

NESLUŽBENI PRIJEPIS IZVORNOG TEKSTA

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Vrijedi od 7. srpnja 2026.

Objavljen u: NN 69/2026

Ovo je neslužbeni pročišćeni tekst, izrađen strojno iz akata objavljenih u Narodnim novinama.
Mjerodavne su objave u Narodnim novinama. Objavljen je pod licencom CC BY 4.0.

Izvezen sa slovozakona.hr/zakon/zakon-o-posredovanju-u-prometu-nekretnina/

Sadržaj

I. OPĆE ODREDBE	4
Predmet uređenja	4
Usklađivanje s pravnim aktima Europske unije	4
Odnos prema drugim zakonima	4
Pojmovi	4
II. UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA	5
Posredovanje u prometu nekretnina	5
Osiguranje od odgovornosti za štetu	6
Uvjet dobrog ugleda	6
Rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar	7
Registar	8
Prijava podataka u Registar	8
Ukidanje rješenja i brisanje iz Registra	8
Uvid u Registar	9
Imenik	9
Postupak upisa agenta u Imenik	10
Postupak brisanja agenta iz Imenika	10
Obavljanje istovrsnih poslova	11
III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA	11
Ugovor	11
Isključivo posredovanje	12
Prestanak ugovora o posredovanju	12
Opći uvjeti poslovanja	13
IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA	13
Pažnja u pravnome prometu	13
Oglašavanje	14
Razgled nekretnine	14
Obveze posrednika	14
Obveza nalogodavca	15
Ugovor o potposredovanju	15
Evidencija o posredovanju u prometu nekretnina	15
V. POSREDNIČKA NAKNADA	16
Visina	16
Pravo na posredničku naknadu	16
Posredovanje za obje strane	17
VI. STRUČNI ISPIT	18
Stručna osposobljenost	18
Stručni ispit	18

VII. NADZOR	18
Nadzor prema Pravilniku	18
Upravni i inspekcijski nadzor	19
Provedba inspekcijskog nadzora	19
VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE	19
Sankcije	19
Sankcije za neispunjavanje uvjeta	20
Sankcije – fizičke osobe agenti	21
Načelo oportuniteta	21
IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE	22
Podzakonski propisi	22
Važeći akti	22
Primjena	22
Prijelazno razdoblje	22
Prestanak važenja	23
Stupanje Zakona na snagu	23

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, 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 se Zakonom u hrvatsko zakonodavstvo preuzima 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 na temelju 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 pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu 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 kojoj 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 na temelju 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 trajno obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina 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-u.
- (7) Posrednik i agent dužni su 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-u 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 manji 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) Osim 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, kao 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 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.).

(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 potrebno e-ovlaštenje za zastupanje u sustavu e-Građani
- elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz kojeg je razvidno da je najmanje jedan agent prijavljen u trgovačkom društvu ili obrtu posrednika na puno radno vrijeme
- polica osiguranja s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, za svotu osiguranja iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona.

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

(4) Izdavatelj rješenja po službenoj dužnosti provjerava i prikuplja podatke iz službenih registara:

- temeljni akt društva
- izvadak iz sudskog registra ili izvadak iz obrtnog registra ne stariji od 30 dana
- potvrdu kojom se potvrđuje da posrednik nema duga po osnovi javnih davanja o kojima službeni evidenciju vodi Ministarstvo financija, Porezna uprava, ne stariju od 30 dana.

(5) O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo odlučuje rješenjem, protiv kojeg nije dopuštena žalba, ali se može 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-u.

(8) HGK upisuje posrednika u Registar bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana od primitka rješenja iz stavka 5. 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 u roku od 30 dana od dana nastanka promjene.
- (2) HGK je dužan 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 propisanog 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. (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 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 kojim se uređuju prekršaji.

(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-u.

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

(5) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka žalba nije dopuštena, ali se može 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 je 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-u te druge dokumente dostupne u državnim maticama i evidencijama.

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

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

(5) Agent može obavljati poslove posredovanja na temelju ugovora o radu koji može sklopiti samo s jednim posrednikom.

(6) Agent je dužan svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Imeniku prijaviti HGK-u 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, ali se može pokrenuti upravni spor.

Postupak brisanja agenta iz Imenika

Članak 15.

(1) Ministarstvo donosi rješenje o brisanju agenta 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 osobi 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 kojim se uređuju prekršaji
 - 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-u.
- (3) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor.
- (4) HGK je dužan po primitku rješenja iz stavka 1. ovoga članka, bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana, izbrisati agenta iz Imenika.

Obavljanje istovrsnih poslova

Članak 16.

- (1) Agent ne smije u istom razdoblju 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 drukčija ugovorna odredba odnosno ako je drukčija 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 pruža, uključujući vrstu i visinu navedenih troškova s naznačenim obveznikom plaćanja tih troškova
- registarski broj upisa u Registar posrednika.

(6) Sastavni dio ugovora o posredovanju je važeći cjenik u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju s naznačenim datumom i godinom, na temelju kojeg je ugovorena posrednička naknada, a koji su potpisali posrednik i nalogodavac odnosno treća osoba.

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 naknaditi 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 obavezan 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 obavezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnji
- visinu posredničke naknade i opis poslova iz podstavka 2. 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
- naznaku tko je obveznik ili tko su obveznici 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 obavezan 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 je dužan pridržavati se općih uvjeta poslovanja.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Pažnja u pravnome prometu

Članak 21.

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

*Oglašavanje***Članak 22.**

- (1) Posrednik je obavezan prilikom oglašavanja u sredstvima javnoga priopćavanja, drugim pisanim i elektroničkim medijima, u prostorijama posrednika ili na drugim mjestima na kojima 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, građevinsku 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 naknaditi 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 njezinu upisu 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 četvornome metru
5. iznos posredničke naknade i obveznika plaćanja
6. važeći cjenik u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju s naznačenim datumom i godinom, na temelju kojeg je ugovorena posrednička naknada, a koji su potpisali posrednik i nalogodavac odnosno treća osoba.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, evidencija o posredovanju u prometu nekretnina iz stavka 1. ovoga članka za one ugovore koji 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 pruža, uključujući vrstu i visinu navedenih troškova s naznačenim obveznikom plaćanja tih troškova.

(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) 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 nekretnina.
- (3) Protiv rješenja HGK-a 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. stavci 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, ali se može 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 u iznosu od 3000,00 do 6000,00 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 na kojima 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. stavci 1. i 2.)
 - ne vodi evidenciju o ugovorima o posredovanju koji su 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 na temelju 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. stavci 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 1000,00 do 3000,00 eura.

Sankcije za neispunjavanje uvjeta

Članak 37.

- (1) Novčanom kaznom u iznosu 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 3000,00 do 5000,00 eura.

(3) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se fizička osoba novčanom kaznom u iznosu od 3000,00 do 6000,00 eura.

Sankcije – fizičke osobe agenti

Članak 38.

Novčanom kaznom u iznosu od 3000,00 do 6000,00 eura kaznit će se za prekršaj agent – fizička osoba ako:

- posluje i obavlja poslove posredovanja, a nije upisan u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina (članak 14. stavak 4.)
- obavlja poslove posredovanja na temelju ugovora o radu za više od jednog posrednika (članak 14. stavak 5.)
- ne prijavi HGK-u 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. podstavaka 1., 5., 6. i 8. i članka 38. stavka 1. podstavaka 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
- je za utvrđene nepravilnosti doneseno 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 ispunji 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. podstavaka 2., 3., 4., 7., 9., 10., 11., 12., 13. i 14., iz članka 37. stavka 1. podstavaka 1. i 2. i 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 dužan 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 dužan 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 izdana na temelju propisa koji su bili na snazi do dana stupanja na snagu ovoga Zakona ostaju na snazi.

(2) Agenti koji su na temelju važećih rješenja upisani u Imenik danom stupanja na snagu ovoga Zakona dužni su u roku od 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 u prometu 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«, br. 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«, br. 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«.