

Pročišćeni tekst zakona:

- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/2007, 19.10.2007.)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 144/2012, 21.12.2012.)
- Zakon o izmjenama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 14/2014, 5.2.2014.)

Autor: AGENTI.HR

ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

I. OPĆE ODREDBE

Predmet uređenja

Članak 1.

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

Značenje izraza sadržanih u Zakonu

Članak 2.

Pojedini izrazi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeća značenja:

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

Članak 2 a.

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

Primjena propisa

Članak 3.

Brisan.

II. UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

Članak 4.

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

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

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

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

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

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

Osiguranje od odgovornosti za štetu

Članak 5.

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

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

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

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

Članak 6.

- (1) Zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina podnosi se Ministarstvu i mora sadržavati sljedeće podatke i dokaze:
- temeljni akt društva: društveni ugovor ili statut, odnosno obrtnicu,
 - ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: agent),
 - ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu iz članka 5. stavka 2. ovoga Zakona.
- (2) Ako Ministarstvo utvrdi da su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga članka, donijet će rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.
- (3) Posrednik može započeti obavljati djelatnost danom prijama rješenja iz stavka 2. ovoga članka.
- (4) Ministarstvo će bez odgađanja dostaviti rješenje iz stavka 2. ovoga članka posredniku, Poreznoj upravi, nadležnim inspektorima sukladno posebnim propisima i Hrvatskoj gospodarskoj komori (u daljnjem tekstu: HGK).
- (5) HGK će po primitku rješenja iz stavka 2. ovoga članka bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana izvršiti upis posrednika u Registar posrednika u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Registar).
- (6) Ako Ministarstvo ne donese rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, podnositelj zahtjeva može raskinuti ugovor iz stavka 1. točke 3. ovoga članka i tražiti povrat premije osiguranja.
- (7) Posrednik koji je ispunio uvjete iz stavka 1. ovoga članka za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, dužan je jednom godišnje Hrvatskoj gospodarskoj komori dostaviti dokumentaciju iz koje proizlazi da nisu prestali postojati zakonski uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina (temeljni akt društva, društveni ugovor ili statut, odnosno obrtnica, ugovor o radu s ovlaštenim agentom te ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravajućim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika).

Registar

Članak 7.

- (1) Registar se vodi u HGK-u.
- (2) Oblik, sadržaj i način vođenja Registra te sadržaj podataka iz članka 10. ovoga Zakona propisuje ministar pravilnikom.

Brisanje iz Registra

Članak 8.

- (1) Ministarstvo će donijeti rješenje o brisanju posrednika iz Registra:
- ako je posrednik brisan iz sudskog, odnosno obrtnog registra,
 - ako nema ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent,
 - ako nema ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu iz članka 5. stavka 2. ovoga Zakona,
 - ako je posrednik pravomoćno osuđen za prekršaj ili kazneno djelo, pa mu je izrečena zaštitna mjera

zabrane obavljanja djelatnosti dok ta mjera traje,

– ako posrednik poslove posredovanja obavlja protivno odredbama ovoga Zakona ili provedbenim propisima donesenim na temelju ovoga Zakona.

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

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

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

Prijava podataka u Registar

Članak 9.

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

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

Uvid u Registar

Članak 10.

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

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

Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina

Članak 11.

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

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

Postupak upisa agenta u Imenik

Članak 12.

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

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

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

– najmanje srednjoj stručnoj spremi,

– položenome stručnom ispitu iz članka 29. ovoga Zakona.

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

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

koju propisuje HGK.

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

Postupak brisanja agenta iz Imenika

Članak 13.

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

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

Obavljanje istovrsnih poslova

Članak 14.

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

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

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

Članak 15.

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

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

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

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

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

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

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

Isključivo posredovanje

Članak 16.

- (1) Ugovorom o posredovanju nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena.
- (2) Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.
- (3) Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

Prestanak ugovora o posredovanju

Članak 17.

- (1) Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.
- (2) Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.
- (3) Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.
- (4) Odredbe stavka 2. i 3. ovoga članka odnose se i na prestanak ugovora o isključivome posredovanju.

Opći uvjeti poslovanja

Članak 18.

- (1) Posrednik je obavezan odrediti opće uvjete za obavljanje posredovanja (u daljnjem tekstu: opći uvjeti poslovanja) u skladu s ovim Zakonom i drugim propisima.
- (2) Opći uvjeti poslovanja moraju za svaku vrstu posredovanja sadržavati osobito:
 - određeni opis pojedinih poslova koje je posrednik obavezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnja,
 - visinu posredničke naknade i određeni opis poslova iz stavka 2. podstavka 1. ovoga članka, koji su obuhvaćeni tim plaćanjem, a koji obvezatno obuhvaćaju povezivanje nalogodavca i treće osobe i provjeravanje stanja nekretnina, potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla,
 - vrstu i visinu troškova, ako posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.
- (3) Posrednik je obavezan na vidljivu i pristupačnu mjestu istaknuti opće uvjete poslovanja.
- (4) Posrednik mora poslovati u prostoru primjerenom za uredsko poslovanje koji je u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladišni i sl.) s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Pažnja u pravnome prometu

Članak 19.

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

Oglašavanje

Članak 20.

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

Obveze posrednika

Članak 21.

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

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

Članak 22.

Brisan.

Obveza nalogodavca

Članak 23.

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

1. obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,
2. dati posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
3. osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
4. obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
5. nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
6. ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
7. obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

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

Anonimni nalogodavac

Članak 24.

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

Ugovor o potposredovanju

Članak 25.

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

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

Evidencija o posredovanju u prometu nekretnina

Članak 26.

- (1) Posrednik mora voditi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina.
- (2) Evidencija iz stavka 1. ovoga članka mora za svaki ugovor obuhvaćati sljedeće:
 - vrstu ugovora za čije sklapanje posreduje,
 - vrstu nekretnine (zemljište s oznakom namjene korištenja, stambeni i poslovni prostor i sl.),
 - tehničke podatke o nekretnini (sobnost, kvadratura i sl.),
 - cijenu, odnosno najamninu, zakupninu i sl. u ukupnome iznosu i jediničnome iznosu za m² površine.
- (3) Posrednik je na zahtjev nadležnih tijela državne uprave dužan dati na uvid podatke iz stavka 2. ovoga članka (ministarstvu nadležnom za financije i ministarstvu nadležnom za poslove graditeljstva) za potrebe provedbe zemljišne i stambene politike, tržišnog vrednovanja nekretnina i analize tržišta nekretnina.

V. POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 27.

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

Pravo na posredničku naknadu

Članak 28.

- (1) Posrednik stječe pravo na naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanju predugovora.
- (2) Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora, odnosno predugovora u skladu sa stavkom 1. ovoga članka. Troškove dodatnih usluga u vezi s poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova ako je to posebno ugovoreno između posrednika i nalogodavca.
- (3) Nakon prestanka ugovora posrednik ima pravo na naknadu u roku do 12 mjeseci ako ugovorom nije drukčije ugovoreno i u slučajevima kad nalogodavac sklopi s trećom osobom pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.
- (4) Posrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako s nalogodavcem sam kao stranka sklapa ugovor koji je bio predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor s nalogodavcem sklopi agent koji za posrednika obavlja poslove posredovanja, ali ima pravo tražiti naknadu štete od zaposlene osobe sukladno propisima o radu.

VI. STRUČNI ISPIT

Stručna osposobljenost

Članak 29.

- (1) Posrednik mora biti stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina ili imati zaposlenu osobu agenta koji je stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina.
- (2) Stručna osposobljenost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se polaganjem stručnog ispita za posredovanje u prometu ***nekretnina iz članka 30. ovoga Zakona (u daljnjem tekstu: stručni ispit)***.

Stručni ispit

Članak 30.

- (1) Stručni ispit provodi HGK prema Programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina.
- (2) Listu ispitivača koja se sastoji od četrdeset članova rješenjem imenuje ministar nadležan za gospodarstvo na mandat od četiri godine, na prijedlog Hrvatske gospodarske komore i Ministarstva i to iz reda stručnjaka za područja ispitnih predmeta: trgovačka društva i ugovori, stvarna prava na nekretninama i zemljišne knjige, porezi, financijsko poslovanje i marketing, prostorno uređenje i gradnja.
- (3) Stručni ispit sastoji se od pisanog i usmenog dijela, a polaže se pred ispitnom komisijom koju za svaki ispitni rok s Liste ispitivača odlukom imenuje predsjednik Hrvatske gospodarske komore.
- (4) Nakon položenog stručnoga ispita HGK izdaje potvrdu o položenome stručnom ispitu.
- (5) HGK vodi evidenciju o položenim stručnim ispitima.
- (6) Ministar pravilnikom propisuje Program osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina na prijedlog HGK.
- (7) Način i postupak provedbe stručnog ispita, visinu naknade troškova stručnog ispita, sadržaj i oblik potvrde o položenome stručnom ispitu, oblik i način vođenja evidencije propisuje HGK uz suglasnost Ministarstva.
- (8) Nadzor nad zakonitošću organizacije i provedbom stručnog ispita provodi Ministarstvo.

VII. NADZOR I UPRAVNE MJERE

Članak 31.

- (1) Upravni nadzor nad primjenom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona obavlja Ministarstvo.
- (2) Inspeksijski nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona provodi nadležni inspektori sukladno posebnim propisima.

Članak 32.

Nadležni inspektori sukladno posebnim propisima rješenjem će:

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

VIII. KAZNENE ODREDBE

Članak 33.

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 30.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba:
 - ako o promjeni podataka koji se upisuju u Registar ne obavijesti HGK u roku od 30 dana od nastanka promjene (članak 9.),

– ako ne odredi opće uvjete poslovanja, ako na vidljivu i pristupačnu mjestu ne istakne opće uvjete poslovanje, ako obavlja posredovanje u uredskome prostoru koji je u suprotnosti s propisanim uvjetima (članak 18.),

– ako oglašavanje obavlja u suprotnosti s propisanim uvjetima (članak 20.),

– ako ne vodi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina (članak 26.),

– ako na zahtjev nadležnih tijela državne uprave ne da na uvid podatke iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina (članak 26. stavak 3.).

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

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

Članak 34.

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

– ako obavlja posredovanje, a ne ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina (članak 4.),

– ako obavlja posredovanje bez rješenja Ministarstva o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina (članak 6.),

– ako postupa suprotno općim uvjetima poslovanja (članak 18.),

– ako postupa suprotno propisanim radnjama (članak 21.).

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

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

Članak 35.

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 10.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj agent:

– ako posluje, a nije podnio zahtjev za upis u Imenik Ministarstvu (članak 12. stavak 1.),

– ako o promjeni podataka koji se upisuju u Imenik ne obavijesti HGK u roku od 30 dana od nastanka promjene (članak 12. stavak 4.),

– ako bez suglasnosti posrednika za kojeg na temelju ugovora o radu obavlja poslove posredovanja obavlja istodobno istovrsne poslove za drugog posrednika ili druge poslove, odnosno radnje istovjetne ili slične posredovanju koje obavlja posrednik, odnosno usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja (članak 14. stavak 1.).

Članak 36.

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

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

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 37.

- (1) Ministar će u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona donijeti propise iz članka 7. stavka 2., članka 11. stavka 2. i članka 30. stavka 6. ovoga Zakona.
- (2) HGK je dužan na osnovi ovlaštenja iz ovoga Zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona propisati naknade iz članka 10. stavka 2. i članka 12. stavka 5., te propisati način i postupak provedbe stručnog ispita, visinu naknade troškova za polaganje stručnog ispita, sadržaj i oblik uvjerenja o položenome stručnom ispitu, oblik i način vođenja evidencije iz članka 30. stavka 7. ovoga Zakona.

Članak 38.

- (1) Posrednik koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina dužan je ishoditi rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina u skladu s odredbama ovoga Zakona u roku od osamnaest mjeseci (18) od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (2) Posredniku koji ne ishodi rješenje sukladno stavku 1. ovoga članka prestaje pravo na obavljanje djelatnosti.
- (3) Posredniku koji ne uskladi svoje poslovanje sukladno odredbama ovoga Zakona nadležno tijelo rješenjem će utvrditi prestanak valjanosti izdanog rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.
- (4) Fizičke osobe koje na dan stupanja na snagu ovoga Zakona obavljaju poslove agenta posredovanja dužne su uskladiti obavljanje tih poslova s odredbama ovoga Zakona u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (5) Osobe koje su do dana stupanja na snagu ovoga Zakona završile osposobljavanje za posrednike u prometu nekretnina, prema programima verificiranim od ministarstva nadležnog za obrazovanje, prema drugom sličnom obrazovnom programu ili prema programu HGK, dužne su u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona svoju osposobljenost uskladiti s Programom osposobljavanja za agente posredovanja u prometu nekretnina iz članka 30. ovoga Zakona.

Članak 39.

- (1) Posrednik koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona ima upisanu djelatnost poslovanje nekretnina, u sudskome, odnosno obrtnom registru, dužan je dostaviti registarskomu sudu rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (2) Posrednik koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona ima upisanu djelatnost poslovanje nekretnina u sudskome, odnosno obrtnome registru i obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina, uz zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina Ministarstvu prilaže:
 - rješenje o upisu posrednika u sudski registar u Republici Hrvatskoj, odnosno u obrtni registar u Republici Hrvatskoj,
 - ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina,
 - ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravajućim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu iz članka 5. stavka 2. ovoga Zakona.

(3) Posredniku koji ne postupi sukladno stavku 1. i 2. ovog članka, zabranit će se obavljanje posredovanja u prometu *nekretnina rješenjem Ministarstva*.

Stupanje Zakona na snagu

Članak 40.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«, osim odredbe članka 5. stavka 3. ovoga Zakona koja stupa na snagu na dan prijama Republike Hrvatske u Europsku uniju.

AGENTI.HR

Pročišćeni tekst zakona:

- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/2007, 19.10.2007.)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 144/2012, 21.12.2012.)
- Zakon o izmjenama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 14/2014, 5.2.2014.)

Autor: AGENTI.HR