoj svrsi ili iz kojeg je jasno da je dotični zahtjev ispunjen. Ne smiju zahtijevati da se dokument iz druge države članice dostavi u originalnom obliku ili kao ovjerena kopija ili prijevod, osim u slučajevima predviđenim u drugim aktima Zajednice ili ako je takav zahtjev opravdan prevladavajućim razlogom od društvenog interesa, koji uključuje javni red i sigurnost. Prvi podstavak ne utječe na pravo država članica da zahtijevaju neovjerene prijevode dokumenata na jedan od svojih službenih jezika. 4. Stavak 3. se ne primjenjuje na dokumente koji su navedeni u članku 7. stavku 2. i članku 50. Direktive 2005/36/EZ, članku 45. stavku 3., člancima 46., 49. i 50. Direktive 2004/18/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 31. ožujka 2004. o usklađivanju postupaka za sklapanje ugovora o javnim radovima, ugovora o javnoj nabavi robe te ugovora o javnim uslugama (24), članku 3. stavku 2. Direktive 98/5/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 16. veljače 1998. o olakšavanju stalnog obavljanja odvjetničke djelatnosti u državi članici različitoj od one u kojoj je stečena kvalifikacija (25),			
---	--	--	--

Prvoj direktivi Vijeća 68/151/EEZ od 9. ožujka 1968. o usklađivanju zaštitnih mjera koje su radi zaštite interesa njihovih članova i drugih predviđene u državama članicama za društva u smislu članka 58. stavka 2. Ugovora, a s ciljem izjednačavanja takvih zaštitnih mjera u čitavoj Zajednici (26), te Jedanaestoj direktivi Vijeća 89/666/EEZ od 21. prosinca 1989. o zahtjevima objavljivanja podataka u vezi s podružnicama koje su u nekoj državi članici otvorile određene vrste trgovačkih društava na koje se primjenjuje pravo druge države (27).			
Članak 6. Jedinstvene kontaktne točke 1. Države članice osiguravaju da na jedinstvenim kontaktnim točkama pružatelji usluga mogu obaviti sljedeće postupke i formalnosti: (a)sve postupke i formalnosti koji su potrebni za pristup njihovim uslužnim djelatnostima, a posebno sve izjave, prijave ili zahtjeve potrebne za dobivanje ovlaštenja nadležnih tijela, uključujući zahtjev za unos u registar, popis ili bazu podataka ili za registraciju kod profesionalnog tijela ili udruženja; (b)sve zahtjeve za ovlaštenje, potrebne za izvođenje uslužnih djelatnosti. 2. Uspostava jedinstvenih kontaktnih točaka ne dovodi u pitanje raspodjelu funkcija i ovlasti između tijela u okviru nacionalnih sustava.			

Članak 7. Pravo na informacije 1. Države članice osiguravaju da preko jedinstvenih kontaktnih točaka pružatelji i primatelji mogu lako doći do sljedećih informacija: (a) zahtjeva koji se primjenjuju na pružatelje s poslovnim nastanom na njihovom državnom području, a posebno u vezi s postupcima i formalnostima koji se moraju obaviti za pristup i izvođenje uslužnih djelatnosti; (b) kontaktnih podataka putem kojih se mogu izravno kontaktirati nadležna tijela, uključujući pojedinosti o tijelima koja su odgovorna za pitanja u vezi s izvođenjem uslužnih djelatnosti; (c) informacija o načinima i uvjetima pristupa javnim registrima i bazama podataka o pružateljima i uslugama; (d) izvanrednih pravnih lijekova koji su obično dostupni u slučaju spora između nadležnih tijela i pružatelja ili primatelja, između pružatelja i primatelja ili između pružatelja; (e) kontaktnih podataka udruženja ili organizacija, pored nadležnih tijela, od kojih pružatelji ili primatelji mogu dobiti praktičnu pomoć. 2. Države članice osiguravaju da pružatelji i primatelji usluga mogu, na vlastiti zahtjev, od nadležnih tijela dobiti pomoć koja se sastoji od informacija o načinu na koji se zahtjevi iz stavka 1. točke (a) obično tumače i primjenjuju. Takav savjet, prema potrebi, uključuje jednostavne postupne upute. Informacije se			
---	--	--	--

dostavljaju koristeći jednostavni i razumljivi jezik. 3. Države članice osiguravaju da su informacije i pomoć iz stavaka 1. i 2. jasne i nedvoznačne, lako dostupne na daljinu i putem elektroničkih sredstava te da se redovito ažuriraju. 4. Države članice osiguravaju da jedinstvene kontaktne točke i nadležna tijela što brže odgovore na svaki zahtjev za informacijom ili pomoći iz stavaka 1. i 2. te da u slučaju nepravilnog ili neutemeljenog zahtjeva o tome odmah obavijeste podnositelja zahtjeva. 5. Države članice i Komisija poduzimaju prateće mjere da bi potakle jedinstvene kontaktne točke da informacije predviđene u ovom članku pružaju i na drugim jezicima Zajednice. To ne utječe na zakone država članica o uporabi jezika. 6. Obveza nadležnih tijela da pomažu pružateljima i primateljima usluga ne podrazumijeva pružanje pravnog savjeta u pojedinačnim slučajevima, nego se odnosi isključivo na opće informacije o načinu na koji se zahtjevi obično tumače i primjenjuju.			
--	--	--	--

Članak 8. Postupci elektroničkim putem 1. Države članice osiguravaju da se svi postupci i formalnosti vezani uz pristup i izvođenje uslužne djelatnosti mogu lako ispuniti na daljinu i elektroničkim putem preko pripadajuće jedinstvene kontaktne točke i pri odgovarajućem nadležnom tijelu. 2. Stavak 1. ne odnosi se na pregled prostorija u kojima se pruža usluga niti na pregled opreme koju koristi pružatelj usluge kao ni na fizičko ispitivanje sposobnosti ili osobnog integriteta pružatelja usluga ili njegovog odgovornog osoblja. 3. U skladu s postupkom iz članka 40. stavka 2., Komisija usvaja detaljne propise za provođenje stavka 1. iz ovog članka radi lakše interoperabilnosti informatičkih sustava i korištenja elektroničkih postupaka između država članica, uzimajući u obzir zajedničke norme na razini Zajednice.			
POGLAVLJE III. SLOBODA POSLOVNOG NASTANA ZA PRUŽATELJE USLUGA ODJELJAK 1. Ovlaštenja Članak 9.			

Sustavi ovlašćivanja 1. Pristup ili izvođenje uslužne djelatnosti ne podliježe sustavu ovlašćivanja, osim ako su ispunjeni sljedeći uvjeti: (a) sustav ovlašćivanja nije diskriminirajući u odnosu na dotičnog pružatelja; (b) potreba za sustavom ovlašćivanja opravdava se prevladavajućim razlogom od društvenog interesa; (c) postavljeni cilj ne može se ostvariti manje strožim mjerama, a posebno zato što provođenje naknadne inspekcije ne bi bilo stvarno učinkovito jer je prekasno. 2. U izvješću iz članka 39. stavka 1. države članice navode i obrazlažu svoje sustave ovlašćivanja pokazujući njihovu usklađenost sa stavkom 1. ovog članka. 3. Ovaj se odjeljak ne odnosi na one aspekte sustava ovlašćivanja koje izravno ili neizravno uređuju drugi akti Zajednice.			
Članak 10. Uvjeti za dodjelu ovlaštenja 1. Sustavi ovlašćivanja temelje se na kriterijima koji sprečavaju nadležna tijela da samovoljno izvršavaju svoje ovlasti ocjenjivanja. 2. Kriteriji iz stavka 1. su: (a) nediskriminirajući;			

(b)opravdani prevladavajućim razlogom vezanim uz javni interes; (c)proporcionalni odgovarajućem cilju od javnog interesa; (d) jasni i nedvoznačni; (e) objektivni; (f) prethodno objavljeni; (g) transparentni i dostupni. 3. Uvjeti za dodjelu ovlaštenja za novi poslovni nastan ne udvostručuju zahtjeve i kontrole koji su istovrijedni ili bitno usporedivi s obzirom na njihovu svrhu te kojima je pružatelj već bio podvrgnut u drugoj ili istoj državi članici. Kontaktne točke iz članka 28. stavka 2. i pružatelj usluge pomažu nadležnom tijelu dostavljajući sve potrebne informacije u vezi s tim zahtjevima. 4. Ovo ovlaštenje pružatelju dopušta pristup ili izvođenje uslužne djelatnosti na cijelom državnom području, uključujući osnivanje agencija, društava kćeri, podružnica ili ureda, osim ako novo ovlaštenje za svaki poslovni nastan ili ograničenje ovlaštenja na određeni dio državnog područja nije opravdano prevladavajućim razlogom koji se odnosi na društveni interes. 5. Ovlaštenje se izdaje čim se odgovarajućim ispitivanjem utvrdi da su zadovoljeni uvjeti za ovlašćivanje. 6. Osim u slučaju dodjele ovlaštenja, svaka odluka nadležnih tijela, uključujući odbijanje ili ukidanje ovlaštenja, mora se u cijelosti			
--	--	--	--

obrazložiti i može biti predmet spora pred sudom ili drugim organima za pritužbe. 7. Ovaj članak ne dovodi u pitanje raspodjelu nadležnosti, na lokalnoj ili regionalnoj razini, tijela država članica za dodjelu ovlaštenja.			
Članak 11. Trajanje ovlaštenja 1. Ovlaštenje koje se dodjeljuje pružatelju ne smije biti vremenski ograničeno, osim ako: (a) se ovlaštenje automatski produljuje ili ako podliježe isključivo trajnom ispunjavanju zahtjeva; (b) je broj raspoloživih ovlaštenja ograničen zbog prevladavajućeg razloga od javnog interesa; ili (c) ako se vremensko ograničenje ovlaštenja može opravdati prevladavajućim razlogom od javnog interesa. 2. Stavak 1. ne odnosi se na najdulje razdoblje u kojem pružatelj mora stvarno započeti svoju djelatnost nakon što dobije ovlaštenje. 3. Države članice zahtijevaju od pružatelja da pripadajuću kontaktnu točku iz članka 6. obavijesti o sljedećim promjenama: (a) osnivanju društva kćeri čije djelatnosti ulaze u područje primjene sustava ovlašćivanja;			

(b)promjeni njegova položaja, zbog čega više nisu ispunjeni uvjeti za dobivanje ovlaštenja. 4. Ovaj članak ne dovodi u pitanje mogućnost država članica da opozovu ovlaštenja, ako više nisu ispunjeni potrebni uvjeti.			
Članak 12. Odabir između više kandidata 1. Ako je broj raspoloživih ovlaštenja za danu djelatnost ograničen zbog oskudice prirodnih izvora ili tehničkih mogućnosti, države članice primjenjuju takav postupak odabira potencijalnih kandidata koji u potpunosti jamči nepristranost i transparentnost, što posebno uključuje prikladnu obavijest o pokretanju, provođenju i dovršenju postupka. 2. U slučajevima iz stavka 1. ovlaštenje mora imati odgovarajuće vremensko ograničenje i ne smije biti predmet automatskog produljenja, a pružatelju kojem je upravo isteklo ovlaštenje ili bilo kojoj drugoj osobi koja je posebno povezana s tim pružateljem ne smije davati nikakvu prednost. 3. Sukladno stavku 1. te člancima 9. i 10., prilikom utvrđivanja pravila za postupak odabira kandidata, države članice uzimaju u obzir javno zdravlje, ciljeve socijalne politike, zdravlje i sigurnost zaposlenika i samozaposlenih osoba, zaštitu okoliša, očuvanje kulturne baštine i druge prevladavajuće razloge			

vezane uz društveni interes, u skladu s pravom Zajednice.			
Članak 13. Postupci ovlašćivanja 1. Postupci i formalnosti ovlašćivanja su jasni i unaprijed objavljeni, a podnositeljima zahtjeva moraju zajamčiti objektivno i nepristrano rješavanje njihovih zahtjeva. 2. Postupci i formalnosti ovlašćivanja nemaju učinak odvracanja i nepotrebno ne kompliciraju ili odlažu dostavu usluge. Oni su lako dostupni, a svi troškovi koje podnositelji zahtjeva snose tijekom postupka su razumni i proporcionalni troškovima dotičnog postupka ovlašćivanja koje ne prekoračuju. 3. Postupci i formalnosti ovlašćivanja podnositeljima zahtjeva jamče da će njihovi zahtjevi biti obrađeni što je prije moguće i, u svakom slučaju, u unaprijed određenom i objavljenom, razumnom roku. Taj rok započinje u trenutku kada se dostavi sva dokumentacija. Nadležno tijelo može jedanput produljiti spomenuti rok za određeno vremensko razdoblje, ako to opravdava složenost predmeta. Produljenje i trajanje tog roka treba se propisno			

obrazložiti i dojaviti podnositelju zahtjeva prije isteka prvotnog roka. 4. Ako se u određenom roku, koji može biti produljen u skladu sa stavkom 3., ne dobije odgovor, ovlaštenje se smatra izdanim. Međutim, mogu se predvidjeti drugačija rješenja, ako je to opravdano prevladavajućim razlozima od društvenog interesa, uključujući zakoniti interes trećih strana. 5. Za sve se zahtjeve u najkraćem roku potvrđuje prijem. U takvoj se potvrdi navodi sljedeće: (a) rok naveden u stavku 3.; (b) izvanredni pravni lijekovi na raspolaganju; (c) ako je potrebno, izjava da se u nedostatku odgovora u navedenom roku ovlaštenje smatra izdanim. 6. U slučaju nepotpunog zahtjeva podnositelja se što prije obavješćuje da dostavi dodatnu dokumentaciju kao i o mogućim posljedicama na trajanje roka spomenutog u stavku 3. 7. Ako se zahtjev odbaci zbog neusklađenosti sa zahtijevanim postupcima ili formalnostima, podnositelja se što prije obavješćuje o takvom odbacivanju.			
--	--	--	--

ODJELJAK 2. Zahtjevi koji su predmet zabrane ili ocjenjivanja Članak 14. Zabranjeni zahtjevi Države članice ne uvjetuju pristup ili izvođenje uslužne djelatnosti na svojem državnom području ispunjavanjem sljedećih zahtjeva: 1.diskriminirajućih zahtjeva koji se izravno ili neizravno temelje na državljanstvu ili, u slučaju poduzeća, mjestu registriranog sjedišta, što posebno uključuje: (a)zahtjeve vezane uz državljanstvo pružatelja usluge, njegovog osoblja, imatelja poslovnog udjela ili članova uprave ili nadzornih tijela; (b)zahtjev da pružatelj usluge, njegovo osoblje, imatelji poslovnog udjela ili članovi uprave ili nadzornih tijela imaju boravište na njihovom državnom području; 2.zabrane poslovnog nastana u više država članica, upisa u registre ili članstva u profesionalnim tijelima ili udruženjima u više država članica; 3.ograničenja slobode pružatelja usluga da odabere između glavnog ili sekundarnog poslovnog nastana, a posebno obveze da pružatelj ima svoj glavni poslovni nastan na njihovom državnom području, ili ograničenja slobodnog odabira između poslovnog nastana u obliku agencije, podružnice ili društva kćeri;			
--	--	--	--

4. uvjeta uzajamnosti s državom članicom u kojoj pružatelj već ima poslovni nastan, osim u slučaju uvjeta uzajamnosti predviđenih u aktima Zajednice o energiji; 5. primjene ekonomskog ispitivanja na svaki pojedinačni slučaj, čime se ovlašćivanje uvjetuje dokazivanjem postojanja ekonomske potrebe ili potražnje na tržištu, ocjenom potencijalnih ili trenutačnih ekonomskih učinaka djelatnosti ili ocjenom primjerenosti djelatnosti s obzirom na ciljeve gospodarskog planiranja koje određuje nadležno tijelo; ova se zabrana ne odnosi na zahtjeve planiranja koji nisu usmjereni na ekonomske ciljeve, ali koji su u funkciji prevladavajućih razloga od javnog interesa; 6. izravnog ili neizravnog uključivanja konkurentnih operatora, također i u okviru savjetodavnih tijela, prilikom ovlašćivanja ili usvajanja drugih odluka nadležnih tijela, osim profesionalnih tijela i udruženja ili drugih organizacija koje djeluju u svojstvu nadležnog tijela; ova se zabrana ne odnosi na savjetovanja s organizacijama, kao što su gospodarske komore ili socijalni partneri, o pitanjima koja nisu vezana uz pojedinačne zahtjeve za ovlaštenja, ili na savjetovanje sa širom javnosti; 7. obveze pružanja ili sudjelovanja u financijskom jamstvu ili zaključivanja osiguranja kod pružatelja ili tijela s poslovnim nastanom na njihovom državnom području. To ne utječe na mogućnost država članica da zahtijevaju osiguranje ili financijsko jamstvo kao takvo i ne utječe na zahtjeve u vezi sa sudjelovanjem u zajedničkom obaveznom osiguranju, na primjer za članove profesionalnih tijela ili organizacija;			
---	--	--	--

8.obveze prethodne registracije, za dano razdoblje, u registrima koji se vode na njihovom državnom području ili obveze prethodnog izvođenja djelatnosti za dano razdoblje na njihovom državnom području.			
Članak 15. Zahtjevi koji se trebaju ocijeniti 1. Države članice ispituju predviđa li njihov pravni sustav neki od zahtjeva iz stavka 2. i osiguravaju da su svi takvi zahtjevi usklađeni s uvjetima iz stavka 3. Države članice prilagođavaju svoje zakone i druge propise da bi se uskladili s tim uvjetima. 2. Države članice ispituju je li u njihovom pravnom sustavu pristup ili izvođenje uslužne djelatnosti uvjetovano ispunjavanjem nekih od sljedećih nediskriminirajućih zahtjeva: (a)kvantitativnih ili teritorijalnih ograničenja, a posebno u obliku granica koje se utvrđuju s obzirom na populaciju ili minimalnu geografsku udaljenost između pružatelja usluga; (b)obveze da pružatelj usluge ima posebni pravni oblik; (c)zahtjeva koji se odnose na dioničarstvo poduzeća; (d)zahtjeva, osim onih koji se odnose na pitanja obuhvaćena Direktivom 2005/36/EZ ili predviđenih u drugim aktima Zajednice, koji određenim pružateljima osiguravaju pristup			

dotičnoj uslužnoj djelatnosti zbog njezine specifične prirode; (e) zabrane više od jednog poslovnog nastana na državnom području iste države; (f) zahtjeva kojima se određuje najmanji broj zaposlenika; (g) fiksnih najnižih i/ili najviših tarifa s kojima se pružatelj usluge mora uskladiti; (h) obveze pružatelja da zajedno sa svojom uslugom dostavlja i druge specifične usluge. 3. Države članice provjeravaju da zahtjevi iz stavka 2. ispunjavaju sljedeće uvjete: (a) nediskriminacije: zahtjevi ne smiju biti izravno ili neizravno diskriminirajući s obzirom na državljanstvo niti mjesto registriranog sjedišta za poduzeća; (b) nužnosti: zahtjevi moraju biti opravdani prevladavajućim razlogom od društvenog interesa; (c) proporcionalnosti: zahtjevi moraju biti prikladni za sigurno ispunjenje postavljenog cilja; ne smiju prekoračiti ono što je nužno za ostvarivanje tog cilja i nije ih moguće zamijeniti drugim, manje strožim mjerama kojima se postiže isti rezultat. 4. Stavci 1., 2. i 3. primjenjuju se na zakonodavstvo u području usluga od općeg gospodarskog interesa u onoj mjeri u kojoj primjena tih stavaka ne ometa pravno ili stvarno izvršavanje posebne zadaće koja im je povjerena.			
---	--	--	--

5. U izvješću o međusobnom ocjenjivanju, predviđenom u članku 39. stavku 1., države članice navode sljedeće: (a) zahtjeve koje namjeravaju zadržati te razloge na temelju kojih smatraju da ti zahtjevi ispunjavaju uvjete iz stavka 3.; (b) zahtjeve koji su ukinuti ili ublaženi. 6. Od 28. prosinca 2006. države članice ne smiju uvesti ni jedan novi zahtjev sličan onima iz stavka 2., osim ako spomenuti zahtjev ispunjava uvjete iz stavka 3. 7. Države članice obavješćuju Komisiju o svim novim zakonima i drugim propisima u kojima se određuju zahtjevi iz stavka 6. zajedno s obrazloženjem tih zahtjeva. Komisija dostavlja obavijest drugim državama članicama o dotičnim odredbama. Takva obavijest ne smije spriječiti države članice da usvoje takve odredbe. U roku od tri mjeseca od datuma prijema obavijesti Komisija ispituje usklađenost novih zahtjeva s pravom Zajednice i, prema potrebi, usvaja odluku kojom od dotične države članice zahtjeva da se suzdrži od njihova usvajanja ili da ih ukine. Dostavom obavijesti o nacrtu nacionalnog zakona u skladu s Direktivom 98/34/EZ ispunjava se obveza izvješćivanja predviđena u ovoj Direktivi.			
--	--	--	--

POGLAVLJE IV. SLOBODNO KRETANJE USLUGA ODJELJAK 1. Sloboda pružanja usluga i povezana odstupanja Članak 16. Sloboda pružanja usluga 1. Države članice poštuju pravo pružatelja usluga da djeluju u državi članici u kojoj nemaju poslovni nastan. Država članica u kojoj se pruža usluga osigurava slobodni pristup i slobodno izvođenje uslužne djelatnosti na svojem državnom području. Države članice ne smiju uvjetovati pristup ili izvođenje uslužne djelatnosti na svojem državnom području ispunjavanjem nekog zahtjeva koji ne poštuje sljedeća načela: (a) nediskriminacije: zahtjev ne smije biti izravno ili neizravno diskriminirajući s obzirom na državljanstvo niti, u slučaju pravnih osoba, državu članicu poslovnog nastana; (b) nužnosti: zahtjevi moraju biti opravdani razlozima javnog reda, javne sigurnosti, javnog zdravlja ili zaštite okoliša; (c) proporcionalnosti: zahtjev mora biti prikladan za ispunjenje postavljenog cilja i ne smije prekoračiti ono što je nužno za ostvarivanje tog cilja.			
---	--	--	--

2. Države članice ne smiju ograničiti slobodu pružanja usluga, ako pružatelj ima poslovni nastan u drugoj državi članici, namećući neki od sljedećih zahtjeva: (a) obvezu da pružatelj ima poslovni nastan na njihovom državnom području; (b) obvezu da pružatelj dobije ovlaštenje od njihovih nadležnih tijela, uključujući unos u registar ili registraciju kod profesionalnog tijela ili udruženja na njihovom državnom području, osim u slučajevima predviđenim u ovoj Direktivi ili drugim aktima prava Zajednice; (c) zabranu da pružatelj uspostavi neki oblik ili vrstu infrastrukture na njihovom državnom području, uključujući ured ili kancelariju potrebnu za dostavljanje navedenih usluga; (d) primjenu specifičnih ugovornih sporazuma između pružatelja i primatelja, kojima se samozaposlenim osobama sprečava ili ograničava pružanje usluga; (e) obvezu pružatelja da posjeduje posebni identifikacijski dokument, izdan od njihovih nadležnih tijela, koji je potreban za izvođenje uslužne djelatnosti; (f) zahtjeve koji utječu na uporabu opreme i materijala koji čine sastavni dio dostavljene usluge, osim opreme i materijala potrebnih za osiguranje zdravstvenih i sigurnosnih standarda na radnome mjestu; (g) ograničenja slobode pružanja usluga iz članka 19. 3. Državi članici u koju se pružatelj preseli nije zabranjeno uvođenje zahtjeva u pogledu pružanja uslužne djelatnosti, ako su ti zahtjevi			
--	--	--	--

opravdani razlozima javnog reda, javne sigurnosti, javnog zdravlja ili zaštite okoliša te usklađeni sa stavkom 1. Toj se državi članici također ne zabranjuje da u skladu s pravom Zajednice primijeni svoje propise o uvjetima zapošljavanja uključujući one predviđene u kolektivnim sporazumima. 4. Nakon savjetovanja sa socijalnim partnerima na razini Zajednice, Komisija do 28. prosinca 2011. Europskom parlamentu i Vijeću dostavlja izvješće o primjeni ovog članka, u kojem razmatra potrebu za predlaganjem mjera za usklađivanje u pogledu uslužnih djelatnosti iz ove Direktive.			
Članak 17. Dodatna odstupanja od slobode pružanja usluga Članak 16. ne primjenjuje se na: 1.usluge od općeg gospodarskog interesa koje se pružaju u drugoj državi članici, između ostalog: (a)u poštanskom sektoru, usluge obuhvaćene Direktivom 97/67/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 15. prosinca 1997. o zajedničkim pravilima za razvoj unutarnjeg tržišta poštanskih usluga Zajednice i poboljšanje kvalitete usluge (28); (b)u elektroenergetskom sektoru, usluge obuhvaćene Direktivom 2003/54/EZ (29) Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2003. o zajedničkim pravilima za unutarnje tržište električnom energijom;			

(c)u plinskom sektoru, usluge obuhvaćene Direktivom 2003/55/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2003. o zajedničkim pravilima unutarnjeg tržišta prirodnog plina (30); (d)usluge distribucije i opskrbe vodom te usluge za tretiranje otpadnih voda; (e) usluge gospodarenja otpadom; 2. pitanja iz Direktive 96/71/EZ; 3.pitanja iz Direktive 95/46/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 24. listopada 1995. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka (31); 4.pitanja iz Direktive Vijeća 77/249/EEZ od 22. ožujka 1997. o učinkovitom ostvarivanju slobode pružanja odvjetničkih usluga (32); 5. aktivnosti sudskog istjerivanja dugova; 6.pitanja iz glave II. Direktive 2005/36/EZ te zahtjeve države članice u kojoj se pruža usluga, kojima se obavljanje djelatnosti ograničava na određenu struku; 7. pitanja iz Uredbe (EEZ) br. 1408/71; 8.što se tiče administrativnih formalnosti u vezi sa slobodnim kretanjem osoba i njihovim stalnim boravištem, pitanja iz odredbi Direktive 2004/38/EZ kojom se utvrđuju administrativne formalnosti nadležnih tijela države članice u kojoj se pruža usluga, koje su korisnici dužni ispuniti; 9.što se tiče državljana trećih zemalja koji putuju u drugu državu članicu radi pružanja usluge, mogućnost država članica da od državljana trećih zemalja, koji nisu obuhvaćeni režimom međusobnog priznavanja iz članka 21. Konvencije o provedbi Schengenskog sporazuma od 14. lipnja 1985. o postupnom ukidanju kontrola			
---	--	--	--

na zajedničkim granicama (33), zahtijevaju vizu ili boravišnu dozvolu ili mogućnost da od državljana trećih zemalja zahtijevaju da se u trenutku svog ulaska ili nakon ulaska prijave nadležnom tijelu države članice u kojoj se pruža usluga; 10. u vezi s pošiljkama otpada, pitanja iz Uredbe Vijeća (EEZ) br. 259/93 od 1. veljače 1993. o nadzoru i kontroli pošiljaka otpada koje se otpremaju unutar Europske zajednice, ulaze u nju ili iz nje izlaze (34); 11. autorska i srodna prava te prava iz Direktive Vijeća 87/54/EEZ od 16. prosinca 1986. o pravnoj zaštiti topografija poluvodičkih proizvoda (35) i Direktive 96/9/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 11. ožujka 1996. o pravnoj zaštiti baza podataka (36) te prava industrijskog vlasništva; 12. akte koji po zakonu zahtijevaju sudjelovanje javnog bilježnika; 13. pitanja iz Direktive 2006/43/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 17. svibnja 2006. o obveznim revizijama godišnjih financijskih izvještaja i konsolidiranih financijskih izvještaja (37); 14. registraciju vozila zakupljenih u drugoj državi članici; 15. odredbe koje se odnose na ugovorne i izvanugovorne obveze, uključujući vrstu ugovora, koje se određuju u skladu s propisima međunarodnog privatnog prava.			
--	--	--	--

Članak 18. Odstupanja u pojedinačnim slučajevima 1. Odstupajući od članka 16. i isključivo u izvanrednim okolnostima država članica može, u odnosu na pružatelja s poslovnim nastanom u drugoj državi članici, poduzeti mjere vezane uz sigurnost usluga. 2. Mjere predviđene u stavku 1. mogu se poduzeti jedino ako se poštuje postupak uzajamne pomoći iz članka 35. te ispune sljedeći uvjeti: (a) nacionalne odredbe, u skladu s kojima je poduzeta mjera, nisu usklađene na razini Zajednice u području sigurnosti usluga; (b) mjere predviđaju viši stupanj zaštite primatelja nego što to predviđaju mjere koje poduzima država članica poslovnog nastana u skladu sa svojim nacionalnim odredbama; (c) država članica poslovnog nastana nije poduzela nikakve mjere ili su poduzete mjere nedostatne u usporedbi s onima iz članka 35. stavka 2.; (d) mjere su proporcionalne. 3. Stavci 1. i 2. ne dovode u pitanje odredbe, predviđene u aktima Zajednice, koje jamče slobodu pružanja usluga ili dopuštaju odstupanja od te slobode.			
---	--	--	--

ODJELJAK 2. Prava primatelja usluga Članak 19. Zabranjena ograničenja Države članice ne smiju primatelju postaviti zahtjeve koji ograničavaju korištenje usluga pružatelja s poslovnim nastanom u drugoj državi članici, a posebno sljedeće zahtjeve: (a)obvezu da pribavi ovlaštenje od nadležnih tijela ili da podnese izjavu pri takvim tijelima; (b)diskriminirajuća ograničenja dodjele financijske pomoći na temelju činjenice da pružatelj ima poslovni nastan u drugoj državi članici ili zbog lokacije mjesta na kojem se pružaju usluge.			
Članak 20. Nediskriminacija 1. Države članice osiguravaju da primatelj usluge ne podliježe diskriminirajućim zahtjevima na temelju svog državljanstva ili mjesta boravišta. 2. Države članice osiguravaju da opći uvjeti pristupa usluzi, koje pružatelj stavlja na raspolaganje široj javnosti, ne sadrže diskriminirajuće odredbe s obzirom na državljanstvo ili mjesto boravišta primatelja, ali ne isključuju mogućnost da se predvide različiti			

uvjeti pristupa ako su te razlike izravno opravdane objektivnim kriterijima.			
Članak 21. Pomoć primateljima usluga 1. Države članice osiguravaju da u državi članici svog boravišta primatelji usluga mogu dobiti sljedeće informacije: (a)informacije o zahtjevima koji se primjenjuju u drugim državama članicama u vezi s pristupom i izvođenjem uslužnih djelatnosti, a posebno onih vezanih uz zaštitu potrošača; (b)opće informacije o izvanrednim pravnim lijekovima na raspolaganju u slučaju spora između pružatelja i primatelja usluge; (c)kontaktne podatke udruženja ili organizacija, uključujući Europsku mrežu centara za zaštitu potrošača, od kojih pružatelji ili primatelji usluga mogu dobiti praktičnu pomoć. Savjet nadležnih tijela, prema potrebi, uključuje jednostavne i postupne upute. Pomoć i informacije moraju biti jasne i nedvoznačne, lako dostupne na daljinu, uključujući putem elektroničkih sredstava, te redovito ažurirane. 2. Odgovornost za izvođenje zadaće iz stavka 1. države članice mogu prenijeti na jedinstvene			

kontaktne točke ili na druga tijela, kao što su centri iz Europske mreže centara za zaštitu potrošača, udruženja potrošača ili Europski informacijski centri. Države članice Komisiji dostavljaju nazive i kontaktne podatke imenovanih tijela. Komisija ih prosljeđuje svim državama članicama. 3. Radi zadovoljavanja zahtjeva iz stavaka 1. i 2. tijelo kojem se obrati primatelj usluge prema potrebi kontaktira relevantno tijelo dotične države članice. U najkraćem mogućem roku to tijelo šalje zatražene informacije tijelu koje ih je zatražilo i koje ih tada prosljeđuje primatelju. Države članice osiguravaju da se ta tijela međusobno pomažu i poduzimaju sve potrebne mjere za njihovu učinkovitu suradnju. Države članice zajedno s Komisijom usvajaju praktična rješenja za provedbu stavka 1. 4. U skladu s postupkom iz članka 40. stavka 2. Komisija usvaja mjere za provođenje stavaka 1., 2. i 3. iz ovog članka navodeći tehničke mehanizme za razmjenu informacija između tijela različitih država članica te posebno mehanizme za interoperabilnost informatičkih sustava uzimajući u obzir zajedničke norme.			
--	--	--	--

POGLAVLJE V. KVALITETA USLUGA Članak 22. Informacije o pružateljima i njihovim uslugama 1. Države članice osiguravaju da primateljima usluga pružatelji stave na raspolaganje sljedeće informacije: (a) naziv pružatelja, njegov pravni status i oblik, adresu poslovnog nastana i podatke za brzo kontaktiranje i prema potrebi neposredno komuniciranje elektroničkim putem; (b) ako je pružatelj usluge registriran u trgovačkom ili drugom sličnom registru, naziv spomenutog registra i registracijski broj pružatelja ili istovjetna sredstva identifikacije u tom registru; (c) ako djelatnost podliježe sustavu ovlašćivanja, pojedinosti o relevantnom nadležnom tijelu ili jedinstvenoj kontaktnoj točki; (d) ako djelatnost podliježe plaćanju poreza na dodanu vrijednost, identifikacijski broj iz članka 22. stavka 1. Šeste direktive Vijeća 77/388/EEZ od 17. svibnja 1977. o usklađivanju zakonodavstava država članica u odnosu na poreze na promet – Zajednički sustav poreza na dodanu vrijednost: jedinstvena osnovica za određivanje poreza (38); (e) za regulirane struke, sva profesionalna tijela ili slične ustanove u kojima je pružatelj usluga registriran, stručnu kvalifikaciju i državu članicu u kojoj je postignuta ta titula;			
--	--	--	--

(f)opće uvjete i klauzule koje koristi pružatelj, ako postoje; (g)postojanje ugovornih klauzula koje pružatelj koristi u odnosu na zakon koji se primjenjuje na ugovor i/ili nadležne sudove; (h)postojanje eventualnog jamstva nakon prodaje, koje nije propisano zakonom; (i)cijenu usluge, ako pružatelj unaprijed odredi cijenu za određenu vrstu usluge; (j)glavna obilježja usluge, ako već nije jasno iz konteksta; (k)osiguranje ili jamstva navedena u članku 23. stavku 1., a posebno kontaktne informacije osiguravatelja ili jamca te teritorijalnu pokrivenost. 2. Prema odabiru pružatelja usluga države članice osiguravaju da informacije iz stavka 1.: (a)pružatelj dostavlja na vlastitu inicijativu; (b)budu lako dostupne primatelju na mjestu gdje se pruža usluga ili gdje je zaključen ugovor; (c)budu lako dostupne primatelju elektroničkim putem na adresi koju dostavi pružatelj; (d)budu sadržane u informativnim materijalima koje pružatelj daje primatelju usluge i koji detaljno opisuju ponuđenu uslugu. 3. Države članice osiguravaju da na zahtjev primatelja pružatelji dostave sljedeće dodatne informacije: (a)ako za određenu vrstu usluge pružatelj nije unaprijed odredio cijenu, cijenu usluge ili ako se ne može dati točna cijena, način izračuna cijene tako da je primatelj može provjeriti, ili dovoljno preciznu procjenu;			
---	--	--	--

(b)za regulirane struke, uputu na profesionalne propise koji se primjenjuju u državi članici poslovnog nastana i načine pristupa tim propisima; (c)informacije o njihovim multidisciplinarnim aktivnostima i partnerstvima koja su izravno povezana s navedenom uslugom te informacije o mjerama koje se poduzimaju da bi se izbjegao sukob interesa. Te se informacije nalaze u svim informativnim materijalima u kojima pružatelj detaljno opisuju svoje usluge; (d)sva pravila ponašanja kojima podliježe pružatelj i adresu na kojoj se elektroničkim putem spomenuta pravila mogu konzultirati navodeći dostupne jezične verzije; (e)ako pružatelj podliježe pravilima ponašanja ili je član trgovačkog udruženja ili profesionalnog tijela koje predviđa izvansudsko rješavanje sporova, informacije o tome. Pružatelj navodi načine pristupa detaljnim informacijama o obilježjima i uvjetima uporabe izvansudskog rješavanja sporova. 4. Države članice osiguravaju da informacije koje je pružatelj obvezan dostaviti u skladu s ovim poglavljem budu dostupne ili priopćene jasno, nedvoznačno i pravovremeno prije zaključivanja ugovora ili, ako se ne sklapa pisani ugovor, prije pružanja usluge. 5. Zahtjevi o informiranju, predviđeni u ovom poglavlju, dopunjuju zahtjeve koji su već predviđeni u zakonodavstvu Zajednice i ne sprečavaju države članice da uvedu dodatne zahtjeve o informacijama koji se primjenjuju na			
--	--	--	--

pružatelje s poslovnim nastanom na njihovom državnom području. 6. Prema postupku iz članka 40. stavka 2. Komisija može navesti sadržaj informacija predviđenih u stavcima 1. i 3. iz ovog članka u skladu sa specifičnom prirodom određenih djelatnosti i može navesti praktična sredstva za provođenje stavka 2. ovog članka.			
Članak 23. Osiguranje i jamstva profesionalne odgovornosti 1. Države članice mogu osigurati da pružatelji čije usluge predstavljaju izravnu i posebnu opasnost za zdravlje ili sigurnost primatelja ili treće osobe, ili rizik za financijsku sigurnost primatelja, zaključe osiguranje profesionalne odgovornosti, primjereno vrsti i stupnju opasnosti, ili da predvide jamstvo ili slično rješenje koje je jednakovrijedno ili bitno usporedivo s obzirom na njihovu svrhu. 2. Ako pružatelj ima poslovni nastan na njihovom državnom području, države članice ne mogu zahtijevati osiguranje ili jamstvo profesionalne odgovornosti ako je u drugoj državi članici u kojoj već ima poslovni nastan pružatelj već pokriven jamstvom koje je jednakovrijedno ili bitno usporedivo s obzirom na namjenu ili pokriće koje se osigurava u smislu osiguranog rizika, osigurane svote ili gornje granice jamstva i mogućeg isključenja iz pokrića. U slučaju djelomične jednakovrijednosti države članice mogu			

zatražiti dodatna jamstva za pokriće nepokrivenih aspekata. Ako od pružatelja s poslovnim nastanom na svom državnom području država članica zahtijeva potpisivanje osiguranja profesionalne odgovornosti ili drugo jamstvo, ta država članica kao dostatni dokaz prihvaća potvrde takvog osiguranja, izdane od kreditnih institucija i osiguravatelja s poslovnim nastanom u drugoj državi članici. 3. Stavci 1. i 2. ne utječu na profesionalna osiguranja ili jamstvene aranžmane predviđene u drugim aktima Zajednice. 4. Radi provedbe stavka 1. Komisija može, u skladu s regulatornim postupkom iz članka 40. stavka 2., uspostaviti popis usluga koje pokazuju obilježja iz stavka 1. ovog članka. Komisija može također, u skladu s postupkom iz članka 40. stavka 3., usvojiti mjere za izmjenu i dopunu neključnih odredaba ove Direktive, tako da se ona dopuni uspostavom zajedničkih kriterija za određivanje primjerenog osiguranja ili jamstava iz stavka 1. ovog članka s obzirom na vrstu i opseg rizika. 5. Za potrebe ovog članka — „izravna i posebna opasnost” znači opasnost koja izravno proizlazi iz pružanja usluge, — „zdravlje i sigurnost” znači sprečavanje smrtnog slučaja ili ozbiljne osobne ozljede primatelja ili treće osobe, — „financijska sigurnost” znači sprečavanje značajnog novčanog gubitka ili pada vrijednosti imovine primatelja,			
--	--	--	--

—„osiguranje profesionalne odgovornosti” znači osiguranje koje pružatelj zaključuje u vezi s potencijalnim odgovornostima prema primateljima i prema potrebi trećim stranama, koje proizlaze iz pružanja usluge.			
Članak 24. Poslovne komunikacije reguliranih struka 1. Države članice uklanjaju sve potpune zabrane poslovnih komunikacija reguliranih struka. 2. Države članice osiguravaju da poslovne komunikacije reguliranih struka poštuju profesionalne propise, usklađene s pravom Zajednice, koji se sukladno specifičnoj prirodi struke posebno odnose na njezinu neovisnost, dostojanstvo i integritet te na poslovnu tajnost. Profesionalni propisi o poslovnoj komunikaciji moraju biti nediskriminirajući, opravdani prevladavajućim razlogom od društvenog interesa te proporcionalni.			

Članak 25. Multidisciplinarne djelatnosti 1. Države članice osiguravaju da pružatelji ne podliježu zahtjevima koji ih obvezuju da obavljaju isključivo određenu, specifičnu djelatnost ili koji ograničavaju zajedničko ili partnersko izvođenje različitih djelatnosti. Međutim, takvim zahtjevima mogu podlijegati sljedeći pružatelji usluga: (a) regulirane struke, ako su ti zahtjevi opravdani da bi se zajamčila usklađenost s propisima koji uređuju profesionalnu etiku i ponašanje, a razlikuju se s obzirom na specifičnu prirodu svake struke, te ako su ti zahtjevi potrebni da bi se osigurala njihova neovisnost i nepristranost; (b) pružatelji usluga na području certificiranja, akreditacije, tehničkog nadzora, testiranja ili pokusa, ako su ti zahtjevi potrebni za osiguranje njihove neovisnosti i nepristranosti. 2. Ako su multidisciplinarne djelatnosti između pružatelja iz točaka (a) i (b) iz stavka 1. ovlaštene, države članice osiguravaju sljedeće: (a) sprečavanje sukoba interesa i nespojivosti između određenih djelatnosti; (b) osiguranje potrebne neovisnosti i nepristranosti za određene djelatnosti; (c) međusobnu usklađenost propisa koji uređuju profesionalnu etiku i ponašanje za različite djelatnosti, a posebno u pogledu poslovne tajnosti.			
---	--	--	--

3. U izvješću spomenutom u članku 39. stavku 1. države članice navode koji pružatelji usluga podliježu zahtjevima iz stavka 1. ovog članka, sadržaj tih zahtjeva i razloge na temelju kojih ih smatraju opravdanim.			
Članak 26. Politika kvalitete usluga 1. U suradnji s Komisijom države članice poduzimaju prateće mjere kojima se pružatelji usluga potiču da na dobrovoljnoj osnovi osiguraju kvalitetu usluga, a posebno koristeći neke od sljedećih metoda: (a)certificiranje ili ocjenu njihovih djelatnosti od strane neovisnih ili akreditiranih tijela; (b)sastavljanje vlastite povelje o kvaliteti ili sudjelovanje u poveljama o kvaliteti ili oznakama koje sastavljaju profesionalna tijela na razini Zajednice. 2. Države članice osiguravaju da su informacije o značenju određenih znakova i kriterijima za stavljanje znakova ili drugih oznaka kvalitete usluga lako dostupne pružateljima i primateljima usluga. 3. U suradnji s Komisijom države članice poduzimaju prateće mjere kojima se profesionalna tijela, trgovačke komore, udruženja obrtnika i udruženja potrošača na njihovom državnom području potiču na suradnju na razini Zajednice radi promicanja			

kvalitete pružanja usluga, posebno kroz pojednostavljenje ocjenjivanja osposobljenosti pružatelja. 4. U suradnji s Komisijom države članice poduzimaju prateće mjere za poticanje razvoja neovisnog ocjenjivanja u pogledu kvalitete i manjkavosti u pružanju usluga, posebno od strane udruženja potrošača, te razvoja komparativnih pokusa ili testiranja na razini Zajednice i priopćavanja rezultata. 5. U suradnji s Komisijom države članice potiču razvoj dobrovoljnih europskih normi s ciljem pojednostavljenja sukladnosti usluga koje se pružaju u različitim državama članicama, informiranosti primatelja i kvalitete pružanja usluga.			
Članak 27. Rješavanje sporova 1. Države članice poduzimaju potrebne opće mjere kojima se osigurava da pružatelji usluga dostave svoje kontaktne podatke, a posebno poštansku adresu, broj telefaksa ili e-mail adresu i telefonski broj, na koje svi primatelji, uključujući one s boravištem u drugoj državi članici, mogu poslati pritužbu ili zahtjev za informacijama o pruženoj usluzi. Pružatelji usluga daju svoju službenu adresu, ako ta nije njihova uobičajena poštanska adresa za korespondenciju. Države članice poduzimaju potrebne opće mjere kojima se osigurava da pružatelji usluga u			

najkraćem roku odgovore na pritužbe iz prvog podstavka i ulože sve napore da bi se pronašlo zadovoljavajuće rješenje. 2. Države članice poduzimaju potrebne opće mjere prema kojima su pružatelji usluga obvezni dokazati usklađenost s obvezama o pružanju informacija iz ove Direktive te dokazati točnost tih informacija. 3. Ako je za izvršavanje sudske odluke potrebno financijsko jamstvo, države članice priznaju jednakovrijedna jamstva izdana od kreditne institucije ili osiguravatelja s poslovnim nastanom u drugoj državi članici. Takve kreditne institucije moraju biti ovlaštene u državi članici u skladu s Direktivom 2006/48/EZ, a takvi osiguravatelji, ako je primjereno, u skladu s Prvom direktivom Vijeća 73/239/EEZ od 24. srpnja 1973. o usklađivanju zakona i drugih propisa o pokretanju i obavljanju poslova izravnog neživotnog osiguranja (39) te Direktivom 2002/83/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 5. studenoga 2002. o životnom osiguranju (40). 4. Države članice poduzimaju potrebne opće mjere kojima se osigurava da pružatelji koji podliježu pravilima ponašanja ili su članovi trgovačkog udruženja ili profesionalnog tijela koje predviđa izvansudsko rješavanje sporova o tome obavijeste primatelja i da taj podatak navedu u svim dokumentima koji detaljno predstavljaju njihove usluge, navodeći pritom način na koji se mogu dobiti detaljne informacije o obilježjima i uvjetima uporabe tog mehanizma.			
--	--	--	--

POGLAVLJE VI. ADMINISTRATIVNA SURADNJA Članak 28. Međusobna pomoć – opće obveze 1. Države članice si međusobno pomažu i uvode mjere za učinkovitu suradnju da bi se osigurao nadzor pružatelja i njihovih usluga. 2. Za potrebe ovog poglavlja države članice imenuju jedno ili više kontaktnih mjesta, čiji se kontakti podaci dostavljaju drugim državama članicama i Komisiji. Komisija objavljuje i redovito ažurira popis kontaktnih mjesta. 3. Zahtjevi za informacijama te zahtjevi za provođenje provjera, inspekcije i istrage u okviru ovog poglavlja moraju se prikladno obrazložiti posebno navodeći razlog zahtjeva. Razmijenjene informacije koriste se jedino u onu svrhu za koju su zatražene. 4. Ako države članice prime zahtjev za pomoć od nadležnih tijela druge države članice, države članice osiguravaju da pružatelji s poslovnim nastanom na njihovom državnom području			

svojim nadležnim tijelima dostave sve potrebne informacije za nadzor njihovih djelatnosti u skladu s nacionalnim zakonodavstvom. 5. U slučaju poteškoća pri ispunjavanju zahtjeva za informacijama ili pri izvođenju provjera, inspekcija i istraga dotična država članica o tome odmah obavješćuje državu članicu koja je podnijela zahtjev radi nalaženja rješenja. 6. U najkraćem mogućem roku države članice elektroničkim putem dostavljaju informacije koje zatraži druga država članica ili Komisija. 7. Države članice osiguravaju da registre u kojima su upisani pružatelji i koji su na raspolaganju nadležnim tijelima na njihovom državnom području mogu pod jednakim uvjetima konzultirati jednakovrijedna nadležna tijela drugih država članica. 8. Države članice izvješćuju Komisiju o slučajevima kada druge države članice ne ispune svoje obveze u vezi s međusobnom pomoći. Komisija prema potrebi poduzima odgovarajuće korake, uključujući postupke iz članka 226. Ugovora, da bi osigurala da dotične države članice ispunjavaju svoje obveze u vezi s međusobnom pomoći. Komisija povremeno izvješćuje države članice o provođenju odredbi u pogledu međusobne pomoći.			
--	--	--	--

Članak 29. Međusobna pomoć – opće obveze države članice poslovnog nastana 1. Što se tiče pružatelja koji pružaju usluge u drugoj državi članici, na njezin zahtjev država članica poslovnog nastana dostavlja informacije o pružateljima s poslovnim nastanom na njezinom državnom području i posebno potvrđuje da pružatelj ima poslovni nastan na njezinom državnom području i da prema njezinim saznanjima ne obavlja svoje djelatnosti na nezakonit način. 2. Na zahtjev druge države članice država članica poslovnog nastana provodi provjere, inspekcije i istrage te obavješćuje drugu državu članicu o rezultatima i eventualnim poduzetim mjerama. Nadležna tijela pritom djeluju u okviru svojih ovlasti koje su im dodijeljene u njihovoj državi članici. Nadležna tijela mogu odlučiti o poduzimanju najprikladnijih mjera za svaki pojedinačni slučaj da bi se ispunio zahtjev druge države članice. 3. Ako država članica poslovnog nastana dođe do stvarnog saznanja da se pružatelj s poslovnim nastanom na njezinom državnom području, koji pruža usluge u drugim državama članicama, ponaša ili izvodi specifična djela koja bi prema njezinim saznanjima mogla ozbiljno naštetiti zdravlju ili sigurnosti osoba ili okolišu, o tome što prije obavješćuje sve druge države članice i Komisiju.			
---	--	--	--

Članak 30. Nadzor države članice poslovnog nastana u slučaju privremenog premještanja pružatelja u drugu državu članicu 1. Što se tiče slučajeva koji nisu obuhvaćeni člankom 31. stavkom 1., država članica poslovnog nastana osigurava da se sukladnost s njezinim zahtjevima nadzire u skladu s ovlastima za nadzor predviđenim u nacionalnom zakonodavstvu, a posebno kroz nadzorne mjere na mjestu poslovnog nastana pružatelja. 2. Država članica poslovnog nastana ne uzdržava se od poduzimanja nadzornih ili provedbenih mjera na svom državnom području zato što se usluga pruža ili je uzrokovala štetu u drugoj državi članici. 3. Obveza iz stavka 1. ne povlači za sobom dužnost države članice poslovnog nastana da provede činjenične provjere i nadzor na državnom području države članice u kojoj se pruža usluga. Na zahtjev države članice poslovnog nastana, u skladu s člankom 31., takve provjere i nadzor izvode tijela države članice u kojoj pružatelj privremeno obavlja svoju djelatnost.			
--	--	--	--

Članak 31. Nadzor države članice u kojoj se pruža usluga u slučaju privremenog premještanja pružatelja 1. U skladu s nacionalnim zahtjevima koji se mogu propisati sukladno članku 16. ili 17., država članica u kojoj se pruža usluga odgovorna je za nadzor djelatnosti pružatelja na svojem državnom području. U skladu s pravom Zajednice država članica u kojoj se pruža usluga: (a) poduzima potrebne mjere da bi osigurala da pružatelj ispunjava zahtjeve u vezi s pristupom i izvođenjem djelatnosti; (b) provodi potrebne provjere, inspekcije i istrage radi nadzora usluge. 2. Što se tiče zahtjeva koji nisu oni iz stavka 1., ako se radi obavljanja svoje djelatnosti pružatelj privremeno preseli u drugu državu članicu u kojoj nema poslovni nastan, nadležna tijela te države članice sudjeluju u nadzoru pružatelja u skladu sa stavcima 3 i 4. 3. Na zahtjev države članice poslovnog nastana, nadležna tijela države članice u kojoj se pruža usluga izvode potrebne provjere, inspekcije i istrage da bi se osigurao učinkovit nadzor države članice poslovnog nastana. Nadležna tijela pritom djeluju u okviru svojih ovlasti, koje su im dodijeljene u njihovoj državi članici. Nadležna tijela mogu odlučiti o poduzimanju najprikladnijih mjera za svaki pojedinačni slučaj da bi se ispunio zahtjev države članice poslovnog nastana.			
--	--	--	--

4. Nadležna tijela države članice u kojoj se pruža usluga mogu na vlastitu inicijativu provesti neposredne provjere, inspekcije i istrage, pod uvjetom da te provjere, inspekcije i istrage nisu diskriminirajuće, da se ne temelje na činjenici da pružatelj ima poslovni nastan u drugoj državi članici, i da su proporcionalne.			
Članak 32. Mehanizmi upozoravanja 1. Ako država članica dozna za ozbiljna specifična djela ili okolnosti uslužne djelatnosti koje bi mogle ozbiljno naštetiti zdravlju ili sigurnosti osoba ili okolišu na njezinom državnom području ili državnom području drugih država članica, o tome što prije obavješćuje državu članicu poslovnog nastana, druge uključene države članice i Komisiju. 2. Radi provođenja stavka 1. Komisija potiče i sudjeluje u djelovanju Europske mreže tijela država članica. 3. U skladu s postupkom iz članka 40. stavka 2. Komisija usvaja i redovito ažurira detaljne propise o upravljanju mrežom iz stavka 2. ovog članka.			

Članak 33. Informacije o dobrom glasu pružatelja 1. Na zahtjev nadležnog tijela druge države članice i u skladu sa svojim nacionalnim pravom države članice dostavljaju informacije o disciplinskim ili upravnim mjerama, kaznenim sankcijama i odlukama o nesolventnosti ili prijevartnom stečaju, koje su u odnosu na pružatelja poduzela njihova nadležna tijela i koje su neposredno vezane uz osposobljenost ili profesionalnu odgovornost pružatelja. Država članica koja dostavlja takve informacije o tome obavješćuje pružatelja. Zahtjev podnesen u skladu s prvim podstavkom mora se dužno opravdati, a posebno s obzirom na razloge traženja informacija. 2. O sankcijama i mjerama iz stavka 1. izvještava se samo ako je donesena konačna odluka. Što se tiče drugih provedbenih odluka iz stavka 1., država članica koja dostavlja informacije navodi radi li se o konačnoj odluci ili je na nju uložena žalba. U tom slučaju dotična država članica navodi predviđeni datum donošenja odluke o žalbi. Povrh toga, država članica navodi odredbe nacionalnog prava na temelju kojih je pružatelj proglašen krivim ili kažnjen. 3. Provedba stavaka 1. i 2. mora poštovati propise o dostavljanju osobnih podataka i prava zajamčena osobama koje su proglašene krivima ili kažnjene u dotičnim državama članicama, uključujući od strane profesionalnih tijela. Sve			
---	--	--	--

pripadajuće informacije, koje su javne, moraju biti dostupne potrošačima.			
Članak 34. Prateće mjere 1. U suradnji s državama članicama Komisija uspostavlja elektronički sustav za razmjenu informacija između država članica uzimajući u obzir postojeće informacijske sustave. 2. Uz pomoć Komisije države članice poduzimaju prateće mjere da bi se pojednostavila razmjena službenika zaduženih za provedbu međusobne pomoći te njihovo osposobljavanje koje uključuje jezičnu i kompjutersku obuku. 3. Komisija procjenjuje potrebu za izradom višegodišnjeg programa radi organizacije razmjena službenika i njihovog osposobljavanja.			

Članak 35. Međusobna pomoć u slučaju pojedinačnih odstupanja 1. Ako država članica namjerava provesti neku mjeru sukladno članku 18., primjena postupka iz stavaka 2. do 6. ovog članka ne dovodi u pitanje sudske postupke, uključujući prethodne postupke i djelovanja u okviru kaznene istrage. 2. Država članica iz stavka 1. traži od države članice poslovnog nastana da poduzme mjere u odnosu na pružatelja te dostavlja sve potrebne informacije o dotičnoj usluzi i okolnostima slučaja. U najkraćem mogućem roku država članica poslovnog nastana provjerava obavlja li pružatelj svoju djelatnost zakonito te ispituje činjenice na kojima se temelji zahtjev. Potom u najkraćem mogućem roku državu članicu koja je podnijela zahtjev obavješćuje o poduzetim ili predviđenim mjerama ili, ako je to slučaj, o razlozima zbog kojih nisu poduzete nikakve mjere. 3. Nakon priopćenja države članice poslovnog nastana, kako je predviđeno u drugom podstavku stavka 2., država članica koja je podnijela zahtjev obavješćuje Komisiju i državu članicu poslovnog nastana o svoji namjeri da poduzme odgovarajuće mjere te navodi sljedeće: (a)razloge na temelju kojih smatra da su mjere koje je poduzela ili predvidjela država članica poslovnog nastana neprikladne;			
--	--	--	--

(b)razloge na temelju kojih smatra da mjere koje namjerava poduzeti ispunjavaju uvjete iz članka 18. 4. Mjere se ne smiju poduzeti prije isteka petnaest radnih dana od datuma dostave priopćenja iz stavka 3. 5. Ne dovodeći u pitanje mogućnost države članice koja je podnijela zahtjev da poduzme dotične mjere nakon isteka razdoblja navedenog u stavku 4., u najkraćem mogućem roku Komisija ispituje usklađenost priopćenih mjera s pravom Zajednice. Ako Komisija zaključi da mjere nisu u skladu s pravom Zajednice, donosi odluku u kojoj od dotične države članice zahtijeva da se uzdrži od poduzimanja predloženih mjera ili da hitno prekine provedbu tih mjera. 6. U hitnim slučajevima država članica koja namjerava poduzeti mjeru može odstupiti od stavaka 2., 3. i 4. Tada, u najkraćem mogućem roku, o dotičnim mjerama obavješćuje Komisiju i državu članicu poslovnog nastana te navodi razloge na temelju kojih smatra da se radi o hitnom slučaju.			
---	--	--	--

Članak 36. Provedbene mjere U skladu s postupkom iz članka 40. stavka 3., Komisija usvaja provedbene mjere namijenjene izmjeni elemenata koji nisu ključni ovog poglavlja, tako da ga dopuni navodeći rokove predviđene u člancima 28. i 35. U skladu s postupkom iz članka 40. stavka 2. Komisija također usvaja praktična rješenja za razmjenu informacija između država članica elektroničkim putem te posebno usvaja odluke o interoperabilnosti informacijskih sustava.			
PODLAVLJE VII. PROGRAM KONVERGENCIJE Članak 37. Pravila ponašanja na razini Zajednice 1. U suradnji s Komisijom i u skladu s pravom Zajednice države članice poduzimaju prateće mjere kojima posebno potiču profesionalna tijela, organizacije i udruge da na razini Zajednice sastave pravila ponašanja da bi se pojednostavilo pružanje usluga ili poslovni nastan pružatelja u drugoj državi članici. 2. Države članice osiguravaju da pravila ponašanja iz stavka 1. budu dostupna na daljinu elektroničkim putem.			

Članak 38. Dodatno usklađivanje Do 28. prosinca 2010. Komisija ocjenjuje mogućnost predlaganja instrumenata za usklađivanje na sljedećim područjima: (a) pristupu djelatnosti sudskog utjerivanja dugova; (b) uslugama privatne zaštite te prijevoza gotovine i dragocjenosti.			
Članak 39. Međusobno ocjenjivanje 1. Najkasnije do 28. prosinca 2009. države članice Komisiji predaju izvješće o informacijama koje su navedene u sljedećim odredbama: (a) članku 9. stavku 2. o sustavima ovlašćivanja; (b) članku 15. stavku 5. o zahtjevima koji su predmet ocjenjivanja; (c) članku 25. stavku 3. o multidisciplinarnim djelatnostima. 2. Izvješća iz stavka 1. Komisija prosljeđuje državama članicama, koje u roku od šest mjeseci od njihova prijema dostavljaju svoje primjedbe u vezi sa svim izvješćima. U istom roku Komisija se o tim izvješćima savjetuje sa zainteresiranim stranama. 3. Komisija predstavlja izvješća i primjedbe država članica Odboru iz članka 40. stavka 1., koji iznosi svoje primjedbe.			

4. U svjetlu primjedbi predviđenih u stavcima 2. i 3., Komisija najkasnije do 28. prosinca 2010. Europskom parlamentu i Vijeću predstavlja sažeto izvješće, uz koje prema potrebi prilaže prijedloge za daljnje inicijative. 5. Najkasnije do 28. prosinca 2009. države članice Komisiji dostavljaju izvješće o nacionalnim zahtjevima, čija primjena ulazi u područje primjene članka 16. stavka 1. trećeg podstavka te članka 16. stavka 3. prve rečenice, obrazlažući zašto smatraju da primjena tih zahtjeva ispunjava kriterije iz članka 16. stavka 1. trećeg podstavka te članka 16. stavka 3. prve rečenice. Nakon toga države članice izvješćuju Komisiju o svim izmjenama svojih zahtjeva, uključujući nove zahtjeve, kako je navedeno u gornjem tekstu, zajedno s njihovim obrazloženjem. Dostavljene zahtjeve Komisija prosljeđuje drugim državama članicama. To priopćenje ne sprečava države članice da usvoje dotične odredbe. Komisija na to svake godine izrađuje analizu i smjernice za primjenu tih odredbi u kontekstu ove Direktive.			
Članak 40. Odborski postupak 1. Komisiji pomaže odbor. 2. Kod upućivanja na ovaj stavak primjenjuju se članci 5. i 7. Odluke 1999/468/EZ, uzimajući u obzir odredbe iz njezinog članka 8. Razdoblje			

predviđeno u članku 5. stavku 6. Odluke 1999/468/EZ određuje se na tri mjeseca. 3. Kod upućivanja na ovaj stavak primjenjuje se članak 5.a stavci 1. do 4. te članak 7. Odluke 1999/468/EZ, uzimajući u obzir odredbe iz njezinog članka 8.			
Članak 41. Klauzula o preispitivanju Do 28. prosinca 2011. i potom svake tri godine Europskom parlamentu i Vijeću Komisija dostavlja cjelovito izvješće o primjeni ove Direktive. U skladu s člankom 16. stavkom 4. izvješće se posebno odnosi na primjenu članka 16. U njemu se također razmatra potreba za dodatnim mjerama za pitanja koja su isključena iz područja primjene ove Direktive. Uz izvješće se prema potrebi prilažu prijedlozi za izmjenu te Direktive s ciljem konačnog oblikovanja unutarnjeg tržišta usluga.			
Članak 42. Izmjena Direktive 98/27/EZ U Prilogu Direktivi 98/27/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 19. svibnja 1998. o sudskim nalogima za zaštitu interesa potrošača (41) dodaje se sljedeća točka: „13. Direktiva 2006/123/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o			

uslugama na unutarnjem tržištu (SL L 376, 27.12.2006., str. 36.)”.			
Članak 43. Zaštita osobnih podataka Provedba i primjena ove Direktive, a posebno odredaba o nadzoru, poštuje propise o zaštiti osobnih podataka iz direktiva 95/46/EZ i 2002/58/EZ.			
POGLAVLJE VIII. ZAVRŠNE ODREDBE Članak 44. Prenošenje 1. Države članice donose zakone i druge propise potrebne za usklađivanje s ovom Direktivom prije 28. prosinca 2009. One Komisiji odmah dostavljaju tekst tih mjera. Kada države članice donose ove mjere, te mjere prilikom njihove službene objave sadržavaju uputu na ovu Direktivu ili se uz njih navodi			

takva uputa. Načine tog upućivanja određuju države članice. 2. Države članice Komisiji dostavljaju tekst glavnih odredaba nacionalnog prava koje donesu u području na koje se odnosi ova Direktiva.			
Članak 45. Stupanje na snagu Ova Direktiva stupa na snagu dan nakon objave u Službenom listu Europske unije.			
Članak 46. Adresati Ova je Direktiva upućena državama članicama.			