



**P.Z. br. 576**

**HRVATSKI SABOR**

KLASA: 022-03/19-01/19

URBROJ: 65-19-02

Zagreb, 21. veljače 2019.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o izmjeni Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 21. veljače 2019. godine uz prijedlog da se sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora predloženi Zakon donese po hitnom postupku.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Darka Horvata, ministra gospodarstva, poduzetništva i obrta, Marija Antonića, Natašu Mikuš Žigman i Zdenka Lucića, državne tajnike u Ministarstvu gospodarstva, poduzetništva i obrta, te mr. sc. Ivanu Soić i Damira Juzbašića, pomoćnike ministra gospodarstva, poduzetništva i obrta.

  
**PREDSJEDNIK**  
Gordan Jandroković



**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

**Klasa:** 022-03/19-01/13  
**Urbroj:** 50301-25/16-19-2  
**Zagreb,** 21. veljače 2019.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**Predmet:** Prijedlog zakona o izmjeni Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članaka 172. i 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17 i 29/18), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjeni Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona za hitni postupak.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Darka Horvata, ministra gospodarstva, poduzetništva i obrta, Marija Antonića, Natašu Mikuš Žigman i Zdenka Lucića, državne tajnike u Ministarstvu gospodarstva, poduzetništva i obrta, te mr. sc. Ivanu Soić i Damira Juzbašića, pomoćnike ministra gospodarstva, poduzetništva i obrta.



**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

---

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU  
NEKRETNINA, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

---

**Zagreb, veljača 2019.**

# **PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA**

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

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

## **II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU PREDLOŽENIM ZAKONOM, TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 107/07, 144/12 i 14/14) uređuju se uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, opći uvjeti poslovanja, prava i obveze posrednika u prometu nekretnina, agenata posredovanja u prometu nekretnina i nalogodavaca, posrednička naknada, stručni ispit za obavljanje poslova agenta te nadzor i upravne mjere nad obavljanjem posredovanja u prometu nekretnina.

Inspekcijski nadzor nad primjenom navedenog Zakona i propisa donesenih na temelju navedenog Zakona provode nadležni inspektori sukladno posebnim propisima, dok upravni nadzor nad primjenom navedenog Zakona i propisa donesenih na temelju navedenog Zakona obavlja Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta.

Nacionalnim programom reformi za 2018., utvrđene su mjere za jačanje konkurentnosti gospodarstva i unaprjeđenje poslovnog okruženja (mjera 4.1. i 4.1.1.) te s njima u vezi mjera „Objedinjavanje gospodarskih inspekcija“, kao temelj za učinkovitije obavljanje inspekcijskih poslova.

Obzirom da inspekcijske poslove u području posredovanja u prometu nekretnina, od 1. travnja 2019. godine preuzima Državni inspektorat, potrebno je izmijeniti odredbu članka 31. stavka 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 107/07, 144/12 i 14/14), a koja odredba se odnosi na poslove obavljanja inspekcijskog nadzora nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju istog.

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

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

## **IV. RAZLOZI DONOŠENJA ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU**

Prema odredbi članka 204. stavka 1. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17 i 29/18), zakon se može donijeti po hitnom postupku, kada to zahtijevaju osobito opravdani razlozi, koji u prijedlogu moraju biti posebno obrazloženi.

Nacionalnim programom reformi za 2018., utvrđena je reformska mjera objedinjavanja inspekcija u Državnom inspektoratu kao temelj za učinkovitije obavljanje inspekcijskih poslova, koji se sada obavljaju u središnjim tijelima državne uprave.

Sukladno članku 204. stavku 1. Poslovnika Hrvatskoga sabora, predlaže se donošenje ovoga Zakona po hitnom postupku, u cilju izbjegavanja pojave pravnih praznina u postupanju inspekcijskih službi u sklopu Državnog inspektorata od 1. travnja 2019. godine, a u svrhu osiguravanja pravilnog, učinkovitog i djelotvornog funkcioniranja državne uprave u upravnim područjima koje je Državni inspektorat preuzeo od pojedinih središnjih tijela državne uprave, što su osobito opravdani razlozi za donošenje ovoga Zakona po hitnom postupku.

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O  
POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA**

**Članak 1.**

U Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 107/07, 144/12 i 14/14), u članku 31. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Inspekcijski nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona, obavljaju tržišni inspektori središnjeg tijela državne uprave nadležnog za inspekcijske poslove u skladu s ovlastima određenim posebnim zakonom.“.

**Članak 2.**

Ovaj Zakon objavit će se u Narodnim novinama, a stupa na snagu 1. travnja 2019. godine.

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **Uz članak 1.**

Obzirom da inspekcijske poslove u području posredovanja u prometu nekretnina od 1. travnja 2019. godine preuzima Državni inspektorat, nužna je odgovarajuća izmjena članka 31. stavka 2. Zakona.

### **Uz članak 2.**

Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu Zakona.

**ODREDBA VAŽEĆEG ZAKONA KOJA SE MIJENJA**

Članak 31.

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

(2) Inspekcijski nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona, obavljaju tržišni inspektori središnjeg tijela državne uprave nadležnog za inspekcijske poslove u skladu s ovlastima određenim posebnim zakonom.



**PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću**

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAJNTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Nacrt prijedloga zakona o izmjeni Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta, Uprava za trgovinu i unutarnje tržište, Sektor za trgovinu i tržište
Svrha dokumenta	Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjeni Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona
Datum dokumenta	14.01.2019.
Verzija dokumenta	1.0
Vrsta dokumenta	Nacrt prijedloga zakona o izmjeni Zakona
Naziv nacrta zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga zakona o izmjeni Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	Vlada Republike Hrvatske je na 136. sjednici, održanoj 10. siječnja 2019. godine, na prijedlog Ureda za zakonodavstvo, donijela Plan zakonodavnih aktivnosti za 2019. godinu. U okviru Plana zakonodavnih aktivnosti za 2019. godinu planirano je ukupno 134 zakona, predmetna točka o Nacrtu prijedloga zakona o izmjeni Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona, nosi brojčanu oznaku 119.
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrta	Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrta?	Stručne službe Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?  Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?  Ako nije, zašto?	Da. Nacrt prijedloga zakona o izmjeni Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona bio je objavljen na internetskoj stranici eSavjetovanje od 14. siječnja 2019. godine do 30. siječnja 2019. godine. Trajanje savjetovanja bilo je 17 kalendarskih dana.
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	01. HOK 02. Marijana Schönfeld

<b>ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI</b>  Primjedbe koje su prihvaćene  Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	Nakon zatvaranja savjetovanja sa zainteresiranom javnošću analizirane su dostavljene primjedbe te zaključeno kako se iste ne odnose na predloženu izmjenu ovog Nacrta prijedloga zakona, ali su iste primljene na znanje i slijedom navedenog biti će razmotrene prilikom sljedeće izmjene Zakona.
Troškovi provedenog savjetovanja	Nema.

## Izvješće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjeni Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona

Korisnik	Isječak	Komentar	Status odgovora	Odgovor
HOK	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA	<p>Uz članak 6. Stavak 1., alineja 2. članka 6. propisuje da zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina mora sadržavati ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina (dalje u tekstu: agent). Navedeno zahtijeva da i fizička osoba obrtnik, upisan u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina, sklopi ugovor o radu sa samim sobom kako bi ishodio rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.</p> <p>Odredbom članka 2. stavka 1. Zakona o obrtu (NN 143/13) propisano je da je obrt samostalno i trajno obavljanje dopuštenih gospodarskih djelatnosti u skladu sa člankom 8. tog Zakona od strane fizičkih osoba sa svrhom postizanja dohotka ili dobiti koja se ostvaruje proizvodnjom, prometom ili pružanjem usluga na tržištu. Isti Zakon u članku 3. propisuje da je obrtnik fizička osoba koja obavlja jednu ili više djelatnosti iz</p>	Odbijen	Nakon zatvaranja savjetovanja sa zainteresiranom javnošću analizirana je dostavljena primjedba te zaključeno kako se ista ne odnosi na predloženu izmjenу ovog Nacrta prijedloga zakona, ali je primljena na znanje i slijedom navedenog biti će razmotrena prilikom sljedeće izmjene Zakona.

		<p>članka 2. stavka 1. tog Zakona u svoje ime i za svoj račun, a pritom se može koristiti i radom drugih osoba. Članak 9. stavak 2. Zakona propisuje da radom u obrtu obrtnik ostvaruje prava i obveze iz radnog odnosa ako ta prava ne ostvaruje po drugoj osnovi.</p> <p>Iz navedenih odredbi nedvojbeno proizlazi da obrtnici ne sklapaju ugovore o radu za rad u svojim obrtima, već djelatnosti obavljaju kao vlasnici obrta te da imaju jednak pravni položaj pred zakonom kao i radnici u radnom odnosu. Jednaki pravni položaj obrtnika i radnika u radnom odnosu potvrđuje i odredba članka 49. stavak 2. Ustava koja propisuje da država osigurava svim poduzetnicima jednak pravni položaj na tržištu te odredba članka 14. stavka 2. Ustava koja određuje da su svi pred zakonom jednaki.</p> <p>Stoga Vas molimo da se članak 6. i povezane odredbe Zakona izmijene na način da se ukine uvjet podnošenja ugovora o radu za obrtnike koji su upisani u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretninama.</p>		
Marijana Schönfeld	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA	Obzirom da se predlaže novela Zakona predlažem da osim usklađivanja s izmjenama vezanim za reforme objedinjavanja inspekcija, koje je svakako potrebno implemenitati u postojeći Zakon, predlažem da se i druge odredbe ovog	Odbijen	Nakon zatvaranja savjetovanja sa zainteresiranom javnošću analizirana je dostavljena primjedba te zaključeno kako se ista ne odnosi na predloženu izmjenu ovog Nacrta prijedloga zakona, ali je primljena

		<p>Zakona dopune, odnosno izmjene zbog problema koji nastaju u praksi. Naime, potrebno je detaljnije definirati značenja pojedinih pojmova u Zakonu (članak 2.), posebice tko je NALOGODAVAC, a tko TREĆA OSOBA, iz razloga nepoštene prakse. Shodno tome predlažem da se točno definira da je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nalogodavac (prodavatelj ili kupac ili zakupnik ili....) osoba koja u sjedištu agencije s agencijom sklapa ugovor o posredovanju, pri čemu u ugovor kao svaki ugovor mora imati bitne sastojke, odnosno podatke o nalogodavcu (ime i prezime, adresa, OIB),</li> <li>- prodavatelj nalogodavac osoba koja angažira agenciju za posredovanje u prometu nekretnina da nekretninu koja se nalazi na određenoj kčbr. i koja se sastoji od određene kvadrature, a koja je u njegovom vlasništvu proda, odnosno ugovori prodaju po cijeni koju on odredi. Prodavatelj nalogodavac sklapa ugovor o posredovanju zbog vlastite objektivne spriječenosti (npr. nekretnina se ne nalazi u mjestu boravišta vlasnika zbog čega nije u mogućnosti pokazati ju zainteresiranim kupcima) ili iz subjektivnih razloga (npr. nedostatak volje za komunikacijom s potencijalnim kupcima i slično),</li> <li>- kupac nalogodavac osoba koja angažira agenciju za posredovanje</li> </ul>	<p>na znanje i slijedom navedenog biti će razmotrena prilikom sljedeće izmjene Zakona.</p>
--	--	---	--

		<p>u prometu nekretnina da mu pronađe (neku APSTRAKNU) nekretninu koja se nalazi na određenom području ili mjestu (npr. Zagreb i to najviše do 10 km od centra) i koja se sastoji od relativno određene kvadrature (npr. od 80 do 100 m<sup>2</sup>), određenog broja soba i slično. Kupac nalogodavac sklapa ugovor o posredovanju zbog vlastite objektivne spriječenosti (također različito boravište zbog čega nije u mogućnosti pregledati sve nekretnine koje se nude na prodaju, a udovoljavaju njegovim uvjetima za kupovu) ili iz subjektivnih razloga (npr. nedostatak volje za komunikacijom s prodavateljima i slično),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prodavatelj treća osoba koja ima u vlasništvu nekretninu koju je voljan prodati, a koja udovoljava uvjetima koje agencija traži za kupca koji ju je angažirao,</li> <li>- kupac treća osoba koja je potencijalni kupac nekretnine prodavatelja nalogodavca.</li> </ul> <p>Obrazloženje:  Od Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta je zatraženo mišljenje (nije dobiveno) JE LI OSOBA KOJA SE JAVILA NA JAVNO OBJAVLJENI OGLAS ZA JEDNU NEKRETNINU TREĆA OSOBA U ODNOSU PREMA POSREDNIKU KOJEG JE OVLASTIO NALOGODAVATELJ ZA POSREDOVANJE?  Naime, osobno sam doživjela neetičko</p>		
--	--	--	--	--

		<p>ponašanje posrednika u prometu nekretnina, što je u suprotnosti s načelom savjesnosti i poštenja u poslovanju, kao i učinkovitije zaštite potrošača. Javlajući se na internetske oglase pri obilasku oglašanih nekretnina sam saznala da agencije za posredovanje „slobodno tržište“ definiraju na načine koji njima odgovaraju, odnosno da u tom poslovanju vlada opća anarhija. I dogodilo mi se sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- javila se na oglas koji je objavila agencija za jednu, jedinu nekretninu na internetskoj stranici besplatnog oglasnika,</li><li>- u dogovoreno vrijeme se našla s agenticom u mjestu u kojem se nalazi nekretnina (ne u sjedištu agencije),</li><li>- prije nego je pokazala nekretninu agentica tražila da potpišemo ugovor koji je bio već napisan (bez mojih osobnih podataka uz pogrešno prezime, kako ga je čula preko telefona) u tekstu kakav je, kao obrazac i čije potpisivanje je bilo uvjet za pregled nekretnine (na što sam rekla kako ih nisam ja angažirala nego prodavatelj, a odgovor je bio „da je takva praksa“, a kad sam joj rekla da na taj način uzimaju veći postotak nego što je stopa poreza (ukupno 6%!) rekla mi je da im to zakon dopušta (!), o čemu sam napisala komentar pri donošenju Zakona o izmjeni Zakona o porezu na promet nekretnina koji je donešen radi</li></ul>		
--	--	---	--	--



		<p>smanjenja stope poreza na 3% kako bi se aktiviralo tržište nekretnija, što nije izravno pitanje, ali je primljeno na znanje),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- razgledanje nekretnine, što je ujedno i sav posao koji je agencija obavila, je trajalo oko 20-ak minuta,</li> <li>- s vlasnikom sklopljen kupoprodajni ugovor, proveden prijenos vlasništva i režija, bez agencije,</li> <li>- prodavatelj (nalogodavac) Agenciji isplatio 3% od ugovorene cijene jer ih je angažirao za prodaju, iako nisu imali nikakvih troškova, a ja predala zahtjev za poništenje Ugovora,</li> <li>- bez ikakvog očitovanja na zahtjev za poništenje poslan mi je račun kao da sam nalogodavatelj (u istom iznosu kao i što je platio prodavatelj),</li> <li>- poslovanjem ove agencije (vjerojatno i nekih drugih, samo su različiti iznosi provizije) kada bi npr. nastala situacija gdje bi i prodavatelj i kupac angažirali agenciju i kada bi došlo do sklapanja ugovora obojica bi morali platiti i jednoj i drugoj agenciji što bi značilo da bi se četiri puta naplatila provizija za jedan pravni posao (!),</li> <li>- uglavnom, ova saga traje i dalje (prijetnje ovrhom) jer račun nisam platila iz razloga što se smatram TREĆOM OSOBOM, a ne nalogodavcem zbog čega i ugovor protuzakonitim. Shodno navedenom, molim radnu skupinu da NEPOŠTENU PRAKSU</li> </ul>		
--	--	--	--	--

		<p>agencija koje posreduju u prometu nekretnina prekinu i ubuduće spriječe točnim definiranjem nalogodavca i treće osobe jer u praksi kod velikog broja agencija treća osoba u biti ne postoji!</p> <p>Ujedno, predlažem da se u Članku 18. navede obveza iznosa provizije u općim uvjetima poslovanja.</p>		
--	--	---	--	--