



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/26-01/20

URBROJ: 65-26-7

Zagreb, 28. svibnja 2026.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Konačni prijedlog zakona o posredovanju u prometu nekretnina***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 28. svibnja 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: 50301-05/16-26-16

Zagreb, 28. svibnja 2026.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: Konačni 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. u vezi s člankom 190. 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 Konačni 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.



mr. sc. Andrej Plenković

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU
NEKRETNINA

Zagreb, svibanj 2026.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA 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 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 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* su 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 javno dostupni popis posrednika u prometu nekretnina koji sadrži podatke o posrednicima kojima je Ministarstvo izdalo rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina

13. *Imenik* je popis fizičkih osoba agenata posredovanja 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. (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 prijevarena), članka 265. (pranje novca), članka 270. (računalno krivotvorenje), članka 271. (računalna prijevarena), 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 sustava 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 službenu 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 i HGK.

(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 stavaka 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, zloporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju, prijevare u gospodarskom poslovanju, prouzročenja stečaja, pogodovanja vjerovnika 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. (zlorporaba 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), članka 256. (utaja poreza ili carine), članka 258. (subvencijska prijevarama), članka 265. (pranje novca), članka 270. (računalno krivotvorenje), članka 271. (računalna prijevarama), 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 odmah po saznanju 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 i HGK.

(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 9. 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, 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.

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:

- 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 29. 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 obvezan 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, odnosno objaviti poveznicu koja će sadržavati adrese 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.

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 predočiti 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) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, evidencija o posredovanju u prometu nekretnina iz stavka 1. ovoga članka za one ugovore su sklopljeni, ali kod kojih nije došlo do posredovanog posla sadrži sljedeće podatke:

1. podaci o posredniku i nalogodavcu
2. predmet posredovanja
3. vrsta i bitan sadržaj pravnog posla za koji se posreduje
4. iznos posredničke naknade
5. 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.

(4) Posrednik je dužan, na zahtjev nadležnog tijela državne uprave, omogućiti uvid u podatke iz stavka 2. točaka 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. podstavka 5. ovoga Zakona.
- (3) Ako posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s dva nalogodavca te je u tim ugovorima ugovoreno da posredničku naknadu plaćaju obje ugovorne strane, ukupan iznos posredničke naknade naplaćene od oba nalogodavca 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 dva nalogodavca 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) Protiv rješenja HGK može se izjaviti žalba 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:

1. djelatnost posredovanja obavlja, a ne ispunjava uvjete ili prestane ispunjavati uvjete propisane Zakonom (članak 5. ovoga Zakona)
2. 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:

1. ne donese opće uvjete poslovanja (članak 20. stavak 1. i 2. ovoga Zakona)
2. 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. stavak 1.)
- obavlja posredovanje bez sklopljenog ugovora o posredovanju (članak 17. stavak 2.)
- 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.)
- ne vodi evidenciju o ugovorima o posredovanju koji sklopljeni, ali kod kojih nije došlo do posredovanog posla (članak 27. stavak 3.)
- na zahtjev nadležnih tijela državne uprave ne da na uvid podatke iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina (članak 27. stavak 4.)
- 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 3. i 4.).

(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 ako:

- obavlja djelatnost posredovanja, a ne ispunjava uvjete ili prestane ispunjavati uvjete propisane ovim Zakonom (članak 5. stavak 1.)
- obavlja djelatnost posredovanja bez rješenja Ministarstva o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja ili koja ne ispunjava uvjete (članak 8. stavak 6.).

(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.

(3) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se fizička osoba novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 eura do 6.000,00 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 posredovanja temeljem ugovora o radu za više od jednog posrednika (članak 14. stavak 5.)
- ne prijavi HGK 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.).

Načelo oportuniteta Članak 39.

(1) Nadležni inspektor u slučajevima utvrđenja prekršaja iz članka 36. stavka 1. podstavka 1., 5., 6. i 8. i članka 38. stavka 1. podstavka 2. i 3. 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. i 14., iz članka 37. stavka 1. podstavka 1. i 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 40. 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

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

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 Registru posrednika trenutno je upisan 1.471 posrednik, što predstavlja rast od približno 9% u odnosu na isto razdoblje prošle godine (svibanj 2025.), dok je u Imenik agenata u prometu nekretnina trenutno upisano 5.078 agenata, odnosno oko 9,4 % više nego prošle godine (svibanj 2025.).

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 novi zakonodavni okvir djelatnosti posredovanja.

Prije svega, novi zakonski okvir uredit će 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.

Novi zakon treba urediti 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.

II. PITANJA KOJA SE ZAKONOM RJEŠAVAJU

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.

Cilj je 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 redefiniiraju 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.

Unaprjeđenjem e-usluge START Plus 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 polica 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 te minimalne obrazovne kvalifikacije u smislu srednje stručne spreme. 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 maksimalni 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 ujednačenoj 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. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA

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 se na povremeno, privremeno ili jednokratno obavljanje djelatnosti, odnosno obavljanje pojedinog posla te trajno obavljanje djelatnosti posrednika s poslovnim nastanom u drugoj državi ugovornici Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru, primjenjuje 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 obavještanje 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

da posrednik vodi dvije evidencije, jednu tzv. realiziranih ugovora - onih kod kojih je došlo do posredovanog posla (kupoprodajni ugovor, ugovor o najmu i sl.) i drugu evidenciju onih ugovora koji su sklopljeni između posrednika i nalogodavca, a nisu realizirani, odnosno kod kojih nije došlo do posredovanog posla. Propisuje se i koji set 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 posrednik obavlja posredovanje za obje ugovorne strane (nalogodavce) 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. Ugovori o posredovanju uključuju dvije strane: posrednika i nalogodavca npr. na strani prodavatelja i posrednika i nalogodavca npr. na strani kupca, neovisno o tome da li će više stranaka zajednički sudjelovati u tom procesu npr. više osoba na strani nalogodavca (npr. prodaja zajedničke nekretnine), u praksi nema tripartitnih ugovora o posredovanju.

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. Definiše 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 kojim 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., 5. i 6. 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.

IV. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona planirana su sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske za zapošljavanje novih službenika u području rada Državnog inspektorata za provođenje inspeksijskih 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 dvogodišnjoj razini za 2027. i 2028. godinu iznose 155.736,00 eura, koja sredstva se osiguravaju na aktivnosti Državnog inspektorata A673018 Administracija i upravljanje, izvor 11.

V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOMOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE

Hrvatski sabor je na 9. sjednici održanoj 25. ožujka 2026. zaključkom prihvatio Prijedlog zakona o posredovanju u prometu nekretnina. Raspravu o Prijedlogu zakona proveli su Odbor za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora na 58. sjednici održanoj 24. ožujka 2026. koji je jednoglasno podupro donošenje ovoga Zakona. Također, Odbor za gospodarstvo Hrvatskoga sabora na 30. sjednici održanoj 25. ožujka 2026. je odlučio predložiti Hrvatskome saboru Zaključak kojim se prihvaća Prijedlog zakona o posredovanju u prometu nekretnina.

U odnosu na tekst Prijedloga zakona, koji je raspravljen u prvom čitanju u Hrvatskome saboru, u tekstu Konačnog prijedloga zakona nastale su određene razlike kao posljedica uvažavanja stajališta Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora. Sukladno navedenom nomotehnički je doraden izričaj pojedinih odredbi kako slijedi:

- u članku 4. istaknuti su kurzivom pojmovi te je dorađen izričaj kojim se definiraju pojedini pojmovi (točke 1., 4., 5., 12. i 13.)
- u članku 8. stavku 4. radi preglednosti podatci su nabrojani kroz podstavke
- u članku 20. stavku 2. riječ: „osobito“ kod nabrojanja je izostavljena jer je suvišna
- u članku 30. stavku 2. ispravljena je pogreška jer se radi o „članku 17. stavku 5. podstavku 5.“, a ne kako je stajalo u Prijedlogu zakona „točki 5.“
- u članku 33. stavku 3. riječ: „nadležnom“ brisana je iz Konačnog prijedloga zakona jer je suvišna.

U odnosu na tekst Prijedloga zakona, koji je raspravljen u prvom čitanju u Hrvatskome saboru, u tekstu Konačnog prijedloga zakona nastale su određene razlike u svrhu uklanjanja administrativnih barijera na inicijativu predlagatelja kako slijedi:

- u članku 8. brisan je dio teksta stavka 7. koji je glasio: „Ministarstvo putem e-usluge START PLUS dostavlja rješenje iz stavka 5. ovoga članka posredniku, HGK-u, Ministarstvu financija, Poreznoj upravi i Državnom inspektoratu.“, na način da sada glasi: „Ministarstvo putem e-usluge START PLUS dostavlja rješenje iz stavka 5. ovoga članka posredniku i HGK.“, odnosno brisane su riječi: „Ministarstvu financija, Poreznoj upravi i Državnom inspektoratu.“, iz razloga nepotrebnosti i smanjenja administrativnih postupanja.

U odnosu na tekst Prijedloga zakona, koji je raspravljen u prvom čitanju u Hrvatskome saboru, u tekstu Konačnog prijedloga zakona nastale su određene razlike radi pravne jasnoće i lakše primjene na inicijativu predlagatelja:

- u članku 11. stavku 2. brišu se riječi: „bez odgode“ te se umjesto tih riječi dodaju riječi: „odmah po saznanju“
- u članku 22. stavku 1. iza riječi: „svojih poslovnica“ dodaju se riječi: „odnosno objaviti poveznicu koja će sadržavati adrese poslovnica.“, radi oglašavanja na društvenim mrežama
- u članku 23. briše se stavak 4. kao nepotreban iz razloga suvišnosti, naime stavak 4. je glasio: „(4) Posrednik je dužan bez odgađanja obavijestiti nalogodavca o svim relevantnim okolnostima utvrđenim tijekom ili povodom razgleda nekretnine koje mogu utjecati na interese nalogodavca.“, budući iz prirode pravnog posla proizlazi da će posrednik uvijek o svim relevantnim okolnostima obavještavati nalogodavca
- u članku 27. dodaje se stavak 3. radi jasnoće odredbe, koji glasi: „(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, evidencija iz stavka 1. za one ugovore su sklopljeni, ali kod kojih nije došlo do posredovanog posla sadrži sljedeće podatke:
 - 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“

te dosadašnji stavak 3. postaje stavak 4.

- u članku 30. u stavcima 3. i 4. brisane su riječi: „i ugovor o posredovanju s trećom osobom“, a iza riječi: „posredovanju s“, dodana je riječ: „dva“, te stavci glase:

„(3) Ako posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s dva nalogodavca te je u tim ugovorima ugovoreno da posredničku naknadu plaćaju obje ugovorne strane, ukupan iznos posredničke naknade naplaćene od nalogodavaca 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 dva nalogodavca 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.“.

U odnosu na tekst Prijedloga zakona, koji je raspravljen u prvom čitanju u Hrvatskome saboru, u tekstu Konačnog prijedloga zakona na inicijativu predlagatelja nastale su određene razlike radi pravne jasnoće i lakše primjene te radi odgovarajuće provedbe inspeksijskog nadzora u dijelu sankcija:

- u članku 36. stavku 1. dodaje se novi podstavak 12. koji glasi: „ne vodi evidenciju o ugovorima o posredovanju kod kojih nije došlo do posredovanog posla (članak 27. stavak 3.)“, dok podstavci 12. i 13. postaju podstavci 13. i 14.
- u članku 37. u stavku 1. brišu se riječi: „fizička osoba“ te se dodaje se novi stavak 3. koji glasi: „(3) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se fizička osoba novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 eura do 6.000,00 eura.“
- u članku 38. stavku 1. dodaje se novi podstavak 3. koji glasi: „- ne prijavi HGK 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.)“
- u članku 39. stavku 1. radi usklađivanja s člankom 38. i novim podstavkom 3. iza riječi: „podstavka 2.“ dodaju se riječi: „i 3.“ .

VI. PRIJEDLOZI, PRIMJEDBE I MIŠLJENJA KOJI SU DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA, A KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, TE RAZLOZI NEPRIHVATANJA

U nastavku se navode bitni prijedlozi, primjedbe i mišljenja izneseni tijekom rasprave u Hrvatskome saboru o Prijedlogu zakona u prvom čitanju te zašto nisu prihvaćeni.

Zastupnik Boris Piližota smatra da s obzirom na to da Prijedlog zakona ne uređuje visinu posredničke naknade te predlaže ograničenje iste ili uvođenje modela podjele troška između kupca i prodavatelja po uzoru na pojedine države članice Europske unije. Nadalje, ukazuje na problem kriterija dobrog ugleda koji, prema njegovu mišljenju, narušava presumpciju nevinosti. Također ističe da obveza posjedovanja uredskog prostora za posrednike povećava troškove poslovanja i smanjuje konkurentnost, osobito za manje poslovne subjekte.

Predlaže i uspostavu javne evidencije realiziranih cijena nekretnina te jačanje nadzornih mehanizama.

Predlagatelj navodi kako visina posredničke naknade nije predmet uređenja ovoga Zakona, jer se visina iste slobodno ugovora na tržištu. Predloženi model podjele troška posredničke naknade uređen je ovim Konačnim prijedlogom zakona tako da minimalno zadire u slobodu ugovornih strana i načelo slobode ugovaranja iz članka 2. Zakona o obveznim odnosima. Administrativno ograničavanje posredničke provizije ili propisivanje modela njezine raspodjele moglo bi narušiti tržišno natjecanje. Vezano uz kriterij dobrog ugleda, isti je propisan u svrhu osiguravanja povjerenja u djelatnost posredovanja i zaštite korisnika usluga.

Obzirom na to 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, kao i mnogih drugih primjerice: Zakonu o deviznom poslovanju članak 13. – identično propisan uvjet dobrog ugleda, Zakonu o potrošačkim kreditima – članak 69., Zakon o bankama, Zakon o prijevozu u cestovnom prometu. Obveza poslovnog prostora uvedena je radi osiguravanja minimalnih standarda regulirane djelatnosti i dostupnosti usluge. Pitanja transparentnosti cijena i jačanja nadzora uređuju se i kroz druge propise. Zaštita korisnika usluga posredovanja dodatno je osigurana odredbama o informiranju i transparentnosti iz Zakon o zaštiti potrošača.

Zastupnik Darko Klasić izražava zabrinutost u smislu povećanja regulacije koju je uočio u Prijedlogu zakona što smatra da može dovesti do povećanja troškova prilikom pristupa tržištu, a što će smanjiti konkurenciju te će dovesti do koncentracije tržišta u korist većih agencija. Također problematizira proširene ovlasti Hrvatske gospodarske komore te ograničenje rada agenata na jednog posrednika. Predlagatelj navodi kako predložene odredbe Prijedloga zakona imaju za cilj podizanje profesionalnih standarda i osiguravanje pravne sigurnosti na tržištu nekretnina što ne bi trebalo imati za posljedicu opstanak samo većih agencija već pomoći onima koji svoje poslovanje održavaju na visokoj razini profesionalnosti primjerenoj ulozi koju imaju na tržištu. Uloga Hrvatske gospodarske komore uređena je radi centralizacije i transparentnosti podataka, dok je ograničenje rada agenata uvedeno radi sprječavanja sukoba interesa i osiguravanja kvalitete pružene usluge.

Zastupnik Damir Barbir smatra da Zakon ne rješava ključna pitanja priuštivosti stanovanja niti uređuje odnose između investitora, države i građana, već se bavi samo jednim segmentom tržišta. Predlagatelj navodi kako je predmet ovoga Zakona isključivo uređenje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina. Pitanja stambene politike, uključujući priuštivost stanovanja, uređuju se posebnim propisima i javnim politikama.

Zastupnik Anteo Milos predlaže veću uključenost javnih bilježnika u postupke kupoprodaje radi povećanja pravne sigurnosti te uspostavu baze podataka o oglašavanim i realiziranim cijenama nekretnina. Također ističe potrebu boljeg informiranja nadležnih tijela lokalne samouprave o promjenama vlasništva. Predlagatelj navodi kako uloga javnih bilježnika i postupci kupoprodaje već su uređeni posebnim propisima (Zakon o javnom bilježništvu i

Zakon o zemljišnim knjigama). Uspostava dodatnih baza podataka i sustava izvješćivanja izlazi iz okvira ovoga Zakona, koji je usmjeren na regulaciju posredničke djelatnosti. Konačni prijedlog zakona uređuje isključivo djelatnost posredovanja.

Zastupnik Dalibor Paus se protivi brisanju roka od 12 mjeseci od proteka ugovora o posredovanju za naplatu posredničke naknade te predlaže uvođenje obveze provjere namjene zemljišta od strane posrednika. Također smatra da bi provizija trebala biti ravnomjerno podijeljena između kupca i prodavatelja te predlaže uspostavu javne baze cijena nekretnina. Predlagatelj navodi kako predložena zakonska rješenja omogućuju fleksibilnije uređenje ugovornih odnosa između stranaka u skladu s načelima obveznopравnih odnosa u Republici Hrvatskoj. Obveze posrednika već su definirane kroz standard profesionalne pažnje, dok bi dodatno normiranje pojedinih obveza moglo dovesti do prekomjerne regulacije tržišta.

Zastupnik Marin Živković ističe problem potencijalnog sukoba interesa u situacijama kada posrednik sklapa ugovor o posredovanju s kupcem i s prodavateljem te smatra da navedeno pitanje nije adekvatno uređeno predmetnim Prijedlogom zakona. Predlagatelj navodi kako Konačni prijedlog zakona već propisuje uvjete pod kojima je dopušteno sklapanje ugovora o posredovanju posredovanje za obje strane uz obvezu transparentnosti i prethodne suglasnosti stranaka, čime se osigurava zaštita njihovih interesa.

Zastupnica Dalija Orešković smatra da posrednici ne bi trebali naplaćivati proviziju od strane koja ih nije angažirala te ukazuje na potrebu veće transparentnosti tržišta i odgovornosti posrednika. Predlagateljica navodi kako način naplate provizije, odnosno posredničke naknade uređuje se ugovornim odnosom između stranaka – posrednika i nalogodavca (kupac i/ili prodavatelj). Zakon propisuje člankom 29. stavkom 7. da posrednik ne smije naplatiti posredničku naknadu od treće osobe koja u pravnom prometu stječe ulogu kupca, najmoprimca ili drugoga, a nije s posrednikom sklopila ugovor o posredovanju.

- PRILOZI**
- **Izjava o usklađenosti prijedloga propisa s pravnom stečevinom Europske unije**
 - **Usporedni prikaz podudaranja odredbi propisa Europske unije s prijedlogom propisa**

**IZJAVA O USKLAĐENOSTI PRIJEDLOGA PROPISA S PRAVNOM STEČEVINOM
EUROPSKE UNIJE**

1. Naziv prijedloga propisa

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (II. čitanje)

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: II. kvartal 2026.

4. Preuzimanje odnosno provedba pravne stečevine Europske unije

a) Odredbe primarnih izvora prava Europske unije

Ugovor o funkcioniranju Europske unije
članak/članci čl. 47. i čl.55.

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

-

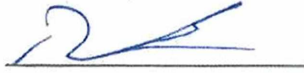
5. Prilog: tablice usporednih prikaza za propise kojima se preuzimaju odredbe sekundarnih izvora prava Europske unije u zakonodavstvo Republike Hrvatske

Da.

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

Goran Romek

Državni tajnik



(potpis)

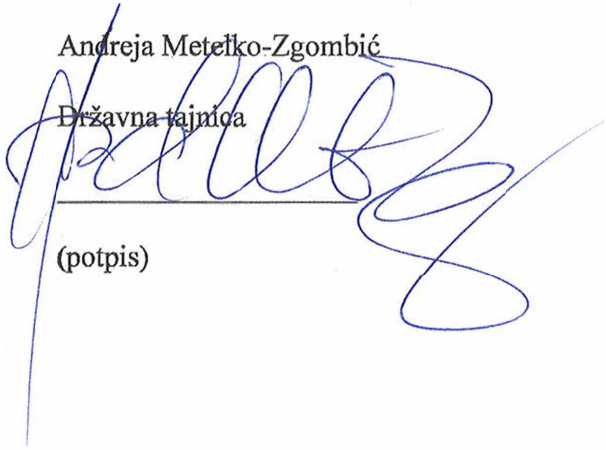


(datum i pečat)

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

Andreja Metelko-Zgombić

Državna tajnica



(potpis)



(datum i pečat)



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. Usklađenost 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

<p>ovoj Direktivi.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
---	--	--	--

<p>Članak 2.</p> <p>Područje primjene</p> <p>1. Ova se Direktiva primjenjuje na usluge koje dostavljaju pružatelji s poslovnim nastanom u državi članici.</p> <p>2. Ova se Direktiva ne primjenjuje na sljedeće djelatnosti:</p> <p>(a) negospodarske usluge od općeg interesa;</p> <p>(b) financijske usluge, kao što je bankarstvo,</p> <p>) 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;</p> <p>(c) elektroničke komunikacijske usluge i mreže</p> <p>) 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;</p> <p>(d) usluge na području prijevoza, uključujući</p> <p>) lučke službe, koje ulaze u područje primjene glave V. Ugovora;</p> <p>(e) usluge agencija za privremeno zapošljavanje;</p> <p>(f) zdravstvene usluge bez obzira na to pružaju li</p> <p>) 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;</p> <p>(g) audiovizualne usluge, uključujući</p> <p>) kinematografske, bez obzira na način njihovog produciranja, distribucije i prijenosa, te radijsko emitiranje;</p> <p>(h) kockanje koje uključuje stavljanje novčanog</p>			
--	--	--	--

<p>) pologa u igrama na sreću, uključujući lutriju, kockanje u kasinima i klađenje;</p> <p>(i) djelatnosti povezane s izvršavanjem službenih ovlasti, kako je određeno u članku 45. Ugovora;</p> <p>(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;</p> <p>(k) usluge privatnog osiguranja;</p> <p>(l) usluge javnih bilježnika i ovrhovoditelja, koji su imenovani službenim vladinim aktom.</p> <p>3. Ova se Direktiva ne primjenjuje na područje oporezivanja.</p>			
<p>Članak 3.</p> <p>Odnos s važećim pravom Zajednice</p> <p>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:</p> <p>(a) Direktivu 96/71/EZ;</p> <p>(b) Uredbu (EEZ) br. 1408/71;</p> <p>(c) Direktivu Vijeća 89/552/EEZ od 3. listopada 1989. o usklađivanju određenih odredaba</p>	<p>Usklađivanje s pravnim aktima Europske unije Članak 2.</p> <p>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).</p> <p>Odnos prema drugim zakonima Članak 3.</p> <p>(1) Primjena odredbi ovoga Zakona ne utječe na prava potrošača koja se uređuju posebnim zakonom.</p> <p>opada povremeno, privremeno ili jednokratno obavljanje djelatnosti, obavljanje pojedinog</p>	<p>DA</p>	

<p>predviđenih zakonima i drugim propisima država članicama u odnosu na obavljanje djelatnosti televizijskog emitiranja (23).</p> <p>(d) Direktivu 2005/36/EZ.</p> <p>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.</p> <p>3. Države članice primjenjuju odredbe iz ove Direktive u skladu s propisima Ugovora o pravu poslovnog nastana i slobodnom kretanju usluga.</p>	<p>ima se 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.</p> <p>Posredovanje u prometu nekretnina Članak 5.</p> <p>(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.</p> <p>(2) Posredovanjem se privremeno i povremeno mogu baviti i posrednici iz 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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(6) Izjava i dokumentacija iz stavka 4. ovoga</p>		
---	--	--	--

	<p>članka mogu se dostaviti i elektronički putem jedinstvene kontaktne točke pri HGK.</p> <p>(7) Posrednik i agent dužan je pridržavati se odredbi Pravilnika o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina.</p>		
<p>Članak 4.</p> <p>Definicije</p> <p>U smislu ove Direktive primjenjuju se sljedeće definicije:</p> <p>1 „usluga” je svaka samostalna gospodarska . djelatnost koja se obično obavlja za naknadu, kako je spomenuto u članku 50. Ugovora;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>4 „država članica poslovnog nastana” je država . članica na čijem državnom području pružatelj dotične usluge ima poslovni nastan;</p> <p>5 „poslovni nastan” je stvarno izvođenje . gospodarske djelatnosti, kako je navedeno u članku 43. Ugovora, od strane pružatelja</p>			

<p>usluga u neodređenom vremenskom razdoblju i sa stalnom infrastrukturom gdje se stvarno obavlja djelatnost pružanja usluga;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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</p>		
---	--	--

<p>okviru svoje pravne autonomije kolektivno uređuju pristup ili izvođenje uslužnih djelatnosti;</p> <p>10 „država članica u kojoj se pruža usluga” je država članica u kojoj pružatelj s poslovnim nastanom u drugoj državi članici pruža uslugu;</p> <p>11 „regulirana struka” je profesionalna aktivnost ili skupina profesionalnih aktivnosti iz članka 3. stavka 1. točke (a) Direktive 2005/36/EZ;</p> <p>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:</p> <p>(a davanje informacija koje omogućavaju) izravni pristup djelatnosti poduzeća, organizacija ili osoba, što posebno uključuje naziv domene ili adresu elektronske pošte;</p> <p>(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.</p>			
--	--	--	--

<p>POGLAVLJE II.</p> <p>ADMINISTRATIVNO POJEDNOSTAVLJENJE</p> <p>Članak 5.</p> <p>Pojednostavljenje postupaka</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>			
--	--	--	--

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

<p>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).</p>			
<p>Članak 6.</p> <p>Jedinstvene kontaktne točke</p> <p>1. Države članice osiguravaju da na jedinstvenim kontaktnim točkama pružatelji usluga mogu obaviti sljedeće postupke i formalnosti:</p> <p>(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;</p> <p>(b sve zahtjeve za ovlaštenje, potrebne za) izvođenje uslužnih djelatnosti.</p> <p>2. Uspostava jedinstvenih kontaktnih točaka ne dovodi u pitanje raspodjelu funkcija i ovlasti između tijela u okviru nacionalnih sustava.</p>			

<p>Članak 7.</p> <p>Pravo na informacije</p> <p>1. Države članice osiguravaju da preko jedinstvenih kontaktnih točaka pružatelji i primatelji mogu lako doći do sljedećih informacija:</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(c informacija o načinima i uvjetima pristupa) javnim registrima i bazama podataka o pružateljima i uslugama;</p> <p>(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;</p> <p>(e kontaktnih podataka udruženja ili) organizacija, pored nadležnih tijela, od kojih pružatelji ili primatelji mogu dobiti praktičnu pomoć.</p> <p>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</p>			
---	--	--	--

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.

<p>Članak 8.</p> <p>Postupci elektroničkim putem</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>			

<p>norme na razini Zajednice.</p>			
<p>POGLAVLJE III.</p> <p>SLOBODA POSLOVNOG NASTANA ZA PRUŽATELJE USLUGA</p> <p>ODJELJAK 1.</p> <p>Ovlaštenja</p> <p>Članak 9.</p> <p>Sustavi ovlašćivanja</p> <p>1. Pristup ili izvođenje uslužne djelatnosti ne podliježe sustavu ovlašćivanja, osim ako su ispunjeni sljedeći uvjeti:</p> <p>(a sustav ovlašćivanja nije diskriminirajući u) odnosu na dotičnog pružatelja;</p> <p>(b potreba za sustavom ovlašćivanja opravdava) se prevladavajućim razlogom od društvenog interesa;</p> <p>(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.</p>			

<p>2. U izvješću iz članka 39. stavka 1. države članice navode i obrazlažu svoje sustave ovlašćivanja pokazujući njihovu usklađenost sa stavkom 1. ovog članka.</p> <p>3. Ovaj se odjeljak ne odnosi na one aspekte sustava ovlašćivanja koje izravno ili neizravno uređuju drugi akti Zajednice.</p>			
<p>Članak 10.</p> <p>Uvjeti za dodjelu ovlaštenja</p> <p>1. Sustavi ovlašćivanja temelje se na kriterijima koji sprečavaju nadležna tijela da samovoljno izvršavaju svoje ovlasti ocjenjivanja.</p> <p>2. Kriteriji iz stavka 1. su:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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. <p>3. Uvjeti za dodjelu ovlaštenja za novi poslovni nastan ne udvostručuju zahtjeve i kontrole koji su istovrijedni</p>			

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

<p>za dodjelu ovlaštenja.</p>			
<p>Članak 11.</p> <p>Trajanje ovlaštenja</p> <p>1. Ovlaštenje koje se dodjeljuje pružatelju ne smije biti vremenski ograničeno, osim ako:</p> <p>(a se ovlaštenje automatski produljuje ili ako) podliježe isključivo trajnom ispunjavanju zahtjeva;</p> <p>(b je broj raspoloživih ovlaštenja ograničen) zbog prevladavajućeg razloga od javnog interesa;</p> <p>ili</p> <p>(c ako se vremensko ograničenje ovlaštenja) može opravdati prevladavajućim razlogom od javnog interesa.</p> <p>2. Stavak 1. ne odnosi se na najdulje razdoblje u kojem pružatelj mora stvarno započeti svoju djelatnost nakon što dobije ovlaštenje.</p> <p>3. Države članice zahtijevaju od pružatelja da pripadajuću kontaktnu točku iz članka 6. obavijesti o</p>			

<p>sljedećim promjenama:</p> <p>(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.</p> <p>4. Ovaj članak ne dovodi u pitanje mogućnost država članica da opozovu ovlaštenja, ako više nisu ispunjeni potrebni uvjeti.</p>			
<p>Članak 12.</p> <p>Odabir između više kandidata</p> <p>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.</p> <p>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</p>			

<p>prednost.</p> <p>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.</p>			
<p>Članak 13.</p> <p>Postupci ovlašćivanja</p> <p>1. Postupci i formalnosti ovlašćivanja su jasni i unaprijed objavljeni, a podnositeljima zahtjeva moraju zajamčiti objektivno i nepristrano rješavanje njihovih zahtjeva.</p> <p>2. Postupci i formalnosti ovlašćivanja nemaju učinak odvratanja 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.</p> <p>3. Postupci i formalnosti ovlašćivanja podnositeljima zahtjeva jamče da će</p>			

<p>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 produžiti 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.</p> <p>4. Ako se u određenom roku, koji može biti produžen 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.</p> <p>5. Za sve se zahtjeve u najkraćem roku potvrđuje prijem. U takvoj se potvrdi navodi sljedeće:</p> <p>(a) rok naveden u stavku 3.;</p> <p>(b) izvanredni pravni lijekovi na raspolaganju;</p> <p>(c) ako je potrebno, izjava da se u nedostatku) odgovora u navedenom roku ovlaštenje smatra izdanim.</p> <p>6. U slučaju nepotpunog zahtjeva podnositelja se što prije obavješćuje da dostavi dodatnu dokumentaciju kao i o</p>			
--	--	--	--

<p>mogućim posljedicama na trajanje roka spomenutog u stavku 3.</p> <p>7. Ako se zahtjev odbaci zbog neusklađenosti sa zahtijevanim postupcima ili formalnostima, podnositelja se što prije obavješćuje o takvom odbacivanju.</p>			
<p>ODJELJAK 2.</p> <p>Zahtjevi koji su predmet zabrane ili ocjenjivanja</p> <p>Članak 14.</p> <p>Zabranjeni zahtjevi</p> <p>Države članice ne uvjetuju pristup ili izvođenje uslužne djelatnosti na svojem državnom području ispunjavanjem sljedećih zahtjeva:</p> <p>1 diskriminirajućih zahtjeva koji se izravno ili</p> <ul style="list-style-type: none"> . neizravno temelje na državljanstvu ili, u slučaju poduzeća, mjestu registriranog sjedišta, što posebno uključuje: <ul style="list-style-type: none"> (a zahtjeve vezane uz državljanstvo pružatelja <ul style="list-style-type: none">) usluge, njegovog osoblja, imatelja poslovnog udjela ili članova uprave ili nadzornih tijela; (b zahtjev da pružatelj usluge, njegovo <ul style="list-style-type: none">) osoblje, imatelji poslovnog udjela ili članovi uprave ili nadzornih tijela imaju 			

<p>boravište na njihovom državnom području;</p> <p>2 zabrane poslovnog nastana u više država . članica, upisa u registre ili članstva u profesionalnim tijelima ili udruženjima u više država članica;</p> <p>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;</p> <p>4 uvjeta uzajamnosti s državom članicom u . kojoj pružatelj već ima poslovni nastan, osim u slučaju uvjeta uzajamnosti predviđenih u aktima Zajednice o energiji;</p> <p>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;</p> <p>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</p>		
---	--	--

<p>gospodarske komore ili socijalni partneri, o pitanjima koja nisu vezana uz pojedinačne zahtjeve za ovlaštenja, ili na savjetovanje sa širom javnosti;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>			
<p>Članak 15.</p> <p>Zahtjevi koji se trebaju ocijeniti</p> <p>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.</p> <p>2. Države članice ispituju je li u njihovom pravnom sustavu pristup ili izvođenje uslužne djelatnosti uvjetovano ispunjavanjem nekih od</p>			

<p>sljedećih nediskriminirajućih zahtjeva:</p> <p>(a kvantitativnih ili teritorijalnih ograničenja, a) posebno u obliku granica koje se utvrđuju s obzirom na populaciju ili minimalnu geografsku udaljenost između pružatelja usluga;</p> <p>(b obveze da pružatelj usluge ima posebni) pravni oblik;</p> <p>(c zahtjeva koji se odnose na dioničarstvo) poduzeća;</p> <p>(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;</p> <p>(e zabrane više od jednog poslovnog nastana na) državnom području iste države;</p> <p>(f zahtjeva kojima se određuje najmanji broj) zaposlenika;</p> <p>(g fiksnih najnižih i/ili najviših tarifa s kojima) se pružatelj usluge mora uskladiti;</p> <p>(h obveze pružatelja da zajedno sa svojom) uslugom dostavlja i druge specifične usluge.</p> <p>3. Države članice provjeravaju da zahtjevi iz stavka 2. ispunjavaju sljedeće uvjete:</p> <p>(a nediskriminacije: zahtjevi ne smiju biti) izravno ili neizravno diskriminirajući s obzirom na državljanstvo niti mjesto registriranog sjedišta za poduzeća;</p> <p>(b nužnosti: zahtjevi moraju biti opravdani) prevladavajućim razlogom od društvenog interesa;</p>			
--	--	--	--

<p>(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.</p> <p>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.</p> <p>5. U izvješću o međusobnom ocjenjivanju, predviđenom u članku 39. stavku 1., države članice navode sljedeće:</p> <p>(a) zahtjeve koje namjeravaju zadržati te razloge) na temelju kojih smatraju da ti zahtjevi ispunjavaju uvjete iz stavka 3.;</p> <p>(b) zahtjeve koji su ukinuti ili ublaženi.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
---	--	--	--

<p>Takva obavijest ne smije spriječiti države članice da usvoje takve odredbe.</p> <p>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 zahtijeva da se suzdrži od njihova usvajanja ili da ih ukine.</p> <p>Dostavom obavijesti o nacrtu nacionalnog zakona u skladu s Direktivom 98/34/EZ ispunjava se obveza izvješćivanja predviđena u ovoj Direktivi.</p>			
<p>POGLAVLJE IV.</p> <p>SLOBODNO KRETANJE USLUGA</p> <p>ODJELJAK 1.</p> <p>Sloboda pružanja usluga i povezana odstupanja</p> <p>Članak 16.</p> <p>Sloboda pružanja usluga</p> <p>1. Države članice poštuju pravo pružatelja usluga da djeluju u državi članici u kojoj nemaju poslovni nastan.</p> <p>Država članica u kojoj se pruža usluga</p>			

<p>osigurava slobodni pristup i slobodno izvođenje uslužne djelatnosti na svojem državnom području.</p> <p>Države članice ne smiju uvjetovati pristup ili izvođenje uslužne djelatnosti na svojem državnom području ispunjavanjem nekog zahtjeva koji ne poštuje sljedeća načela:</p> <p>(a nediskriminacije: zahtjev ne smije biti) izravno ili neizravno diskriminirajući s obzirom na državljanstvo niti, u slučaju pravnih osoba, državu članicu poslovnog nastana;</p> <p>(b nužnosti: zahtjevi moraju biti opravdani) razlozima javnog reda, javne sigurnosti, javnog zdravlja ili zaštite okoliša;</p> <p>(c proporcionalnosti: zahtjev mora biti) prikladan za ispunjenje postavljenog cilja i ne smije prekoračiti ono što je nužno za ostvarivanje tog cilja.</p> <p>2. Države članice ne smiju ograničiti slobodu pružanja usluga, ako pružatelj ima poslovni nastan u drugoj državi članici, namećući neki od sljedećih zahtjeva:</p> <p>(a obvezu da pružatelj ima poslovni nastan na) njihovom državnom području;</p> <p>(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</p>			
--	--	--	--

<p>ovoj Direktivi ili drugim aktima prava Zajednice;</p> <p>(c zabranu da pružatelj uspostavi neki oblik ili) vrstu infrastrukture na njihovom državnom području, uključujući ured ili kancelariju potrebnu za dostavljanje navedenih usluga;</p> <p>(d primjenu specifičnih ugovornih sporazuma) između pružatelja i primatelja, kojima se samozaposlenim osobama sprečava ili ograničava pružanje usluga;</p> <p>(e obvezu pružatelja da posjeduje posebni) identifikacijski dokument, izdan od njihovih nadležnih tijela, koji je potreban za izvođenje uslužne djelatnosti;</p> <p>(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;</p> <p>(g ograničenja slobode pružanja usluga iz) članka 19.</p> <p>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.</p> <p>4. Nakon savjetovanja sa socijalnim partnerima na razini Zajednice,</p>			
---	--	--	--

<p>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.</p>			
<p>Članak 17.</p> <p>Dodatna odstupanja od slobode pružanja usluga</p> <p>Članak 16. ne primjenjuje se na:</p> <p>1 usluge od općeg gospodarskog interesa koje se pružaju u drugoj državi članici, između ostalog:</p> <p>(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);</p> <p>(b u elektroenergetskom sektoru, usluge) obuhvaćene Direktivom 2003/54/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 26. lipnja 2003. o zajedničkim pravilima za unutarnje tržište električnom energijom;</p> <p>(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);</p>			

<p>(d) usluge distribucije i opskrbe vodom te) usluge za tretiranje otpadnih voda; (e) usluge gospodarenja otpadom;</p> <p>2. pitanja iz Direktive 96/71/EZ;</p> <p>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);</p> <p>4 pitanja iz Direktive Vijeća 77/249/EEZ od 22. . ožujka 1997. o učinkovitom ostvarivanju slobode pružanja odvjetničkih usluga (32)</p> <p>5. aktivnosti sudskog istjerivanja dugova;</p> <p>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;</p> <p>7. pitanja iz Uredbe (EEZ) br. 1408/71;</p> <p>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;</p> <p>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</p>		
---	--	--

<p>prijave nadležnom tijelu države članice u kojoj se pruža usluga;</p> <p>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);</p> <p>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, prava industrijskog vlasništva;</p> <p>12 akte koji po zakonu zahtijevaju sudjelovanje javnog bilježnika;</p> <p>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);</p> <p>14 registraciju vozila zakupljenih u drugoj državi članici;</p> <p>15 odredbe koje se odnose na ugovorne i izvanugovorne obveze, uključujući vrstu ugovora, koje se određuju u skladu s propisima međunarodnog privatnog prava.</p>			
<p>Članak 18.</p> <p>Odstupanja u pojedinačnim slučajevima</p> <p>1. Odstupajući od članka 16. i isključivo u izvanrednim okolnostima država članica može, u odnosu na pružatelja s poslovnim nastanom u</p>			

<p>drugoj državi članici, poduzeti mjere vezane uz sigurnost usluga.</p> <p>2. Mjere predviđene u stavku 1. mogu se poduzeti jedino ako se poštuje postupak uzajamne pomoći iz članka 35. te ispune sljedeći uvjeti:</p> <p>(a nacionalne odredbe, u skladu s kojima je) poduzeta mjera, nisu usklađene na razini Zajednice u području sigurnosti usluga;</p> <p>(b mjere predviđaju viši stupanj zaštite) primatelja nego što to predviđaju mjere koje poduzima država članica poslovnog nastana u skladu sa svojim nacionalnim odredbama;</p> <p>(c država članica poslovnog nastana nije) poduzela nikakve mjere ili su poduzete mjere nedostatne u usporedbi s onima iz članka 35. stavka 2.;</p> <p>(d) mjere su proporcionalne.</p> <p>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.</p>			
<p>ODJELJAK 2.</p> <p>Prava primatelja usluga</p> <p>Članak 19.</p> <p>Zabranjena ograničenja</p> <p>Države članice ne smiju primatelju</p>			

<p>postaviti zahtjeve koji ograničavaju korištenje usluga pružatelja s poslovnim nastanom u drugoj državi članici, a posebno sljedeće zahtjeve:</p> <p>(a obvezu da pribavi ovlaštenje od nadležnih tijela ili da podnese izjavu pri takvim tijelima;</p> <p>(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.</p>			
<p>Članak 20.</p> <p>Nediskriminacija</p> <p>1. Države članice osiguravaju da primatelj usluge ne podliježe diskriminirajućim zahtjevima na temelju svog državljanstva ili mjesta boravišta.</p> <p>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.</p>			

<p>Članak 21.</p> <p>Pomoć primateljima usluga</p> <p>1. Države članice osiguravaju da u državi članici svog boravišta primatelji usluga mogu dobiti sljedeće informacije:</p> <p>(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;</p> <p>(b) opće informacije o izvanrednim pravnim) lijekovima na raspolaganju u slučaju spora između pružatelja i primatelja usluge;</p> <p>(c) kontaktne podatke udruženja ili organizacija,) uključujući Europsku mrežu centara za zaštitu potrošača, od kojih pružatelji ili primatelji usluga mogu dobiti praktičnu pomoć.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Države članice Komisiji dostavljaju</p>			
---	--	--	--

<p>nazive i kontaktne podatke imenovanih tijela. Komisija ih prosljeđuje svim državama članicama.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
---	--	--	--

<p>POGLAVLJE V.</p> <p>KVALITETA USLUGA</p> <p>Članak 22.</p> <p>Informacije o pružateljima i njihovim uslugama</p> <p>1. Države članice osiguravaju da primateljima usluga pružatelji stave na raspolaganje sljedeće informacije:</p> <p>(a naziv pružatelja, njegov pravni status i oblik,) adresu poslovnog nastana i podatke za brzo kontaktiranje i prema potrebi neposredno komuniciranje elektroničkim putem;</p> <p>(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;</p> <p>(c ako djelatnost podliježe sustavu ovlašćivanja,) pojedinosti o relevantnom nadležnom tijelu ili jedinstvenoj kontaktnoj točki;</p> <p>(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);</p> <p>(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;</p>			
--	--	--	--

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

<p>izračuna cijene tako da je primatelj može provjeriti, ili dovoljno preciznu procjenu;</p> <p>(b za regulirane struke, uputu na profesionalne propise koji se primjenjuju u državi članici poslovnog nastana i načine pristupa tim propisima;</p> <p>(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 opisuje svoje usluge;</p> <p>(d sva pravila ponašanja kojima podliježe pružatelj i adresu na kojoj se elektroničkim putem spomenuta pravila mogu konzultirati navodeći dostupne jezične verzije;</p> <p>(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.</p> <p>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.</p> <p>5. Zahtjevi o informiranju, predviđeni u ovom poglavlju, dopunjuju zahtjeve</p>			
--	--	--	--

<p>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.</p> <p>6. Prema postupku iz članka 40. stavka 2. Komisija može navesti sadržaj informacija predviđenih u stavicima 1. i 3. iz ovog članka u skladu sa specifičnom prirodom određenih djelatnosti i može navesti praktična sredstva za provođenje stavka 2. ovog članka.</p>			
<p>Članak 23.</p> <p>Osiguranje i jamstva profesionalne odgovornosti</p> <p>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, zaključče 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.</p> <p>2. Ako pružatelj ima poslovni nastan na njihovom državnom području,</p>			

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.,

<p>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.</p> <p>5. Za potrebe ovog članka</p> <p>— „izravna i posebna opasnost” znači opasnost koja izravno proizlazi iz pružanja usluge,</p> <p>— „zdravlje i sigurnost” znači sprečavanje smrtnog slučaja ili ozbiljne osobne ozljede primatelja ili treće osobe,</p> <p>— „financijska sigurnost” znači sprečavanje značajnog novčanog gubitka ili pada vrijednosti imovine primatelja,</p> <p>— „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.</p>			
<p>Članak 24.</p> <p>Poslovne komunikacije reguliranih struka</p> <p>1. Države članice uklanjaju sve potpune zabrane poslovnih komunikacija reguliranih struka.</p> <p>2. Države članice osiguravaju da poslovne komunikacije reguliranih struka poštuju profesionalne propise,</p>			

<p>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.</p>			
<p>Članak 25.</p> <p>Multidisciplinarne djelatnosti</p> <p>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.</p> <p>Međutim, takvim zahtjevima mogu podlijegati sljedeći pružatelji usluga:</p> <p>(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;</p> <p>(b pružatelji usluga na području certificiranja,) akreditacije, tehničkog nadzora, testiranja ili pokusa, ako su ti zahtjevi potrebni za osiguranje njihove neovisnosti i nepristranosti.</p>			

<p>2. Ako su multidisciplinarne djelatnosti između pružatelja iz točaka (a) i (b) iz stavka 1. ovlaštene, države članice osiguravaju sljedeće:</p> <p>(a) sprečavanje sukoba interesa i nespojivosti) između određenih djelatnosti;</p> <p>(b) osiguranje potrebne neovisnosti i) nepristranosti za određene djelatnosti;</p> <p>(c) međusobnu usklađenost propisa koji uređuju) profesionalnu etiku i ponašanje za različite djelatnosti, a posebno u pogledu poslovne tajnosti.</p> <p>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.</p>			
<p>Članak 26.</p> <p>Politika kvalitete usluga</p> <p>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:</p> <p>(a) certificiranje ili ocjenu njihovih djelatnosti) od strane neovisnih ili akreditiranih tijela;</p> <p>(b) sastavljanje vlastite povelje o kvaliteti ili</p>			

<p>) sudjelovanje u poveljama o kvaliteti ili oznakama koje sastavljaju profesionalna tijela na razini Zajednice.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>			
--	--	--	--

<p>kvalitete pružanja usluga.</p>			
<p>Članak 27.</p> <p>Rješavanje sporova</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. Države članice poduzimaju potrebne opće mjere prema kojima su pružatelji usluga obvezni dokazati</p>			

<p>usklađenost s obvezama o pružanju informacija iz ove Direktive te dokazati točnost tih informacija.</p> <p>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).</p> <p>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</p>			
--	--	--	--

<p>mehanizma.</p>			
<p>POGLAVLJE VI.</p> <p>ADMINISTRATIVNA SURADNJA</p> <p>Članak 28.</p> <p>Međusobna pomoć – opće obveze</p> <p>1. Države članice si međusobno pomažu i uvode mjere za učinkovitu suradnju da bi se osigurao nadzor pružatelja i njihovih usluga.</p> <p>2. Za potrebe ovog poglavlja države članice imenuju jedno ili više kontaktnih mjesta, čiji se kontaktni podaci dostavljaju drugim državama članicama i Komisiji. Komisija objavljuje i redovito ažurira popis kontaktnih mjesta.</p> <p>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</p>			

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

<p>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.</p>			
<p>Članak 29.</p> <p>Međusobna pomoć – opće obveze države članice poslovnog nastana</p> <p>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.</p> <p>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</p>			

<p>članici. Nadležna tijela mogu odlučiti o poduzimanju najprikladnijih mjera za svaki pojedinačni slučaj da bi se ispunio zahtjev druge države članice.</p> <p>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 obavještuje sve druge države članice i Komisiju.</p>			
<p>Članak 30.</p> <p>Nadzor države članice poslovnog nastana u slučaju privremenog premještanja pružatelja u drugu državu članicu</p> <p>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.</p> <p>2. Država članica poslovnog nastana ne uzdržava se od poduzimanja</p>			

<p>nadzornih ili provedbenih mjera na svom državnom području zato što se usluga pruža ili je uzrokovala štetu u drugoj državi članici.</p> <p>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.</p>			
<p>Članak 31.</p> <p>Nadzor države članice u kojoj se pruža usluga u slučaju privremenog premještanja pružatelja</p> <p>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:</p> <p>(a poduzima potrebne mjere da bi osigurala da) pružatelj ispunjava zahtjeve u vezi s pristupom i izvođenjem djelatnosti;</p>			

<p>(b provodi potrebne provjere, inspekcije i istrage radi nadzora usluge.</p> <p>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 stavicima 3 i 4.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
---	--	--	--

<p>Članak 32.</p> <p>Mehanizmi upozoravanja</p> <p>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.</p> <p>2. Radi provođenja stavka 1. Komisija potiče i sudjeluje u djelovanju Europske mreže tijela država članica.</p> <p>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.</p>			
<p>Članak 33.</p> <p>Informacije o dobrom glasu pružatelja</p> <p>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 prijevarnom stečaju, koje su u odnosu na pružatelja</p>			

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.			
<p>Članak 34.</p> <p>Prateće mjere</p> <p>1. U suradnji s državama članicama Komisija uspostavlja elektronički sustav za razmjenu informacija između država članica uzimajući u obzir postojeće informacijske sustave.</p> <p>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.</p> <p>3. Komisija procjenjuje potrebu za izradom višegodišnjeg programa radi organizacije razmjena službenika i njihovog osposobljavanja.</p>			

<p>Članak 35.</p> <p>Međusobna pomoć u slučaju pojedinačnih odstupanja</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>			
---	--	--	--

<p>sljedeće:</p> <p>(a razloge na temelju kojih smatra da su mjere) koje je poduzela ili predvidjela država članica poslovnog nastana neprikladne;</p> <p>(b razloge na temelju kojih smatra da mjere) koje namjerava poduzeti ispunjavaju uvjete iz članka 18.</p> <p>4. Mjere se ne smiju poduzeti prije isteka petnaest radnih dana od datuma dostave priopćenja iz stavka 3.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>			
--	--	--	--

<p>slučaju.</p>			
<p>Članak 36.</p> <p>Provedbene mjere</p> <p>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.</p>			
<p>PODLAVLJE VII.</p> <p>PROGRAM KONVERGENCIJE</p> <p>Članak 37.</p> <p>Pravila ponašanja na razini Zajednice</p> <p>1. U suradnji s Komisijom i u skladu s pravom Zajednice države članice</p>			

<p>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.</p> <p>2. Države članice osiguravaju da pravila ponašanja iz stavka 1. budu dostupna na daljinu elektroničkim putem.</p>			
<p>Članak 38.</p> <p>Dodatno usklađivanje</p> <p>Do 28. prosinca 2010. Komisija ocjenjuje mogućnost predlaganja instrumenata za usklađivanje na sljedećim područjima:</p> <p>(a pristupu djelatnosti sudskog utjerivanja) dugova;</p> <p>(b uslugama privatne zaštite te prijevoza) gotovine i dragocjenosti.</p>			

<p>Članak 39.</p> <p>Međusobno ocjenjivanje</p> <p>1. Najkasnije do 28. prosinca 2009. države članice Komisiji predaju izvješće o informacijama koje su navedene u sljedećim odredbama:</p> <p>(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.</p> <p>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.</p> <p>3. Komisija predstavlja izvješća i primjedbe država članica Odboru iz članka 40. stavka 1., koji iznosi svoje primjedbe.</p> <p>4. U svjetlu primjedbi predviđenih u stavicima 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.</p> <p>5. Najkasnije do 28. prosinca 2009. države članice Komisiji dostavljaju izvješće o nacionalnim zahtjevima, čija</p>			
--	--	--	--

<p>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.</p> <p>Nakon toga države članice izvješćuju Komisiju o svim izmjenama svojih zahtjeva, uključujući nove zahtjeve, kako je navedeno u gornjem tekstu, zajedno s njihovim obrazloženjem.</p> <p>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.</p>			
<p>Članak 40.</p> <p>Odborski postupak</p> <p>1. Komisiji pomaže odbor.</p> <p>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</p>			

<p>određuje se na tri mjeseca.</p> <p>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.</p>			
<p>Članak 41.</p> <p>Klauzula o preispitivanju</p> <p>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.</p>			
<p>Članak 42.</p> <p>Izmjena Direktive 98/27/EZ</p> <p>U Prilogu Direktivi 98/27/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 19. svibnja 1998. o sudskim nalogima za zaštitu interesa potrošača (41) dodaje</p>			

<p>se sljedeća točka:</p> <p>„13. Direktiva 2006/123/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o uslugama na unutarnjem tržištu (SL L 27.12.2006., str. 36.)”.</p>			
<p>Članak 43.</p> <p>Zaštita osobnih podataka</p> <p>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.</p>			
<p>POGLAVLJE VIII.</p> <p>ZAVRŠNE ODREDBE</p> <p>Članak 44.</p> <p>Prenošenje</p> <p>1. Države članice donose zakone i druge propise potrebne za usklađivanje s ovom Direktivom prije 28. prosinca 2009.</p> <p>One Komisiji odmah dostavljaju tekst tih mjera.</p> <p>Kada države članice donose ove mjere, te mjere prilikom njihove službene</p>			

<p>objave sadržavaju uputu na ovu Direktivu ili se uz njih navodi takva uputa. Načine tog upućivanja određuju države članice.</p> <p>2. Države članice Komisiji dostavljaju tekst glavnih odredaba nacionalnog prava koje donesu u području na koje se odnosi ova Direktiva.</p>			
<p>Članak 45.</p> <p>Stupanje na snagu</p> <p>Ova Direktiva stupa na snagu dan nakon objave u Službenom listu Europske unije.</p>			
<p>Članak 46.</p> <p>Adresati</p> <p>Ova je Direktiva upućena državama članicama.</p>			