

Pitanja i odgovori Ministarstva gospodarstva o primjeni novog Zakona o posredovanju u prometu nekretnina

I. Ugovori i dokumenti sklopljeni prije stupanja Zakona na snagu

1. Kako se novi Zakon primjenjuje na ugovore o posredovanju sklopljene prije njegova stupanja na snagu, ako se posredničke radnje, razgledavanja, pregovori, oglašavanje ili sklapanje predugovora odnosno glavnog ugovora događaju nakon stupanja novog Zakona na snagu?

Molimo pojašnjenje primjenjuje li se u tom slučaju na takve ugovore raniji ili novi zakon te, ako je potrebno usklađenje postojećih ugovora s novim Zakonom, na koji način se ono treba provesti - primjerice dodatkom ugovoru, sklapanjem novog ugovora, prihvatom novog cjenika, izmjenom općih uvjeta poslovanja ili drugim odgovarajućim aktom. Posebno molimo pojašnjenje smatraju li se nekretnine oglašene temeljem ranije sklopljenih ugovora zakonito oglašenima do isteka tih ugovora ili je oglašavanje potrebno obustaviti do usklađenja dokumentacije.

Ugovori o posredovanju sklopljeni prije stupanja na snagu novog Zakona ostaju na snazi i njihova se valjanost ne dovodi u pitanje zbog stupanja na snagu novog Zakona.

Na postupanje posrednika nakon stupanja na snagu novog Zakona primjenjuju se odredbe novog Zakona u dijelu u kojem uređuju obveze koje se izvršavaju nakon njegova stupanja na snagu.

Ne postoji obveza automatskog sklapanja novih ugovora o posredovanju za postojeće ugovorne odnose.

Posrednik je dužan akte koje primjenjuje u novim poslovnim odnosima uskladiti s odredbama novog Zakona.

Nekretnine oglašene temeljem valjanih ugovora o posredovanju sklopljenih prije stupanja na snagu novog Zakona mogu se nastaviti oglašavati do isteka odnosno prestanka ugovornog odnosa, uz primjenu novih zakonskih obveza na daljnje postupanje posrednika.

2. Kako se nakon stupanja novog Zakona tretiraju potvrde o razgledavanju, izjave kupaca ili drugi slični dokumenti koje su treće osobe potpisale prije stupanja novog Zakona na snagu, ako do sklapanja predugovora ili glavnog ugovora dolazi nakon stupanja novog Zakona na snagu?

Molimo pojašnjenje može li se posrednik nakon stupanja novog Zakona pozivati na ranije potpisanu potvrdu o razgledavanju ili sličan dokument kao osnovu za naplatu posredničke naknade od kupca, najmoprimca ili druge treće osobe, ako s tom osobom nije sklopljen zaseban ugovor o posredovanju u smislu novog Zakona.

Potvrda o razgledavanju, izjava treće osobe ili drugi slični dokumenti sami po sebi ne predstavljaju ugovor o posredovanju niti mogu zamijeniti ugovor o posredovanju propisan Zakonom.

Ako do sklapanja predugovora ili glavnog ugovora dolazi nakon stupanja na snagu novog Zakona, posrednik ne može takve dokumente koristiti kao pravnu osnovu za naplatu posredničke naknade od osobe koja s njim nije sklopila ugovor o posredovanju.

Navedeni dokumenti mogu služiti kao dokaz o izvršenim posredničkim radnjama, primjerice da je treća osoba upoznata s nekretninom ili da je omogućeno razgledavanje, ali sami po sebi ne stvaraju obvezu plaćanja posredničke naknade.

II. Ugovor o posredovanju s trećom osobom i zabrana uvjetovanja razgleda

3. Kako se u praksi tumači zabrana uvjetovanja razgledavanja nekretnine sklapanjem ugovora o posredovanju?

Molimo pojašnjenje odnosi li se navedena zabrana isključivo na situaciju u kojoj se zainteresiranoj osobi onemogućava razgled konkretne nekretnine ako prethodno ne sklopi ugovor o posredovanju, ili Ministarstvo pod navedenu zabranu podvodi i druge oblike postupanja.

Zabrana uvjetovanja razgledavanja nekretnine sklapanjem ugovora o posredovanju odnosi se na situaciju u kojoj posrednik trećoj osobi onemogućava razgledavanje konkretne nekretnine samo zato što prethodno nije sklopila ugovor o posredovanju s posrednikom.

Razgledavanje nekretnine koja je predmet ugovora o posredovanju s nalogodavcem ne može se uvjetovati sklapanjem ugovora o posredovanju s trećom osobom koja ne želi angažirati posrednika.

Navedeno ne sprječava posrednika da trećoj osobi ponudi sklapanje ugovora o posredovanju ako ta osoba želi koristiti usluge posrednika, primjerice za pronalaženje nekretnine ili druge posredničke radnje, ali takav ugovor ne može biti uvjet za razgledavanje konkretne nekretnine.

4. Kako se zabrana uvjetovanja razgledavanja nekretnine sklapanjem ugovora o posredovanju primjenjuje u odnosu na obvezu posrednika da, sukladno interesima nalogodavca i stručnoj procjeni posrednika, omogući ili uskratiti razgled nekretnine?

Molimo pojašnjenje može li posrednik, postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka i u interesu nalogodavca, uskratiti ili odgoditi razgled nekretnine zainteresiranoj osobi iz opravdanih razloga, primjerice radi zaštite privatnosti i sigurnosti nalogodavca, zaštite nekretnine, neispunjavanja osnovnih uvjeta za pristup razgledu, odbijanja identifikacije, očite neozbiljnosti upita ili drugih stručnih razloga, a da se takvo postupanje ne smatra zabranjenim uvjetovanjem razgleda sklapanjem ugovora o posredovanju.

Zabrana uvjetovanja razgledavanja nekretnine sklapanjem ugovora o posredovanju ne isključuje mogućnost da posrednik, postupajući u skladu s interesima nalogodavca i pravilima struke, procijeni okolnosti i način organizacije razgledavanja.

Posrednik može uskratiti ili odgoditi razgledavanje iz opravdanih i objektivno utemeljenih razloga, primjerice radi zaštite interesa nalogodavca, privatnosti i sigurnosti osoba uključenih u postupak ili drugih okolnosti konkretnog slučaja.

Takvo postupanje ne smatra se zabranjenim uvjetovanjem razgledavanja sklapanjem ugovora o posredovanju, pod uvjetom da odbijanje sklapanja ugovora o posredovanju nije stvarni razlog uskraćivanja razgledavanja.

5. Smije li posrednik zainteresiranu osobu informirati o mogućnosti sklapanja ugovora o posredovanju za daljnje posredničke radnje, ako sklapanje tog ugovora nije uvjet za razgledavanje konkretne nekretnine?

Molimo pojašnjenje gdje, prema mišljenju Ministarstva, završava sama radnja omogućavanja razgledavanja nekretnine, a gdje započinju daljnje profesionalne posredničke radnje koje se mogu pružati na temelju ugovora o posredovanju, primjerice pronalazak dodatnih nekretnina, organizacija dodatnih razgleda, prikupljanje dodatnih informacija, komunikacija s drugom stranom, priprema ponude ili sudjelovanje u pregovorima.

Posrednik može treću osobu informirati o mogućnosti sklapanja ugovora o posredovanju, pod uvjetom da sklapanje tog ugovora nije uvjet za omogućavanje razgledavanja nekretnine niti za dovođenje zainteresirane osobe u vezu s nalogodavcem, kada ona iskaže interes za sklapanje pravnog posla.

Ako treća osoba želi angažirati posrednika za obavljanje poslova u njezinu interesu, primjerice za pronalazak nekretnina prema njezinim kriterijima, organizaciju razgledavanja, prikupljanje dodatnih informacija ili sudjelovanje u pregovorima, takav odnos mora biti uređen ugovorom o posredovanju.

Prije sklapanja ugovora o posredovanju treća osoba mora biti upoznata s njegovim sadržajem, visinom posredničke naknade i općim uvjetima poslovanja.

6. Može li ugovor o posredovanju s kupcem biti sklopljen za širi zahtjev kupca, primjerice za određeno područje, vrstu nekretnine, budžet ili investicijski kriterij, a ne samo za jednu unaprijed određenu nekretninu?

Molimo pojašnjenje pravilnog opisa predmeta posredovanja u ugovoru kada kupac angažira posrednika radi pronalaska odgovarajuće nekretnine prema određenim kriterijima.

Ugovor o posredovanju s nalogodavcem može biti sklopljen i za širi predmet posredovanja, odnosno radi pronalaska odgovarajuće nekretnine prema unaprijed definiranim kriterijima nalogodavca, a ne isključivo za jednu određenu nekretninu.

Predmet posredovanja u ugovoru potrebno je opisati dovoljno određeno kako bi bilo jasno koje posredničke usluge posrednik pruža nalogodavcu. To može uključivati, primjerice, određeno područje, vrstu i namjenu nekretnine, okvirni cjenovni raspon nekretnine, investicijske kriterije ili druge zahtjeve nalogodavca.

U takvom slučaju posrednik može poduzimati posredničke radnje radi pronalaska nekretnine koja odgovara zahtjevima nalogodavca, u skladu sa sklopljenim ugovorom o posredovanju.

7. Kako se u praksi tretira situacija u kojoj kupac tijekom suradnje s istim posrednikom razgledava više nekretnina, uključujući nekretnine koje unutar iste agencije operativno vode različiti agenti?

Molimo pojašnjenje može li se odnos s kupcem, kada kupac angažira posrednika za pronalazak ili razgledavanje više nekretnina, urediti jednim ugovorom o posredovanju odnosno jednom općom evidencijom odnosa s kupcem, ili je za svaku pojedinu nekretninu potrebno posebno dokumentirati opseg posredničkih radnji i eventualnu obvezu plaćanja naknade.

Ako nalogodavac angažira posrednika radi pronalaska odgovarajuće nekretnine ili razgledavanja više nekretnina, nije potrebno za svaku pojedinu nekretninu sklapati zaseban ugovor o posredovanju, pod uvjetom da postojeći ugovor jasno obuhvaća ugovoreni opseg posredničkih usluga.

Ugovorom o posredovanju može se urediti kontinuirani odnos između nalogodavca i posrednika, pri čemu predmet posredovanja može biti određen prema kriterijima nalogodavca, primjerice području, vrsti ili drugim obilježjima nekretnine koju traži.

Činjenica da pojedine nekretnine unutar istog posrednika vode različiti agenti ne utječe na postojanje ugovornog odnosa između nalogodavca i posrednika.

Posrednik je dužan osigurati uredno vođenje evidencije i dokumentaciju iz koje proizlaze sadržaj ugovorenog posredovanja i poduzete posredničke radnje.

Ako je način određivanja posredničke naknade već uređen postojećim ugovorom o posredovanju, nije potrebno za svaku pojedinu nekretninu ponovno ugovarati visinu posredničke naknade.

II. Obveze posrednika prema trećim osobama koje nisu nalogodavci

8. Koje su zakonske obveze posrednika prema trećoj osobi koja nije nalogodavac posrednika, ali je zainteresirana za kupnju, najam ili drugi pravni posao u vezi s nekretninom?

Molimo pojašnjenje koje informacije, upozorenja i dokumentaciju posrednik mora staviti na raspolaganje trećoj osobi koja nije sklopila ugovor o posredovanju s posrednikom, a koja sudjeluje u postupku razgledavanja, pregovora ili sklapanja pravnog posla.

Posrednik je dužan trećoj osobi koja je zainteresirana za dovođenje u vezu s nalogodavcem radi sklapanja ugovora, pružiti informacije o nekretnini koje su relevantne za donošenje informirane odluke o sklapanju posredovanog pravnog posla, u okviru svojih obveza koje proizlaze iz Zakona i ugovora o posredovanju s nalogodavcem.

Opseg informacija koje posrednik pruža trećoj osobi ovisi o okolnostima konkretnog slučaja, prirodi pravnog posla i informacijama kojima posrednik raspolaže u okviru obavljanja poslova posredovanja.

Pri tome posrednik nije dužan trećoj osobi koja nije nalogodavac pružati usluge koje predstavljaju postupanje u njezinu vlastitom interesu kao nalogodavca, primjerice aktivno traženje nekretnina prema njezinim kriterijima ili zastupanje u pregovorima, osim ako je s tom osobom sklopljen ugovor o posredovanju.

9. Koje je informacije i dokumentaciju posrednik dužan pribaviti o svom trošku i dati trećoj osobi koja nije nalogodavac, a koje informacije i dokumentacija ovise o nalogu, ovlaštenju ili trošku nalogodavca odnosno same treće osobe?

Molimo pojašnjenje osobito u odnosu na zemljišnoknjižne izvratke, uporabne dozvole, energetske certifikate, etažne elaborate, građevinsku i prostornu dokumentaciju, podatke o režijskim troškovima, stanju nekretnine i drugim informacijama koje zainteresirana osoba može zatražiti prije sklapanja pravnog posla.

Posrednik je dužan, u okviru svojih zakonskih obveza i ugovornog odnosa s nalogodavcem, pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini te raspolagati informacijama o nekretnini koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate i koje su važne za namjeravani posao.

Posrednik, trećoj osobi, koju dovodi u vezu s nalogodavcem radi sklapanja posredovanog pravnog posla, pruža informacije i omogućuje uvid u dokumentaciju kojom raspolaže, u opsegu koji je potreban za donošenje odluke o sklapanju pravnog posla, u skladu sa svojim zakonskim obvezama i ugovorom sklopljenim s nalogodavcem.

Posrednik nije dužan o vlastitom trošku pribavljati svu postojeću dokumentaciju vezanu uz nekretninu niti izrađivati dokumentaciju ili provoditi stručne provjere koje ne predstavljaju njegove zakonske obveze. Radnje koje prelaze uobičajeni opseg poslova posredovanja mogu biti predmet posebnog ugovaranja i troška, u skladu sa Zakonom.

Trećoj osobi koja nije nalogodavac posrednik pruža informacije i dokumentaciju kojima raspolaže i koje su relevantne za donošenje odluke o sklapanju pravnog posla, u skladu sa svojim zakonskim obvezama i pravilima struke.

Ako treća osoba želi da posrednik za njezin račun pribavlja dodatnu dokumentaciju ili obavlja dodatne radnje u njezinu interesu, takav odnos mora biti uređen ugovorom o posredovanju.

10. Za koje propuste posrednik može odgovarati trećoj osobi koja nije s njim sklopila ugovor o posredovanju?

Molimo pojašnjenje u kojim slučajevima treća osoba može prema posredniku isticati zahtjev za naknadu štete, uključujući pitanje u kojim bi slučajevima treća osoba mogla ostvarivati pravo na naknadu štete iz police osiguranja od profesionalne odgovornosti posrednika.

Posrednik može odgovarati trećoj osobi za štetu koju joj prouzroči svojim protupravnim postupanjem ili propustom u obavljanju poslova posredovanja, u skladu s općim pravilima odgovornosti za štetu i odredbama Zakona.

Činjenica da treća osoba nije sklopila ugovor o posredovanju s posrednikom ne isključuje mogućnost odgovornosti posrednika ako je šteta posljedica povrede zakonske obveze posrednika.

Mogućnost ostvarivanja naknade štete iz osiguranja od profesionalne odgovornosti ovisi o postojanju odgovornosti posrednika te o uvjetima i opsegu pokriva ugovorenog policom osiguranja.

Sama činjenica da je treća osoba sudjelovala u razgledavanju nekretnine, pregovorima ili sklapanju pravnog posla ne znači sama po sebi da postoji odgovornost posrednika niti da su ispunjeni uvjeti osiguranja.

11. Kako se Zakon primjenjuje na novogradnje i investitorske projekte u kojima posrednik ima ugovor s investitorom, a kupcima tijekom procesa kupnje pruža značajan opseg informacija i operativne podrške?

Molimo pojašnjenje smatra li se pružanje informacija kupcima o projektu, stanovima, rokovima, opremi, dokumentaciji, dinamici plaćanja i procesu sklapanja ugovora dijelom posredovanja prema investitoru kao nalogodavcu, ili u određenim okolnostima može predstavljati zasebne posredničke radnje prema kupcu koje je potrebno posebno ugovoriti.

U slučaju novogradnji i investitorskih projekata, kada posrednik ima sklopljen ugovor o posredovanju s investitorom kao nalogodavcem, posredničke radnje koje poduzima radi realizacije prodaje nekretnina predstavljaju izvršavanje obveza iz tog ugovornog odnosa.

Pružanje informacija trećim osobama o projektu, stanovima, karakteristikama nekretnine, opremi, rokovima, uvjetima prodaje, dokumentaciji i drugim okolnostima relevantnim za sklapanje pravnog posla predstavlja dio uobičajenih posredničkih radnji koje posrednik poduzima prema trećim osobama radi ostvarenja interesa svog nalogodavca.

Sama komunikacija s potencijalnim kupcem (trećom osobom) i pružanje informacija o nekretnini ne znači automatski nastanak ugovornog odnosa između posrednika i treće osobe niti stvara obvezu treće osobe na plaćanje posredničke naknade.

Ako treća osoba želi da posrednik za njezin račun posebno traži odgovarajuću nekretninu, pruža dodatne usluge izvan opsega posredovanja za investitora ili poduzima druge posredničke radnje u njezinu interesu kao nalogodavca, takav odnos mora biti uređen zasebnim ugovorom o posredovanju.

Kod investitorskih projekata posebno je važno razlikovati ulogu posrednika koji postupa za račun investitora kao nalogodavca od situacije u kojoj kupac (treća osoba) sam angažira posrednika radi ostvarivanja vlastitih interesa.

IV. Evidentiranje razgledavanja, identifikacija zainteresiranih osoba i zaštita podataka

12. Koji je dopušteni opseg identifikacije osobe koja razgledava nekretninu?

U praksi posrednici prije razgledavanja nekretnine evidentiraju osobu koja pristupa razgledavanju, radi sigurnosti vlasnika i nekretnine, dokazivanja izvršene posredničke radnje, zaštite od zaobilaženja posrednika, ispunjavanja obveza iz propisa o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma te urednog vođenja poslovne dokumentacije. Molimo pojašnjenje koje podatke posrednik smije i/ili mora prikupiti od osobe koja razgledava nekretninu, osobito u odnosu na ime i prezime, adresu, OIB ili drugi identifikacijski broj, broj osobnog dokumenta, kontakt podatke i potpis osobe koja je pristupila razgledavanju.

Posrednik može evidentirati osnovne podatke o osobi koja pristupa razgledavanju nekretnine kada je to potrebno radi dokazivanja izvršene posredničke radnje, zaštite interesa nalogodavca i nekretnine, urednog vođenja poslovne dokumentacije ili ispunjavanja obveza koje proizlaze iz drugih propisa.

Novi Zakon o posredovanju u prometu nekretnina ne propisuje popis osobnih podataka koje je posrednik obvezan prikupiti od osobe koja razgledava nekretninu niti uređuje način identifikacije tih osoba.

Prilikom prikupljanja i obrade osobnih podataka posrednik je dužan postupati u skladu s propisima kojima se uređuje zaštita osobnih podataka te drugim posebnim propisima koji se primjenjuju na njegovo poslovanje, uključujući, kada su ispunjeni zakonski uvjeti, propise kojima se uređuje sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma.

Opseg podataka koje posrednik prikuplja mora biti primjeren svrsi zbog koje se podaci prikupljaju i ograničen na podatke koji su nužni za ostvarenje te svrhe ili za ispunjenje konkretne zakonske obveze. Zahtijevanje pojedinih podataka, osobito OIB-a ili podataka iz osobnog dokumenta, mora stoga imati odgovarajuću pravnu osnovu i biti opravdano konkretnom svrhom obrade.

13. U kojem trenutku, prema mišljenju Ministarstva, nastaje obveza identifikacije osobe koja je zainteresirana za nekretninu u odnosu na propise o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma?

Molimo pojašnjenje odnosi li se obveza identifikacije isključivo na nalogodavca s kojim posrednik sklapa ugovor o posredovanju ili se, u određenim okolnostima, odnosi i na osobu koja pristupa razgledavanju nekretnine i potencijalno može postati kupac, najmoprimac ili druga ugovorna strana.

Novi Zakon o posredovanju u prometu nekretnina ne uređuje trenutak niti način provedbe identifikacije osoba u svrhu sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma.

Posrednik je dužan postupati u skladu s propisima kojima se uređuje sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma, pri čemu se obveza identifikacije i druge mjere provode prema osobama i u situacijama određenima tim propisima.

Na koje se osobe u konkretnom slučaju primjenjuju obveze identifikacije te u kojem trenutku te obveze nastaju, ocjenjuje se isključivo prema odredbama propisa kojima je uređeno sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma, a ne prema odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina.

14. Kako posrednik treba uskladiti obvezu evidentiranja posredničkih radnji i identifikacije zainteresiranih osoba s pravilima zaštite osobnih podataka?

Molimo pojašnjenje smatra li se dopuštenim da posrednik vodi internu evidenciju osoba kojima je nekretnina prezentirana ili pokazana, ako se ta evidencija vodi radi dokazivanja izvršene posredničke

radnje, zaštite legitimnih interesa nalogodavca i posrednika, sigurnosti nekretnine te ispunjavanja zakonskih obveza posrednika.

Posrednik je dužan je osigurati odgovarajuću dokumentaciju i evidencije kojima može dokazati izvršene posredničke radnje te ispunjavanje obveza propisanih Zakonom i drugim primjenjivim propisima.

Vođenje interne evidencije o osobama kojima je nekretnina prezentirana ili pokazana nije posebno uređeno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina. Takva evidencija može se voditi kada je potrebna radi dokazivanja izvršenih posredničkih radnji, zaštite opravdanih interesa nalogodavca i posrednika, zaštite nekretnine te ispunjavanja zakonskih obveza posrednika, uz poštivanje propisa o zaštiti osobnih podataka.

Prilikom prikupljanja, pohrane i druge obrade osobnih podataka posrednik je dužan postupati u skladu s propisima kojima se uređuje zaštita osobnih podataka te obrađivati samo one podatke koji su primjereni, relevantni i ograničeni na ono što je potrebno za ostvarenje svrhe obrade.

Način vođenja evidencija, opseg podataka koji se prikupljaju te rokovi njihova čuvanja određuju se u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje zaštita osobnih podataka i drugim primjenjivim propisima.

V. Cjenik, posrednička naknada i dodatni troškovi

15. Kako se u praksi tumači zakonska odredba prema kojoj ukupna posrednička naknada naplaćena od obje strane za istu nekretninu ne smije prelaziti najviši iznos posredničke naknade određen važećim cjenikom?

Molimo pojašnjenje odnosi li se navedeno ograničenje na ukupnu posredničku naknadu koju posrednik može naplatiti za konkretni pravni posao, neovisno o tome naplaćuje li se ona od jedne ili od obje strane. Primjerice, ako posrednik ima sklopljen ugovor o posredovanju s prodavateljem uz naknadu od 3% i zaseban ugovor o posredovanju s kupcem uz naknadu od 3%, može li od svake strane naplatiti ugovorenu naknadu od 3%, ili ukupno naplaćena naknada od obje strane ne smije prijeći najviši iznos naknade određen važećim cjenikom? Molimo i pojašnjenje treba li u cjeniku u takvom slučaju najviši iznos posredničke naknade biti iskazan kao ukupna naknada za obje strane zajedno te kako će navedenu odredbu tumačiti nadležni inspekcijski nadzor.

Kada posrednik za isti posredovani posao, odnosno istu nekretninu, ima sklopljene ugovore o posredovanju s obje ugovorne strane, ukupna posrednička naknada koju može naplatiti od obje strane zajedno ne smije prijeći najviši iznos posredničke naknade određen važećim cjenikom, sukladno članku 30. Zakona.

Primjerice, ako je važećim cjenikom najviša posrednička naknada određena u visini od 3 %, a posrednik ima sklopljene ugovore o posredovanju i s prodavateljem i s kupcem, nije dopušteno ugovoriti i naplatiti 3 % od prodavatelja i dodatnih 3 % od kupca, jer bi ukupna posrednička naknada iznosila 6 % i premašila najviši iznos određen cjenikom.

Ako se naknada naplaćuje od obje strane, pojedinačni iznosi naknade mogu biti različito određeni, primjerice 2 % od jedne i 1 % od druge strane, pod uvjetom da su u skladu s važećim cjenikom i da njihov ukupan iznos ne prelazi najviši iznos posredničke naknade određen cjenikom.

Cjenik mora jasno odrediti visinu odnosno način određivanja posredničke naknade, uključujući pravila koja se primjenjuju kada posrednik za istu nekretninu ima sklopljene ugovore o posredovanju s obje strane. Iz cjenika mora biti jasno koji je najviši ukupni iznos posredničke naknade koji posrednik može

ostvariti za isti posredovani posao (nekretninu), neovisno o tome na koji se način taj iznos raspoređuje između nalogodavaca.

Pri tome se posebno primjenjuje članak 30. stavak 4. Zakona. Ako posrednik za istu nekretninu ima sklopljene ugovore o posredovanju s dvije strane, ali je ugovoreno da posredničku naknadu plaća samo jedna ugovorna strana, toj se strani može naplatiti najviše polovica iznosa posredničke naknade određene važećim cjenikom.

Primjena odredbi Zakona u konkretnim slučajevima predmet je nadzora nadležnog inspekcijskog tijela u okviru zakonom propisanih ovlasti.

16. Kako se međusobno usklađuju članak 30. stavak 3. i članak 30. stavak 4. Zakona?

Molimo pojašnjenje praktične primjene navedenih odredbi u situaciji kada posrednik za istu nekretninu ima sklopljen ugovor o posredovanju s obje strane, ali je ugovoreno da posredničku naknadu plaća samo jedna strana. Posebno molimo pojašnjenje znači li u tom slučaju da strana koja plaća naknadu može platiti najviše polovicu iznosa posredničke naknade određene važećim cjenikom, neovisno o tome što druga strana formalno ima sklopljen ugovor o posredovanju, ali ne plaća naknadu.

Odredbe članka 30. stavaka 3. i 4. Zakona razlikuju se ovisno o tome ima li posrednik za istu nekretninu sklopljen ugovor o posredovanju s jednim ili s dva nalogodavca te tko je obveznik plaćanja posredničke naknade.

Ako posrednik ima sklopljen ugovor o posredovanju **samo s jednim nalogodavcem**, članak 30. stavak 4. se ne primjenjuje. Posrednik tom nalogodavcu može naplatiti ugovorenu posredničku naknadu do najvišeg iznosa određenog važećim cjenikom, uz ispunjenje ostalih uvjeta propisanih Zakonom.

Ako posrednik za istu nekretninu **ima sklopljene ugovore o posredovanju s dva nalogodavca** i ugovoreno je da naknadu plaćaju oba nalogodavca, ukupni iznos naknade naplaćen od oba nalogodavca ne smije prijeći najviši iznos određen važećim cjenikom, sukladno članku 30. stavku 3. Zakona.

Ako je **s dva nalogodavca ugovoreno da posredničku naknadu plaća samo jedan od njih**, posrednik toj ugovornoj strani može naplatiti naknadu isključivo do najviše polovice iznosa posredničke naknade određene važećim cjenikom, sukladno članku 30. stavku 4. Zakona.

Primjerice, ako je najviša naknada prema važećem cjeniku 3 %, posrednik koji ima ugovor o posredovanju samo s jednim nalogodavcem može tom nalogodavcu naplatiti do 3 %. Ako, međutim, za istu nekretninu ima sklopljene ugovore s dva nalogodavca, a naknadu plaća samo jedan od njih, tom nalogodavcu može naplatiti najviše 1,5 %.

17. Smije li posrednik s nalogodavcem ugovoriti posredničku naknadu nižu od iznosa navedenog u važećem cjeniku?

Molimo pojašnjenje može li se cjenik smatrati najvišim odnosno standardnim okvirom naknade, pri čemu posrednik i nalogodavac mogu u pojedinačnom ugovoru ugovoriti nižu naknadu, ako je ona jasno navedena u ugovoru o posredovanju.

Posrednik i nalogodavac mogu ugovoriti posredničku naknadu nižu od najvišeg iznosa određenog važećim cjenikom, ali samo ako je takva mogućnost predviđena važećim cjenikom. Cjenikom se može, primjerice, odrediti najviši iznos posredničke naknade do 3 %, u kojem slučaju posrednik i nalogodavac mogu ugovoriti naknadu u iznosu nižem od 3 %. Ako cjenikom nije predviđena mogućnost ugovaranja niže naknade odnosno nije određen način ili raspon u kojem se naknada može ugovoriti, posrednik ne može pojedinačnim ugovorom ugovoriti naknadu koja nije predviđena cjenikom.

Konkretna visina posredničke naknade mora biti jasno određena u ugovoru o posredovanju, a ugovorena naknada mora biti u okviru visine odnosno načina određivanja naknade utvrđenog važećim cjenikom.

Ako posrednik za istu nekretninu ima sklopljene ugovore o posredovanju s obje strane, na ukupni iznos posredničke naknade primjenjuju se ograničenja iz članka 30. Zakona.

18. Smije li posrednik u cjeniku predvidjeti dodatne troškove i dodatne usluge koje nisu obuhvaćene osnovnom posredničkom naknadom?

Molimo pojašnjenje mogu li se u cjeniku, općim uvjetima poslovanja i/ili ugovoru o posredovanju posebno navesti dodatni troškovi i dodatne usluge, primjerice trošak izlaska na teren, posebnog ili ponovljenog razgledavanja nekretnine, organizacije obilaska izvan redovnog opsega usluge, profesionalnog fotografiranja, video produkcije, izrade tlocrta, posebnog oglašavanja, prijevoda, pribavljanja dokumentacije, organizacije energetskeg certifikata, tehničkih provjera ili drugih radnji koje prelaze osnovne poslove posredovanja.

Posrednik može posebno ugovoriti dodatne povezane usluge i druge radnje koje nisu obuhvaćene osnovnom posredničkom naknadom, pod uvjetom da nisu dio obveznih poslova posrednika koji su obuhvaćeni tom naknadom.

Opći uvjeti poslovanja i cjenik moraju sadržavati podatke o tim dodatnim uslugama i drugim radnjama, uključujući njihovu vrstu, opis i visinu troškova te obveznika plaćanja.

Konkretna usluga odnosno radnja i obveza njezina plaćanja moraju biti ugovorene s nalogodavcem, uz prethodno jasno upoznavanje nalogodavca s njezinom cijenom odnosno načinom obračuna.

Dodatne usluge i troškovi ne mogu obuhvaćati poslove koje je posrednik prema Zakonu i ugovoru o posredovanju dužan obaviti u okviru ugovorene posredničke naknade niti se njima može zaobići ograničenje visine posredničke naknade iz članka 30. Zakona.

19. Pod kojim uvjetima se dodatni troškovi, uključujući troškove obilaska ili posebnih prezentacija nekretnine, mogu naplatiti nalogodavcu ili drugoj osobi, a da se ne smatraju prikrivenom posredničkom naknadom?

Molimo pojašnjenje je li za zakonitu naplatu takvih troškova dovoljno da su oni unaprijed jasno navedeni u cjeniku i općim uvjetima poslovanja, ili moraju biti dodatno posebno ugovoreni s osobom koja ih plaća, uz jasno razgraničenje od posredničke naknade koja se plaća tek pod uvjetima propisanim Zakonom.

Dodatni troškovi mogu se naplatiti ako predstavljaju zasebnu uslugu ili stvarni trošak koji nije obuhvaćen redovnim poslovima posredovanja i posredničkom naknadom.

Takve dodatne usluge i troškovi moraju biti unaprijed jasno određeni u općim uvjetima poslovanja i cjeniku posrednika, a njihova konkretna vrsta, visina odnosno način obračuna i obveznik plaćanja moraju biti navedeni u ugovoru o posredovanju, sukladno članku 17. stavku 5. Zakona. Cjenik i opći uvjeti poslovanja mogu sadržavati detaljniji opis i uvjete primjene takvih usluga i troškova, ali sami po sebi ne zamjenjuju ugovaranje konkretne obveze plaćanja u ugovoru o posredovanju.

Dodatni troškovi ne mogu se naplaćivati za radnje koje su obuhvaćene redovnim poslovima posredovanja i posredničkom naknadom niti se mogu koristiti za zaobilaženje ograničenja visine posredničke naknade propisanih Zakonom.

U svakom konkretnom slučaju potrebno je ocijeniti predstavlja li određena radnja ili trošak zasebnu uslugu ili stvarni trošak izvan redovnog opsega posredovanja ili je već obuhvaćen posredničkom naknadom.

VI. Obveze nalogodavca i pravo posrednika na naknadu

20. Pod kojim uvjetima posrednik stječe pravo na naknadu ili drugu ugovorenu zaštitu ako nalogodavac odbije sklopiti pravni posao s osobom koju je posrednik doveo u vezu, iako je ta osoba prihvatila cijenu i bitne uvjete koje je nalogodavac prethodno odredio?

Molimo pojašnjenje može li posrednik u ugovoru o posredovanju zakonito predvidjeti pravo na naknadu, stvarne troškove ili ugovornu kaznu u slučaju kada nalogodavac, nakon što je posrednik pronašao osobu spremnu sklopiti posao po ugovorenim odnosno oglašenim uvjetima, bez opravdanog razloga odbije sklapanje predugovora ili glavnog ugovora.

Posrednik ne može ugovorom obvezati nalogodavca na sklapanje predugovora ili glavnog ugovora s osobom koju je posrednik doveo u vezu s nalogodavcem. Nalogodavac zadržava pravo odlučiti hoće li s tom osobom sklopiti pravni posao.

Samo odbijanje nalogodavca da sklopi pravni posao ne daje posredniku pravo na posredničku naknadu ako nisu ispunjene zakonske pretpostavke za njezino ostvarivanje.

Nalogodavac je, međutim, dužan naknaditi posredniku troškove za koje je bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća, sukladno članku 19. stavku 2. Zakona.

Ugovorne odredbe o troškovima ne mogu služiti kao zamjena za posredničku naknadu niti kao način zaobilaženja zakonskih uvjeta pod kojima posrednik stječe pravo na posredničku naknadu.

21. Može li posrednik ugovorom o posredovanju predvidjeti određeno razdoblje zaštite nakon prestanka ugovora, u kojem nalogodavac ne smije zaobići posrednika i sklopiti posao s osobom koju je posrednik doveo u vezu?

Molimo pojašnjenje dopuštenog opsega takvih odredbi, osobito u odnosu na trajanje zaštitnog razdoblja, obvezu dokazivanja dovođenja u vezu i razgraničenje takve ugovorne zaštite od nedopuštene naplate naknade trećoj osobi koja nije sklopila ugovor o posredovanju.

Posrednik i nalogodavac mogu ugovorom urediti međusobna prava i obveze za slučaj sklapanja pravnog posla nakon prestanka ugovora o posredovanju.

Sukladno članku 19. stavku 3. Zakona, ako nakon prestanka ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica djelovanja posrednika prije prestanka ugovora, nalogodavac je dužan posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti. Za ostvarivanje tog prava nije propisan poseban vremenski rok nakon prestanka ugovora, već je odlučno je li sklopljeni pravni posao posljedica prethodnog djelovanja posrednika.

Posrednik mora moći dokazati povezanost između svojih radnji poduzetih za vrijeme trajanja ugovora i pravnog posla sklopljenog nakon njegova prestanka.

VII. Opći uvjeti poslovanja, cjenik i pojedinačni ugovor

22. Kakav je pravni odnos između općih uvjeta poslovanja, važećeg cjenika i pojedinačnog ugovora o posredovanju? Molimo pojašnjenje smatra li se ispravnom praksa prema kojoj pojedinačni ugovor o posredovanju sadržava konkretno ugovorenu posredničku naknadu i upućivanje na važeće opće uvjete poslovanja i cjenik, pri čemu se u slučaju razlike između općih uvjeta, cjenika i pojedinačnog ugovora primjenjuje ono što je izričito ugovoreno u pojedinačnom ugovoru, ako nije protivno Zakonu.

Opći uvjeti poslovanja, važeći cjenik i pojedinačni ugovor o posredovanju imaju različitu funkciju, ali zajedno uređuju ugovorni odnos između posrednika i nalogodavca.

Općim uvjetima poslovanja posrednik utvrđuje pravila i uvjete pod kojima obavlja posredovanje, dok cjenikom određuje visinu odnosno način određivanja posredničke naknade i druge troškove koje naplaćuje. Pojedinačnim ugovorom o posredovanju ugovorne strane uređuju konkretan poslovni odnos, uključujući predmet posredovanja i konkretnu visinu posredničke naknade.

Sukladno članku 17. stavku 6. Zakona, važeći cjenik u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju, s naznačenim datumom i godinom, sastavni je dio ugovora o posredovanju te ga potpisuju posrednik i nalogodavac odnosno treća osoba (kada postaje nalogodavac posrednika).

Ugovorom o posredovanju mora biti naveden iznos posredničke naknade, pri čemu ugovorena naknada mora biti određena na temelju važećeg cjenika. To ne isključuje mogućnost ugovaranja niže naknade, ako je takva naknada dopuštena načinom određivanja naknade utvrđenim cjenikom.

Posrednik je dužan prije sklapanja ugovora o posredovanju omogućiti nalogodavcu da se upozna s općim uvjetima poslovanja i važećim cjenikom.

Ako je pojedinačnim ugovorom ugovorena naknada protivno prisilnim odredbama Zakona, primjenjuju se odredbe Zakona.

23. Na koji se način smatra da su opći uvjeti poslovanja i cjenik prihvaćeni od strane nalogodavca?

Molimo pojašnjenje je li dovoljno da ugovor o posredovanju sadržava izjavu nalogodavca da je prije sklapanja ugovora upoznat s važećim općim uvjetima poslovanja i cjenikom te da ih prihvaća, ili je potrebno da nalogodavac posebno potpiše opće uvjete poslovanja i cjenik kao zasebne dokumente.

Važeći cjenik u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju sastavni je dio ugovora o posredovanju. Sukladno članku 17. stavku 6. Zakona, cjenik na temelju kojeg je ugovorena posrednička naknada mora sadržavati oznaku datuma i godine te ga moraju potpisati posrednik i nalogodavac odnosno treća osoba (kada postaje nalogodavac).

Stoga nije dovoljno samo u ugovoru o posredovanju navesti da je nalogodavac upoznat s cjenikom, već cjenik koji je sastavni dio konkretnog ugovora mora biti potpisan na način propisan Zakonom.

Za opće uvjete poslovanja Zakon ne propisuje obvezu njihova zasebnog potpisivanja. Posrednik je dužan učiniti opće uvjete poslovanja dostupnima nalogodavcu prije sklapanja ugovora, a ugovor o posredovanju može sadržavati izjavu nalogodavca da je s njima upoznat i da ih prihvaća.

Posrednik mora osigurati mogućnost dokazivanja sadržaja općih uvjeta poslovanja i cjenika koji su se primjenjivali u trenutku sklapanja konkretnog ugovora o posredovanju.

24. Smije li se nalogodavcu opće uvjete poslovanja i cjenik dostaviti elektroničkim putem te na koji način posrednik dokazuje koja je verzija tih dokumenata vrijedila u trenutku sklapanja ugovora?

Molimo pojašnjenje smatra li se dopuštenim da se opći uvjeti poslovanja i cjenik nalogodavcu dostave elektroničkom poštom, putem poveznice na internetsku stranicu posrednika ili kao prilog elektronički

sklopljenom ugovoru, pod uvjetom da je moguće dokazati koja je verzija općih uvjeta i cjenika bila važeća i prihvaćena u trenutku sklapanja ugovora.

Opći uvjeti poslovanja i cjenik mogu se nalogodavcu dostaviti elektroničkim putem, pod uvjetom da su mu dostupni prije sklapanja ugovora o posredovanju te da se može dokazati njihov sadržaj i verzija koja se primjenjivala u trenutku sklapanja ugovora.

Sukladno članku 17. stavku 6. Zakona, važeći cjenik u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju sastavni je dio ugovora te ga moraju potpisati posrednik i nalogodavac odnosno treća osoba. Stoga sama objava cjenika na internetskoj stranici ili dostava poveznice na cjenik nije dovoljna za ispunjenje navedene zakonske obveze.

Cjenik i opći uvjeti poslovanja mogu biti dostavljeni kao elektronički dokumenti, primjerice kao prilog elektronički sklopljenom ugovoru o posredovanju, ako je osigurano da je moguće utvrditi njihov sadržaj i verziju koja je bila sastavni dio konkretnog ugovornog odnosa. Kod cjenika pritom mora biti ispunjen i zakonski zahtjev njegova potpisivanja.

Posrednik je dužan osigurati mogućnost dokazivanja koji su cjenik i opći uvjeti poslovanja bili važeći i primjenjivi na pojedini ugovorni odnos u trenutku njegova sklapanja.

25. Može li se ugovor o posredovanju, uključujući prihvata važećeg cjenika i općih uvjeta poslovanja, sklopiti elektroničkim putem?

Molimo pojašnjenje smatra li se pisanom formom u smislu Zakona ugovor o posredovanju sklopljen elektroničkim potpisom, razmjenom skeniranih potpisanih primjeraka putem elektroničke pošte ili putem druge digitalne platforme, pod uvjetom da je moguće dokazati identitet ugovornih strana, sadržaj ugovora, verziju cjenika i općih uvjeta poslovanja te datum sklapanja ugovora.

Ugovor o posredovanju može se sklopiti elektroničkim putem ako takav način sklapanja ugovora ispunjava zahtjeve pisanog oblika i potpisivanja propisane posebnim propisima kojima se uređuje elektroničko sklapanje ugovora, elektronički dokumenti i elektronički potpis.

Sama razmjena skeniranih primjeraka ugovora, fotografija potpisanog dokumenta ili dostava dokumenata elektroničkom poštom ne predstavlja sklapanje ugovora u pisanom obliku u smislu članka 17. stavka 2. Zakona, jer takav način ne predstavlja potpisivanje ugovora na način kojim se ispunjavaju zakonski zahtjevi pisanog oblika i potpisivanja.

Elektronički sklopljen ugovor o posredovanju mora omogućiti dokazivanje identiteta ugovornih strana, sadržaja ugovora, verzije cjenika koji je bio sastavni dio ugovora te općih uvjeta poslovanja s kojima je nalogodavac bio upoznat prije sklapanja ugovora, kao i trenutka sklapanja ugovora, na način propisan posebnim propisima.

Cjenik koji je važeći u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju mora biti obuhvaćen ugovornim odnosom na način propisan člankom 17. stavkom 6. Zakona, odnosno mora biti moguće dokazati njegov sadržaj, verziju i datum važenja u trenutku sklapanja ugovora.

VIII. Oglašavanje nekretnina, off-market prezentacija i suradnja posrednika

26. Što se smatra oglašavanjem nekretnine u smislu Zakona?

Molimo pojašnjenje obuhvaća li pojam oglašavanja isključivo javnu objavu nekretnine na internetskim stranicama, portalima, društvenim mrežama, tiskanim oglasima i drugim javno dostupnim kanalima, ili

se oglašavanjem smatra i individualno slanje informacija, fotografija, brošura ili prezentacija nekretnine pojedinačnom potencijalnom kupcu u neposrednoj komunikaciji.

Oglašavanjem nekretnine u smislu članka 22. Zakona smatra se javno odnosno prema neodređenom ili širem krugu osoba predstavljanje nekretnine radi pronalaska potencijalnog kupca, najmoprimca ili druge zainteresirane osobe.

Oglašavanjem se osobito smatra objava nekretnine na internetskim stranicama, portalima za oglašavanje, društvenim mrežama, u tiskanim oglasima i drugim pisanim ili elektroničkim medijima, kao i prezentiranje nekretnine na drugim mjestima na kojima je oglašavanje dopušteno.

Dostavljanje informacija, fotografija, dokumentacije ili drugih podataka o konkretnoj nekretnini pojedinačno određenoj osobi koja je već iskazala interes za tu nekretninu u pravilu se ne smatra samostalnim oglašavanjem, već komunikacijom i radnjom u okviru konkretnog posredovanja.

Neovisno o načinu oglašavanja, posrednik smije oglašavati nekretninu samo na temelju prethodno sklopljenog ugovora o posredovanju s vlasnikom nekretnine te je pri oglašavanju dužan objaviti podatke propisane člankom 22. stavkom 1. Zakona.

27. Kako se u praksi primjenjuje pravo nalogodavca da ostane nepoznat trećoj osobi do sklapanja pravnog posla?

Molimo pojašnjenje može li posrednik kod diskretnih i off-market prodaja trećoj osobi uskratiti identitet nalogodavca do faze sklapanja predugovora ili glavnog ugovora, uz istodobno ispunjavanje svojih obveza u pogledu zakonitog oglašavanja, informiranja zainteresirane osobe, sprječavanja pranja novca i zaštite osobnih podataka.

Posrednik je dužan čuvati osobne podatke nalogodavca, a podatke o nekretnini i podatke u vezi s nekretninom ili poslom za koji posreduje dužan je čuvati kao poslovnu tajnu ako je to nalogodavac od njega pisano zatražio, sukladno članku 24. stavku 1. točki 6. Zakona.

Ako je nalogodavac zatražio povjerljivo postupanje, posrednik može trećoj osobi uskratiti podatke o identitetu nalogodavca i druge podatke koji su obuhvaćeni zahtjevom za povjerljivost, sve dok takvo postupanje nije protivno obvezama posrednika koje proizlaze iz Zakona ili drugih propisa.

Sama okolnost da treća osoba pokazuje interes za nekretninu ne znači da posrednik mora odmah otkriti identitet nalogodavca. Kod diskretne odnosno off-market prodaje identitet nalogodavca može ostati nepoznat zainteresiranoj osobi tijekom pregovora i drugih radnji koje prethode sklapanju pravnog posla, ako je takvo postupanje u skladu sa zahtjevom nalogodavca i drugim zakonskim obvezama posrednika.

Međutim, povjerljivost ne može biti razlog za uskraćivanje podataka koje je prema Zakonu ili drugim propisima potrebno pravodobno staviti na raspolaganje trećoj osobi radi donošenja odluke o stupanju u vezu s nalogodavcem radi sklapanju pravnog posla.

Posrednik je pritom dužan postupati s pažnjom dobrog stručnjaka te u svakom konkretnom slučaju uskladiti zahtjev nalogodavca za povjerljivošću s obvezom davanja potrebnih informacija trećoj osobi i obvezama koje proizlaze iz drugih propisa.

28. Ako se nekretnina ne oglašava javno, nego se potencijalnom kupcu prezentira isključivo u neposrednoj komunikaciji, smije li posrednik dostavu detaljnih informacija, fotografija, lokacije ili organizaciju razgleda uvjetovati prethodnim sklapanjem ugovora o posredovanju s tom osobom?

Molimo pojašnjenje razlike između zabrane uvjetovanja razgledavanja nekretnine sklapanjem ugovora o posredovanju i situacije u kojoj kupac traži pristup nejavno ponuđenim, povjerljivim ili off-market nekretninama koje nisu javno oglašene.

Činjenica da se nekretnina ne oglašava javno, nego se prezentira ograničenom krugu zainteresiranih osoba, ne mijenja primjenu članka 23. stavka 1. Zakona. Posrednik ne smije razgledavanje nekretnine uvjetovati prethodnim sklapanjem ugovora o posredovanju s trećom osobom.

Kod nejavno ponuđenih nekretnina posrednik, postupajući u skladu sa zahtjevom nalogodavca za povjerljivost i svojim obvezama iz članka 24. Zakona, može ograničiti opseg i način dostavljanja pojedinih informacija o nekretnini, osobito podataka čije bi otkrivanje bilo protivno zahtjevu nalogodavca za povjerljivo postupanje.

Takvo ograničenje, međutim, ne može se koristiti kao način zaobilaženja članka 23. stavka 1. Zakona niti se razgledavanje može uvjetovati sklapanjem ugovora o posredovanju s trećom osobom.

29. Kako u praksi treba ispuniti zakonsku obvezu navođenja tvrtke i adrese sjedišta posrednika te adrese poslovnice ili poveznice koja sadržava adrese poslovnica prilikom oglašavanja nekretnina?

Molimo pojašnjenje mora li navedeni podatak biti istaknut u svakom pojedinačnom oglasu, uključujući oglase na portalima, društvenim mrežama, newsletterima, tiskanim oglasima, katalozima i video oglasima, ili je dovoljno da oglas sadržava jasno vidljivu poveznicu na internetsku stranicu posrednika na kojoj su ti podaci navedeni. Molimo, ako je moguće, davanje primjera pravilnog postupanja za internetske portale, vlastitu web stranicu, objave na društvenim mrežama, story/reels/video formate, newslettere i tiskane materijale.

Sukladno članku 22. stavku 1. Zakona, prilikom oglašavanja nekretnine posrednik je dužan u oglasu navesti svoju tvrtku i adresu sjedišta. Adrese poslovnica mogu biti navedene neposredno u oglasu ili putem poveznice koja sadržava ažurne podatke o adresama poslovnica.

Obveza navođenja tvrtke i adrese sjedišta odnosi se na svaki pojedinačni oglas nekretnine, neovisno o sredstvu putem kojeg se oglas objavljuje. Stoga se ti podaci moraju navesti i pri oglašavanju putem internetskih portala, vlastite internetske stranice, društvenih mreža, newslettera, tiskanih materijala, kataloga, videooglasa i drugih sredstava oglašavanja, u mjeri u kojoj takav oblik oglašavanja omogućuje njihov prikaz.

Adrese poslovnica nije potrebno navoditi u svakom pojedinom oglasu ako je u oglasu navedena poveznica koja omogućuje jednostavan i neposredan pristup ažurnim podacima o adresama poslovnica.

Način tehničkog prikaza može se prilagoditi mogućnostima pojedinog sredstva oglašavanja, ali tehničke mogućnosti određenog oglašivačkog kanala same po sebi ne oslobađaju posrednika obveze iz članka 22. stavka 1. Zakona. Ako određeni format ne omogućuje ispunjenje zakonske obveze, posrednik ga ne može koristiti na način kojim bi se propisani podaci izostavili.

30. Odnosi li se obveza navođenja adrese sjedišta, poslovnice odnosno poveznice s adresama poslovnica samo na oglašavanje nekretnina ili i na ugovore o posredovanju, potvrde o razgledavanju, cjenike, opće uvjete poslovanja i drugu poslovnu dokumentaciju?

Molimo pojašnjenje mora li posrednik u svakom pojedinačnom ugovoru ili obrascu navoditi sve poslovnice, ili je dovoljno navesti tvrtku, sjedište i poveznicu odnosno drugi jasan način pristupa ažurnom popisu poslovnica.

Obveza iz članka 22. stavka 1. Zakona, koja se odnosi na navođenje tvrtke i adrese sjedišta posrednika te adresa poslovnica odnosno poveznice koja sadržava adrese poslovnica, odnosi se na oglašavanje nekretnine.

Stoga se na temelju članka 22. stavka 1. Zakona ne zahtijeva da se u svaki ugovor o posredovanju, potvrdu o razgledavanju, cjenik, opće uvjete poslovanja ili drugu poslovnu dokumentaciju unose adrese svih poslovnica posrednika.

Ugovor o posredovanju mora sadržavati podatke propisane člankom 17. Zakona, a važeći cjenik u trenutku sklapanja ugovora obvezni je sastavni dio ugovora, sukladno članku 17. stavku 6. Zakona.

31. Ako agencija oglašava ili prezentira nekretninu temeljem suradnje s drugom agencijom koja ima ugovor o posredovanju s vlasnikom, mora li i agencija koja oglašava ili prezentira nekretninu imati zaseban ugovor s vlasnikom ili je dovoljan pisani poslovni dogovor između posrednika?

Molimo pojašnjenje zakonite prakse kod međusobne suradnje posrednika, osobito u situaciji kada jedna agencija ima ugovor o posredovanju s vlasnikom, a druga agencija sudjeluje u oglašavanju, prezentaciji nekretnine ili dovođenju potencijalnog kupca.

Ako posrednik koji ima sklopljen ugovor o posredovanju s vlasnikom nekretnine uključuje drugog posrednika u obavljanje posredničkih radnji u okviru tog ugovora, takav odnos predstavlja potposredovanje i mora biti uređen u skladu s odredbama Zakona koje uređuju potposredovanje.

Samo označavanje takvog odnosa kao „poslovne suradnje” ili sklapanje pisanog poslovnog dogovora između posrednika ne mijenja njegovu pravnu narav. Ako drugi posrednik stvarno sudjeluje u obavljanju posredničkih radnji u okviru ugovora koji je prvi posrednik sklopio s nalogodavcem, mora se postupati prema pravilima koja uređuju potposredovanje.

Kod potposredovanja mora biti jasno koji je posrednik sklopio ugovor o posredovanju s nalogodavcem, a koji posrednik sudjeluje kao potposrednik. Potposrednik ne smije prema nalogodavcu ili trećim osobama stvarati dojam da je s vlasnikom nekretnine sklopio vlastiti ugovor o posredovanju ako takav ugovor nije sklopio.

Stoga se poslovnom suradnjom između posrednika ne može zaobići obveza uređenja potposredovanja kada druga agencija stvarno preuzima ili obavlja posredničke radnje u okviru ugovora o posredovanju prvog posrednika.

Ako se pak ugovor o posredovanju prenosi na drugog posrednika, primjenjuju se odredbe članka 26. Zakona, uključujući zahtjev za izričitim pristankom nalogodavca.

U svakom konkretnom slučaju odlučno je što druga agencija stvarno radi, a ne kako su posrednici nazvali svoj međusobni ugovor. Ako druga agencija ima stvarni upliv u izvršavanje ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem i obavlja posredničke radnje u okviru tog ugovora, odnos se ne može samo formalnim nazivom „poslovna suradnja” prikazati kao nešto drugo.

32. Kako se u praksi razlikuje potposredovanje iz članka 26. Zakona od uobičajene poslovne suradnje između registriranih posrednika?

Molimo pojašnjenje smatra li se svaka suradnja dvaju registriranih posrednika u vezi s istom nekretninom prijenosom ugovora o posredovanju na drugog posrednika, ili se člankom 26. uređuje samo situacija u kojoj prvi posrednik drugom posredniku formalno prenosi izvršavanje ugovora o posredovanju prema nalogodavcu. Molimo također pojašnjenje u kojim slučajevima je potrebno nalogodavcu dostaviti pisani popis posrednika na koje je prenesen ugovor o posredovanju.

Potposredovanje iz članka 26. Zakona postoji kada posrednik koji je s nalogodavcem sklopio ugovor o posredovanju uključi drugog posrednika u izvršavanje posredničkih radnji i poslova koji proizlaze iz tog ugovora.

Pri ocjeni radi li se o potposredovanju nije odlučujući naziv kojim su posrednici označili svoj međusobni odnos, nego njegov stvarni sadržaj i opseg postupanja drugog posrednika. Ako drugi posrednik u okviru ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem obavlja posredničke radnje koje je prvi posrednik preuzeo prema nalogodavcu, takav odnos ne može se samo označavanjem kao „poslovna suradnja” izuzeti od primjene odredbi o potposredovanju.

Uobičajena poslovna suradnja između posrednika, primjerice razmjena poslovnih informacija ili druga suradnja koja sama po sebi ne predstavlja preuzimanje ili obavljanje posredničkih radnji iz ugovora s nalogodavcem, ne predstavlja potposredovanje.

Ako se radi o potposredovanju, ono mora biti uređeno u skladu s člankom 26. Zakona, a nalogodavac mora biti upoznat s posrednicima na koje je izvršavanje ugovora preneseno, na način propisan Zakonom.

Pisani popis posrednika dostavlja se nalogodavcu kada je ugovor o posredovanju prenesen na drugog posrednika u smislu članka 26. Zakona.

U svakom konkretnom slučaju odlučujuće je koje poslove drugi posrednik stvarno obavlja u odnosu na ugovor sklopljen s nalogodavcem, a ne kako su posrednici nazvali svoj međusobni ugovor.

IX. Agenti, zaposlenici posrednika, poslovni prostor i poslovanje pod zajedničkim brendom

33. Postoje li ograničenja u poslovima koje smije obavljati djelatnik zaposlen kod licenciranog posrednika, ako taj djelatnik nema položen stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina i nije upisan u Imenik agenata?

Molimo pojašnjenje može li djelatnik koji je zaposlen kod posrednika upisanog u Registar posrednika obavljati radnje u okviru poslovanja tog posrednika te postoje li određene radnje koje može obavljati isključivo agent s položenim stručnim ispitom i upisom u Imenik agenata.

Djelatnik zaposlen kod posrednika upisanog u Registar posrednika koji nema položen stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina i nije upisan u Imenik agenata može obavljati administrativne, tehničke, organizacijske i druge pomoćne poslove u okviru poslovanja posrednika, ali ne može samostalno obavljati poslove i radnje za koje Zakon propisuje uvjet položenog stručnog ispita i upisa u Imenik agenata.

Takav djelatnik, primjerice, može obavljati poslove administrativne i tehničke potpore, zaprimati i evidentirati upite, dogovarati termine i obavljati druge organizacijske poslove, pod uvjetom da time ne preuzima poslove posredovanja koji su zakonom povjereni agentu.

Ne može samostalno nastupati prema strankama u svojstvu agenta, obavljati stručne posredničke radnje niti preuzimati poslove koji prema svojoj naravi predstavljaju samostalno obavljanje poslova posredovanja za koje je propisan status agenta.

Pri ocjeni dopuštenog opsega poslova nije odlučujući naziv radnog mjesta, nego stvarni sadržaj i način obavljanja poslova. Stoga se činjenicom da je osoba zaposlena kao administrativni djelatnik, asistent, suradnik ili pod drugim nazivom ne može zaobići zakonski uvjet stručnog ispita i upisa u Imenik agenata.

Posrednik je odgovoran za organizaciju poslovanja na način kojim se osigurava da poslove za koje je prema Zakonu potreban status agenta obavljaju osobe koje ispunjavaju propisane uvjete.

34. Ako postoje radnje koje može obavljati isključivo agent upisan u Imenik agenata, molimo pojašnjenje koje se radnje smatraju takvim radnjama.

Molimo osobito pojašnjenje odnosi li se to na komunikaciju sa zainteresiranim osobama, prezentaciju nekretnina, organizaciju i provođenje razgleda, prikupljanje dokumentacije, davanje informacija o nekretnini, sudjelovanje u pregovorima, pripremu oglasa, komunikaciju s nalogodavcem i druge uobičajene radnje u poslovanju posrednika.

Djelatnik koji nema položen stručni ispit za agenta i nije upisan u Imenik agenata može obavljati administrativne, tehničke i organizacijske poslove u okviru poslovanja posrednika, ali ne može samostalno obavljati poslove koji po svojoj naravi predstavljaju posredovanje u prometu nekretnina.

Samostalno pružanje stručnih informacija o nekretnini ili pravnom poslu, prezentiranje nekretnine u okviru posredovanja, vođenje pregovora, dovođenje stranaka u vezu radi sklapanja pravnog posla i druge radnje kojima se neposredno izvršavaju poslovi posredovanja može obavljati samo osoba koja ispunjava zakonom propisane uvjete za agenta.

S druge strane, primjerice, zaprimanje i prosljeđivanje upita, dogovaranje termina, dostavljanje unaprijed pripremljenih informacija ili dokumentacije te druga tehnička i administrativna pomoć ne predstavljaju sami po sebi samostalno obavljanje poslova posredovanja.

Pri ocjeni dopuštenosti pojedine radnje odlučujući je njezin stvarni sadržaj, a ne naziv radnog mjesta.

35. Može li djelatnik posrednika koji nije upisan u Imenik agenata sudjelovati u terenskim radnjama isključivo kao pomoć ili asistent agentu koji je upisan u Imenik agenata?

Molimo pojašnjenje dopuštenog opsega takvog sudjelovanja, osobito u situaciji kada je osoba uredno zaposlena kod licenciranog posrednika, ali nema položen stručni ispit, a na razgledu ili drugoj terenskoj radnji prisutan je i agent upisan u Imenik agenata.

Djelatnik posrednika koji nije upisan u Imenik agenata može sudjelovati u terenskim radnjama kao pomoć ili asistent agentu koji ispunjava zakonom propisane uvjete, pod uvjetom da ne preuzima samostalno obavljanje poslova posredovanja.

Takvo sudjelovanje može obuhvaćati organizacijske i tehničke pomoćne radnje, dok stručne informacije o nekretnini i pravnom poslu, prezentaciju nekretnine, komunikaciju koja se odnosi na uvjete pravnog posla i pregovore vodi agent koji ispunjava zakonom propisane uvjete.

Sama prisutnost agenta na terenskoj radnji ne daje osobi koja nije agent ovlast za samostalno obavljanje poslova posredovanja.

Pri ocjeni dopuštenosti pojedine radnje odlučujući je njezin stvarni sadržaj, a ne naziv radnog mjesta ili činjenica da je osoba zaposlena kod registriranog posrednika.

36. Postoje li ograničenja za poslovnu suradnju između dva posrednika upisana u Registar posrednika, neovisno o njihovom pravnom obliku?

Molimo pojašnjenje mogu li posrednici upisani u Registar posrednika međusobno poslovno surađivati bez obzira posluju li kao trgovačka društva ili obrti, primjerice društvo s društvom, društvo s obrtom ili obrt s obrtom, te postoje li posebni uvjeti koje takva suradnja mora ispunjavati.

Zakon ne ograničava poslovnu suradnju između posrednika upisanih u Registar posrednika s obzirom na njihov pravni oblik. Posrednici mogu međusobno poslovno surađivati neovisno o tome posluju li kao trgovačko društvo ili obrt, pod uvjetom da ispunjavaju zakonom propisane uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.

Međusobni odnosi posrednika uređuju se njihovim poslovnim dogovorom, pri čemu suradnja mora biti u skladu s odredbama Zakona. Ako suradnja po svojem sadržaju predstavlja potposredovanje, na takav se odnos primjenjuju odredbe Zakona koje uređuju potposredovanje.

37. Smije li posrednik upisan u Registar posrednika poslovati pod zajedničkim tržišnim brendom, franšiznim brendom ili brendom drugog posrednika, ako je pravna osoba ili obrt koji stvarno obavlja posredovanje drugačiji od brenda pod kojim se usluga tržišno komunicira?

Molimo pojašnjenje pod kojim je uvjetima dopušteno da jedan posrednik, primjerice obrt ili trgovačko društvo upisano u Registar posrednika, nastupa na tržištu pod zajedničkim brendom, franšiznim brendom ili brendom drugog posrednika.

Posrednik upisan u Registar posrednika može poslovati pod zajedničkim tržišnim ili franšiznim brendom, pod uvjetom da takav način nastupa ne stvara zabluđu o identitetu posrednika koji stvarno obavlja djelatnost posredovanja.

Prema nalogodavcima i trećim osobama mora biti jasno koji je pravni subjekt sklopio ugovor o posredovanju, pruža uslugu posredovanja, izdaje račun i odgovara za zakonitost svojeg poslovanja.

Korištenje brenda ne smije stvarati dojam da uslugu pruža drugi posrednik ili drugi pravni subjekt od onoga koji je za to stvarno odgovoran. Poslovanje pod zajedničkim ili franšiznim brendom ne oslobađa posrednika obveze ispunjavanja uvjeta propisanih Zakonom niti može zamijeniti njegov upis u Registar posrednika.

38. Koji podaci moraju biti jasno vidljivi prema nalogodavcima i trećim osobama kada posrednik posluje pod zajedničkim ili tuđim brendom?

Molimo pojašnjenje mora li u ugovorima o posredovanju, općim uvjetima poslovanja, cjeniku, oglasima, web stranici, profilima agenata, e-mail potpisima, vizitkama i drugim oblicima komunikacije biti jasno naznačeno koja pravna osoba ili obrt stvarno obavlja posredovanje, s kim nalogodavac sklapa ugovor, tko izdaje račun i tko odgovara za zakonitost obavljanja posredovanja.

Kada posrednik posluje pod zajedničkim tržišnim brendom, franšiznim brendom ili drugim oblikom zajedničkog nastupa, mora biti jasno vidljivo koji registrirani posrednik stvarno obavlja djelatnost posredovanja i s kojim subjektom nalogodavac zasniva ugovorni odnos.

Mora biti jasno tko sklapa ugovor o posredovanju, tko pruža uslugu, tko izdaje račun i tko odgovara za izvršavanje zakonskih obveza posrednika. Korištenje zajedničkog ili tuđeg brenda ne oslobađa posrednika obveze navođenja vlastitog poslovnog identiteta i odgovornosti za pruženu uslugu.

Podaci o stvarnom posredniku moraju biti navedeni na način i u dokumentaciji u kojoj je njihovo navođenje propisano Zakonom i drugim primjenjivim propisima, a način tržišnog nastupa ne smije dovesti u zabluđu nalogodavce ili treće osobe o identitetu posrednika koji pruža uslugu.

39. Kako se u takvom modelu prikazuje status agenta koji je zaposlen kod jednog posrednika, ali se na tržištu predstavlja kao dio drugog brenda ili zajedničke prodajne mreže?

Molimo pojašnjenje je li potrebno u javnoj komunikaciji, primjerice na web stranici, oglasu ili profilu agenta, naznačiti kod kojeg je posrednika agent zaposlen odnosno s kojim je posrednikom formalno povezan, ako tržišno nastupa pod zajedničkim ili drugim brendom.

Agent koji je zaposlen kod jednog posrednika može nastupati pod zajedničkim tržišnim brendom ili drugim oblikom zajedničkog tržišnog nastupa, pod uvjetom da je prema nalogodavcima i trećim osobama jasno vidljivo kod kojeg je registriranog posrednika zaposlen odnosno za kojeg posrednika obavlja poslove posredovanja.

Korištenje zajedničkog ili drugog tržišnog brenda ne mijenja činjenicu da agent obavlja poslove za posrednika kod kojeg je zaposlen i koji odgovara za zakonito obavljanje djelatnosti posredovanja.

Način predstavljanja agenta na tržištu ne smije stvarati pogrešan dojam da je agent zaposlen kod drugog posrednika, nositelja brenda ili drugog subjekta koji nije stvarni pružatelj usluge posredovanja.

40. Kako se u praksi tumače uvjeti koje mora ispunjavati poslovni prostor posrednika?

Molimo pojašnjenje kako se primjenjuje obveza da posrednik posluje u prostoru primjerenom za uredsko poslovanje, odvojenom od prostora drugih namjena i s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore, osobito u odnosu na zajedničke uredske prostore, coworking prostore, poslovne prostore koje koristi više povezanih društava ili obrta te rad agenata izvan sjedišta posrednika.

Posrednik je dužan poslovati u prostoru primjerenom za uredsko poslovanje, odvojenom od prostora drugih namjena i s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore, sukladno članku 20. stavku 4. Zakona.

Korištenje prostora koji koristi i drugi subjekt nije samo po sebi isključeno, pod uvjetom da je poslovni prostor posrednika jasno određen i označen te da ne postoji nikakva dvojba o tome koji posrednik obavlja djelatnost i s kojim posrednikom stranka ostvaruje poslovni odnos.

Coworking prostor ne omogućuje ispunjavanje navedenih uvjeta te se ne može se smatrati odgovarajućim poslovnim prostorom posrednika.

X. Registar posrednika, osiguranje od profesionalne odgovornosti i usklađenje postojećih polica

41. Hoće li posrednici koji su već upisani u Registar posrednika morati nakon stupanja Zakona na snagu ponovno dostavljati sve dokaze i potvrde koje su već ranije dostavili radi upisa u Registar?

Molimo pojašnjenje očekuje li Ministarstvo od već upisanih posrednika izvanrednu dostavu cjelokupne dokumentacije radi usklađenja s novim Zakonom ili će se dostava odnositi samo na dokumentaciju koja je izmijenjena novim Zakonom, primjerice policu osiguranja, dokaz o prostoru, podatke o agentima ili drugu pojedinačnu dokumentaciju koju Ministarstvo smatra potrebnom.

Posrednici koji su na dan stupanja Zakona na snagu već upisani u Registar posrednika ne moraju ponovno dostavljati dokumentaciju na temelju koje je izvršen njihov upis u Registar.

U postupku usklađenja s novim Zakonom dužni su dostaviti samo podatke i dokumentaciju koji se odnose na nove ili izmijenjene zakonske uvjete, odnosno koje su prema Zakonu dužni uskladiti.

To uključuje, primjerice, novu ili dopunjenu policu osiguranja ako postojeća ne ispunjava uvjete propisane novim Zakonom te druge podatke i dokumentaciju za koje je Zakonom izričito propisana obveza dostave.

42. Kako se nova obveza osiguranja od profesionalne odgovornosti primjenjuje na postojeće police osiguranja sklopljene prije stupanja Zakona na snagu?

Molimo pojašnjenje smatraju li se postojeće police osiguranja važećima do njihova isteka ako su sklopljene prije stupanja novog Zakona na snagu, ili posrednici moraju odmah po stupanju Zakona na snagu uskladiti police osiguranja s novim najnižim osiguranim iznosima propisanim člankom 6. Zakona.

Posrednici koji na dan stupanja Zakona na snagu imaju važeću policu osiguranja od profesionalne odgovornosti dužni su uskladiti postojeće osiguranje s najnižim iznosima osiguranja propisanim člankom 6. Zakona.

Činjenica da je polica sklopljena prije stupanja Zakona na snagu i da još traje ne oslobađa posrednika obveze usklađenja s novim zakonskim uvjetima.

Posrednik je dužan pravodobno izmijeniti odnosno dopuniti postojeću policu kako bi ona ispunjavala uvjete propisane novim Zakonom.

43. Ako postojeća polica osiguranja ne udovoljava novim najnižim osiguranim iznosima iz članka 6. Zakona, je li dovoljno sklopiti dodatak postojećoj polici kojim se osigurani iznos usklađuje sa Zakonom, ili je potrebno sklopiti novu policu osiguranja?

Molimo praktično pojašnjenje prihvatljivog načina usklađenja osiguranja od profesionalne odgovornosti.

Ako postojeća polica osiguranja od profesionalne odgovornosti ne udovoljava novim najnižim iznosima osiguranja propisanim člankom 6. Zakona, usklađenje se može provesti izmjenom odnosno dopunom postojećeg ugovora o osiguranju, primjerice sklapanjem dodatka odnosno aneksa polici, ako se time nedvojbeno osigurava ispunjenje uvjeta propisanih Zakonom.

Nova polica osiguranja nije nužna ako se izmjenom odnosno dopunom postojeće police osiguranje u cijelosti uskladi s uvjetima propisanim člankom 6. Zakona.

Iz police i njezinih izmjena odnosno dopuna mora biti jasno vidljivo razdoblje važenja osiguranja, osigurani iznos i ispunjavanje ostalih uvjeta propisanih člankom 6. Zakona.

44. U kojem roku posrednici koji su već upisani u Registar moraju HGK-u odnosno Ministarstvu dostaviti dokaz o polici osiguranja usklađenoj s novim najnižim osiguranim iznosima?

Molimo pojašnjenje odnosi li se obveza dostave dokumentacije jednom godišnje iz članka 8. stavka 9. Zakona na redovni godišnji ciklus dostave dokumentacije ili Ministarstvo očekuje izvanredno usklađenje i dostavu dokaza nakon stupanja Zakona na snagu.

Posrednici koji su na dan stupanja Zakona na snagu već upisani u Registar dužni su odmah uskladiti postojeće osiguranje od profesionalne odgovornosti s najnižim iznosima osiguranja propisanim člankom 6. Zakona.

Obveza dostave dokumentacije iz članka 8. stavka 9. Zakona odnosi se na redovitu dostavu dokumentacije kojom se dokazuje ispunjavanje uvjeta za obavljanje djelatnosti i ne znači obvezu ponovne dostave cjelokupne dokumentacije zbog stupanja novog Zakona na snagu.

Za podatke koji se evidentiraju u Registru, a kod kojih je nakon upisa došlo do promjene, primjenjuje se članak 10. stavak 1. Zakona, prema kojem je posrednik dužan promjenu prijaviti HGK-u u roku od 30 dana od dana njezina nastanka.

Dokaz o usklađenoj polici osiguranja posrednik je dužan dostaviti u skladu s obvezom usklađenja osiguranja s člankom 6. Zakona, dok se ostala dokumentacija dostavlja samo ako je došlo do promjene podataka ili kada je njezina dostava propisana Zakonom odnosno zatražena radi provjere ispunjavanja zakonskih uvjeta.

XI. Imenik agenata i dokaz o zaposlenju kod posrednika

45. Na koji će se način provoditi usklađenje postojećih upisa u Imenik agenata s novim uvjetom da agent mora biti zaposlen kod jednog posrednika na temelju ugovora o radu?

Molimo pojašnjenje hoće li se od agenata koji su već upisani u Imenik tražiti dostava elektroničkog zapisa HZMO-a odnosno ugovora o radu s jednim posrednikom te na koji način i u kojem roku se takav dokaz treba dostaviti.

Sukladno članku 41. Zakona, agenti koji su na dan stupanja Zakona na snagu upisani u Imenik agenata dužni su u roku od 30 dana Hrvatskoj gospodarskoj komori dostaviti dokumentaciju kojom dokazuju da i dalje ispunjavaju uvjete za upis u Imenik agenata.

Ispunjavanje uvjeta zaposlenja kod jednog posrednika dokazuje se dokumentacijom iz koje je vidljiv radnopravni status agenta i posrednik kod kojeg je zaposlen, primjerice elektroničkim zapisom Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Ako agent u propisanom roku ne dostavi dokaz o ispunjavanju uvjeta za nastavak upisa, briše se iz Imenika agenata sukladno članku 41. Zakona.

46. Hoće li HGK ili Ministarstvo provoditi službeno ažuriranje Imenika agenata po službenoj dužnosti na temelju dostupnih evidencija, ili će svaki agent odnosno posrednik morati samostalno pokrenuti postupak ažuriranja podataka?

Molimo pojašnjenje praktičnog postupka ažuriranja Imenika, osobito radi izbjegavanja situacija u kojima agent koji je položio stručni ispit i stvarno je zaposlen kod posrednika bude brisan iz Imenika zbog nepravodobne ili formalno nepotpune dostave dokaza.

Usklađenje postojećih upisa u Imenik agenata provodi se na način propisan člankom 41. Zakona. Agenti koji su već upisani u Imenik dužni su u propisanom roku Hrvatskoj gospodarskoj komori dostaviti dokumentaciju kojom dokazuju ispunjavanje uvjeta za nastavak upisa.

Usklađenje se ne provodi po službenoj dužnosti na temelju podataka iz drugih službenih evidencija, već je agent dužan dostaviti dokaz o ispunjavanju uvjeta zaposlenja kod jednog posrednika, primjerice elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili drugu odgovarajuću dokumentaciju iz koje je vidljiv njegov radnopravni status.

Ako agent ne dostavi traženi dokaz u propisanom roku, primjenjuju se posljedice propisane člankom 41. Zakona.

47. Tko je obveznik dostave dokaza o zaposlenju agenta kod posrednika - agent osobno, posrednik kod kojega je agent zaposlen ili oboje?

Molimo pojašnjenje kome će se upućivati pozivi za dostavu dokumentacije i na koga pada odgovornost za pravodobno ažuriranje podataka u Imeniku.

Sukladno članku 41. Zakona, obveza dostave dokumentacije kojom agent dokazuje da i dalje ispunjava uvjete za upis u Imenik agenata odnosi se na agenta koji je upisan u Imenik.

Agent je odgovoran za pravodobnu dostavu Hrvatskoj gospodarskoj komori dokumentacije kojom dokazuje ispunjavanje uvjeta, uključujući dokaz o zaposlenju kod jednog posrednika, primjerice elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (e-radnu knjižicu).

Posrednik kod kojeg je agent zaposlen nema obvezu umjesto agenta dostavljati tu dokumentaciju niti odgovornost za pravodobno usklađenje njegova upisa u Imeniku agenata.

48. Kako će se tretirati osobe koje imaju položen stručni ispit, ali u trenutku usklađenja nisu zaposlene kod posrednika?

Molimo pojašnjenje hoće li takve osobe biti brisane iz Imenika agenata, hoće li zadržati potvrdu o položenom stručnom ispitu te hoće li se nakon naknadnog zaposlenja kod posrednika moći ponovno upisati u Imenik bez ponovnog polaganja stručnog ispita.

Osoba koja ima položen stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina, ali u trenutku usklađenja ne ispunjava zakonski uvjet zaposlenja kod jednog posrednika, ne ispunjava uvjete za nastavak upisa u Imenik agenata te se iz Imenika briše.

Brisanje iz Imenika agenata zbog neispunjavanja uvjeta zaposlenja ne utječe na valjanost položenog stručnog ispita. Takva osoba zbog brisanja iz Imenika ne mora ponovno polagati stručni ispit.

Nakon što ponovno ispuni zakonske uvjete za upis u Imenik agenata, uključujući uvjet zaposlenja kod jednog posrednika, osoba može podnijeti zahtjev za ponovni upis u Imenik uz dostavu propisane dokumentacije.

49. Kako će se postupati u slučaju promjene posrednika kod kojega je agent zaposlen?

Molimo pojašnjenje mora li agent u roku od 30 dana od promjene zaposlenja dostaviti novi dokaz o zaposlenju kod drugog posrednika te smije li u razdoblju između prestanka radnog odnosa kod jednog posrednika i evidentiranja novog radnog odnosa kod drugog posrednika obavljati poslove posredovanja.

U slučaju promjene posrednika kod kojega je agent zaposlen, agent je dužan prijaviti promjenu Hrvatskoj gospodarskoj komori i dostaviti odgovarajući dokaz o zaposlenju kod novog posrednika, u roku propisanom Zakonom odnosno pravilima kojima se uređuje vođenje Imenika agenata.

Agent može obavljati poslove agenta posredovanja u prometu nekretnina samo dok ispunjava zakonske uvjete za upis u Imenik agenata, uključujući uvjet zaposlenja kod jednog posrednika.

U razdoblju između prestanka radnog odnosa kod jednog posrednika i zasnivanja radnog odnosa kod drugog posrednika agent ne ispunjava navedeni uvjet te u tom razdoblju ne može obavljati poslove agenta posredovanja u prometu nekretnina.

XII. Praktična primjena, nadzor i smjernice Ministarstva

50. Hoće li Ministarstvo objaviti provedbene smjernice, upute ili odgovore na najčešća pitanja radi ujednačene primjene Zakona?

S obzirom na velik broj praktičnih pitanja u vezi s ugovorima o posredovanju, cjenikom, općim uvjetima poslovanja, oglašavanjem, potvrdom razgledavanja, identifikacijom zainteresiranih osoba, obvezama prema trećim osobama, osiguranjem, Imenikom agenata i radom agenata, molimo informaciju planira li Ministarstvo objaviti službene smjernice ili organizirati stručno savjetovanje s predstavnicima sektora.

Ministarstvo će, u okviru svojih nadležnosti, pratiti primjenu Zakona te, prema potrebi, pružiti dodatna pojašnjenja, odgovore na najčešća pitanja i druge informacije od značaja za njegovu pravilnu i ujednačenu primjenu.

S obzirom na brojna praktična pitanja koja se mogu pojaviti u primjeni Zakona, osobito u vezi s ugovorima o posredovanju, cjenikom, općim uvjetima poslovanja, oglašavanjem, razgledavanjem nekretnina, obvezama prema trećim osobama, osiguranjem te statusom i radom agenata, Ministarstvo može, u okviru svojih nadležnosti, organizirati i druge odgovarajuće oblike stručnog informiranja i savjetovanja predstavnika sektora.

Takva pojašnjenja i stručne upute mogu pridonijeti pravnoj sigurnosti i ujednačenoj primjeni Zakona, ali ne mogu mijenjati sadržaj zakonskih odredbi niti zamijeniti njihovo tumačenje od strane nadležnih tijela i sudova.

51. Na koji će se način u početnom razdoblju primjene Zakona provoditi nadzor nad usklađenošću poslovanja posrednika?

Molimo pojašnjenje hoće li Ministarstvo u početnom razdoblju primjene Zakona prvenstveno postupati savjetodavno i usmjeravajuće, osobito u odnosu na posrednike koji su započeli usklađenje ugovora, općih uvjeta poslovanja, cjenika, obrazaca i internih procedura, ili se od dana stupanja Zakona na snagu očekuje potpuna formalna usklađenost svih dokumenata i poslovnih procesa.

Ministarstvo će, u okviru svojih nadležnosti, razmotriti potrebu za objavom dodatnih pojašnjenja i odgovora na najčešća pitanja radi ujednačene primjene Zakona i pravodobnog usklađenja poslovanja posrednika s novim zakonskim zahtjevima.

52. Koja će područja biti prioritet nadzora u prvoj fazi primjene Zakona?

Molimo pojašnjenje hoće li se nadzor osobito usmjeriti na postojanje ugovora o posredovanju za oglašene nekretnine, usklađenost cjenika i općih uvjeta poslovanja, zabranu naplate naknade od osobe koja nije sklopila ugovor o posredovanju, zabranu uvjetovanja razgleda sklapanjem ugovora, vođenje evidencije posredovanja, status agenata, osiguranje od profesionalne odgovornosti ili druga područja koja Ministarstvo smatra prioritetnima.

Ministarstvo gospodarstva nije nadležno određivati prioritete, opseg niti dinamiku inspekcijskog nadzora, budući da provedbu nadzora nad primjenom Zakona provodi nadležno inspekcijsko tijelo u okviru svojih zakonskih ovlasti i samostalne procjene rizika.

Nadležno inspekcijsko tijelo pri planiranju i provedbi nadzora samostalno određuje područja nadzora sukladno zakonskim ovlastima, procjeni rizika i okolnostima konkretnog slučaja.

53. Na koje će se nepravilnosti u početnoj fazi primjene Zakona primjenjivati mogućnost otklanjanja nedostataka prije pokretanja prekršajnog postupka?

Molimo pojašnjenje u kojim će slučajevima nadležni inspektor omogućiti posredniku da u određenom roku otkloni utvrđene nepravilnosti, a u kojim slučajevima će se odmah pokretati prekršajni postupak odnosno izdavati prekršajni nalog.

Sukladno članku 39. Zakona, mogućnost otklanjanja utvrđenih nepravilnosti i nedostataka prije podnošenja optužnog prijedloga odnosno izdavanja prekršajnog naloga primjenjuje se samo na prekršaje za koje je ta mogućnost izriekom propisana.

Načelo oportuniteta iz članka 39. odnosi se na prekršaje iz članka 36. stavka 1. podstavaka 1., 5., 6. i 8. te članka 38. stavka 1. podstavaka 2. i 3. Zakona, pod uvjetima propisanim tim člankom.

Nadležni inspektor u svakom pojedinom slučaju ocjenjuje postoje li uvjeti za primjenu članka 39. Zakona, uzimajući u obzir utvrđene okolnosti i postupanje nadziranog subjekta odnosno osobe.

XIII. Razno

OPĆE ODREDBE

54. Novi Zakon propisuje da agent može obavljati poslove posredovanja na temelju ugovora o radu sklopljenog s jednim posrednikom. Može li se pojasniti može li agent sudjelovati u poslovima posredovanja koje vodi drugi posrednik ako između dva posrednika postoji ugovor ili sporazum o poslovnoj suradnji, odnosno smatra li se takvo postupanje obavljanjem poslova za drugog posrednika u smislu Zakona?

Agent može obavljati poslove posredovanja na temelju ugovora o radu sklopljenog s jednim posrednikom kod kojeg ispunjava uvjete za upis u Imenik agenata.

Poslovna suradnja između posrednika dopuštena je ako nije suprotna Zakonu, ali ne može dovesti do toga da agent koji je zaposlen i upisan kod jednog posrednika samostalno obavlja poslove posredovanja za drugog posrednika.

Pri ocjeni dopuštenosti konkretnog postupanja odlučujući je stvarni sadržaj odnosa i poslova koje agent obavlja, a ne naziv ili oblik poslovne suradnje između posrednika.

Agent može sudjelovati u poslovima koji proizlaze iz dopuštene suradnje između posrednika samo ako ih obavlja za posrednika kod kojeg je zaposlen i kod kojeg je upisan u Imenik agenata.

I. UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

55. Može li agent koji nema položen stručni ispit biti zaposlen kod posrednika (primjerice kao asistent agentu koji ima položen ispit)?

Osoba koja nema položen stručni ispit za agenta može biti zaposlena kod posrednika i obavljati pomoćne, administrativne i druge poslove povezane s poslovanjem posrednika koji po svojoj prirodi ne predstavlja obavljanje poslova posredovanja u prometu nekretnina za koje je Zakonom propisan uvjet statusa agenta.

Poslove posredovanja može obavljati isključivo osoba koja ispunjava uvjete propisane Zakonom, uključujući položen stručni ispit i upis u Imenik agenata.

56. Ukoliko agencija iz Slovenije na području Hrvatske (konkretno otok Pag) na većem broju nekretnina oglašava samo svoj kontakt broj mobitela bez navođenja ostalih podataka posrednika (vjerujemo kako nije registrirana za obavljanje djelatnosti u našoj državi) postoje li konkretne sankcije za takve tvrtke i investitore ukoliko ih se prijavi nadležnom tijelu?

Posredovanjem u prometu nekretnina na području Republike Hrvatske mogu se baviti samo posrednici koji ispunjavaju uvjete propisane Zakonom.

Posrednik sa sjedištem u drugoj državi ugovornici Europskog gospodarskog prostora može privremeno i povremeno pružati usluge posredovanja u Republici Hrvatskoj pod uvjetima propisanim člankom 5. Zakona, uključujući obvezu prethodne pisane izjave o namjeri obavljanja djelatnosti u Republici Hrvatskoj.

U odnosu na osobe koje obavljaju posredovanje u prometu nekretnina na području Republike Hrvatske bez ispunjavanja uvjeta propisanih Zakonom, postupanje provodi nadležni inspektor sukladno ovlastima propisanim Zakonom.

57. Članak 7. uvodi dobar ugled kao jedan od uvjeta za obavljanje djelatnosti posredovanja, dok članak 33. propisuje etički nadzor Hrvatske gospodarske komore nad provedbom općeg akta o etičkom poslovanju. Budući da Zakon ne uređuje odnos između ta dva instituta, može li se pojasniti može li utvrđena povreda općeg akta o etičkom poslovanju utjecati na ocjenu ispunjavanja uvjeta dobrog ugleda te koji su kriteriji i postupak za utvrđivanje gubitka dobrog ugleda?

Pravilnik o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina i uvjet dobrog ugleda predstavljaju različite institute.

Uvjet dobrog ugleda iz članka 7. Zakona odnosi se na zakonom propisane okolnosti zbog kojih posrednik ne ispunjava uvjet dobrog ugleda.

Pravilnik o etičkom poslovanju posrednika u prometu nekretnina uređuje načela i pravila etičkog ponašanja posrednika, a Hrvatska gospodarska komora provodi nadzor nad njegovom primjenom.

Sama povreda Pravilnika o etičkog poslovanja ne predstavlja automatski gubitak dobrog ugleda. O ispunjavanju uvjeta dobrog ugleda odlučuje se prema okolnostima i kriterijima propisanim člankom 7. Zakona

58. Moraju li se od 7.7. ponovo dostavljati sve potvrde iz ovoga članka 8. Zakona, iako su posrednici već evidentirani u Registru?

Posrednici koji su na dan stupanja Zakona na snagu već upisani u Registar posrednika nisu dužni ponovno dostavljati cjelokupnu dokumentaciju na temelju koje je izvršen upis u Registar.

Dužni su dostaviti odnosno uskladiti samo podatke i dokumentaciju koji se odnose na nove ili izmijenjene uvjete propisane Zakonom, uključujući dokaz o usklađenosti police osiguranja od odgovornosti za štetu s minimalnim iznosima propisanim člankom 6. Zakona.

Ako posrednik ne ispunjava uvjete propisane Zakonom, Ministarstvo postupa sukladno članku 11. Zakona, odnosno ukinuti rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.

59. Agencija je u travnju 2026. godine, prije stupanja na snagu novog Zakona, sklopila i u cijelosti platila policu osiguranja od odgovornosti sukladno tada važećem Zakonu. Novi Zakon propisuje viši minimalni iznos osiguranja, ali ne nalazimo odredbu kojom bi bilo propisano da se ta obveza primjenjuje retroaktivno na police sklopljene prije njegova stupanja na snagu niti prijelaznu odredbu koja propisuje rok za usklađenje.

Posrednici su dužni od dana stupanja Zakona na snagu uskladiti postojeće police osiguranja od odgovornosti s novim najnižim iznosima osiguranja propisanim člankom 6. Zakona.

Sama činjenica da je polica osiguranja sklopljena prije stupanja Zakona na snagu i da još traje ne oslobađa posrednika obveze usklađenja s novim zakonskim uvjetima.

Do usklađenja police posrednik je dužan poduzeti odgovarajuće aktivnosti radi usklađenja, što se može dokazati, primjerice, podnesenim zahtjevom osiguravajućem društvu za izmjenu odnosno dopunu postojeće police osiguranja.

60. Ostaje li polica sklopljena prije stupanja na snagu novog Zakona valjana do isteka razdoblja na koje je ugovorena?

Polica osiguranja sklopljena prije stupanja Zakona na snagu ostaje važeća do isteka razdoblja na koje je sklopljena. Međutim, ako ne udovoljava novim najnižim iznosima osiguranja propisanim člankom 6. Zakona, posrednik je dužan uskladiti postojeću policu s novim zakonskim uvjetima.

61. Je li posrednik obavezan odmah ugovoriti novu ili dopunsku policu radi usklađenja s novim minimalnim iznosom osiguranja?

Posrednik nije dužan nužno sklopiti novu policu osiguranja ako se usklađenje s novim minimalnim iznosom osiguranja može provesti izmjenom odnosno dopunom postojeće police.

Posrednik je dužan poduzeti potrebne radnje radi usklađenja postojećeg osiguranja s novim zakonskim iznosima propisanim člankom 6. Zakona.

62. Može li Ministarstvo ukinuti rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti i brisati posrednika iz Registra ako posjeduje važeću policu sklopljenu prema tada važećim propisima, a Zakon ne sadrži izričitu prijelaznu odredbu niti propisuje retroaktivnu primjenu novih zahtjeva?

Važeća polica osiguranja sklopljena prije stupanja Zakona na snagu ne oslobađa posrednika obveze usklađenja s novim minimalnim iznosima osiguranja propisanim člankom 6. Zakona.

Ako posrednik na dan stupanja Zakona na snagu nema usklađenu policu, dužan je poduzeti odgovarajuće radnje radi usklađenja, što može dokazati, primjerice, podnesenim zahtjevom osiguravatelju za izmjenu odnosno dopunu postojeće police.

Ako posrednik ne uskladi svoje osiguranje s uvjetima propisanim Zakonom, odnosno prestane ispunjavati uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja, Ministarstvo će postupiti sukladno članku 11. Zakona odnosno ukinuti rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.

63. Novi Zakon propisuje da poslove posredovanja može obavljati samo agent koji je upisan u Imenik agenata, dok je za obavljanje poslova posredovanja bez ispunjavanja zakonskih uvjeta propisana prekršajna odgovornost. Međutim, Zakon ne definira koje se konkretne radnje smatraju poslovima posredovanja. Može li se pojasniti koje aktivnosti predstavljaju poslove posredovanja koje može obavljati isključivo agent upisan u Imenik, odnosno postoji li razlika između poslova posredovanja i pomoćnih ili administrativnih poslova koje mogu obavljati druge osobe zaposlene kod posrednika?

Poslove posredovanja u prometu nekretnina može obavljati isključivo osoba koja ispunjava zakonom propisane uvjete za agenta posredovanja u prometu nekretnina, uključujući položen stručni ispit i upis u Imenik agenata.

Osoba koja nije upisana u Imenik agenata, a zaposlena je kod posrednika, može obavljati administrativne, tehničke, organizacijske i druge pomoćne poslove, ali ne može samostalno obavljati stručne radnje posredovanja niti nastupati prema strankama kao agent.

Takva osoba može pomagati agentu u organizacijskim i tehničkim poslovima, pripremi dokumentacije i drugim pomoćnim radnjama. Ne može, međutim, samostalno voditi razgledavanje, prezentirati nekretninu, davati stručne informacije o nekretnini i uvjetima pravnog posla, voditi pregovore niti obavljati druge radnje kojima neposredno pruža uslugu posredovanja.

Pri ocjeni dopuštenosti pojedine radnje odlučujući je njezin stvarni sadržaj, a ne naziv radnog mjesta ili činjenica da je osoba zaposlena kod registriranog posrednika.

64. Može li se pojasniti je li zakonodavac predvidio mogućnost da osobe koje tek počinju raditi ovu djelatnost, pod nadzorom ovlaštenog agenta ili posrednika, sudjeluju u pojedinim poslovima u postupku posredovanja ili je namjera Zakona da do stjecanja statusa agenta (polaganja stručnog ispita) uopće ne mogu sudjelovati u obavljanju poslova posredovanja?

Namjera zakonodavca je osigurati da poslove posredovanja u prometu nekretnina obavljaju isključivo osobe koje ispunjavaju uvjete propisane Zakonom, uključujući položen stručni ispit i upis u Imenik agenata.

Zakon ne predviđa mogućnost da osoba koja ne ispunjava uvjete za agenta, pa ni pod nadzorom ovlaštenog agenta ili posrednika, samostalno obavlja poslove posredovanja.

Takva osoba može obavljati administrativne, tehničke, organizacijske i druge pomoćne poslove povezane s poslovanjem posrednika, uključujući pružanje podrške agentu upisanom u Imenik agenata, pod uvjetom da ne preuzima ulogu agenta i ne nastupa prema strankama kao osoba koja pruža uslugu posredovanja.

Pri ocjeni pojedine radnje odlučujući je njezin stvarni sadržaj i svrha, a ne činjenica da se radnja obavlja pod nadzorom agenta ili posrednika.

65. Smije li u agenciji, koja ima zaposlenog agenta na puno radno vrijeme, u slučaju potrebe, potencijalnim kupcima/najmoprimcima nekretninu pokazati zaposlenik te iste agencije ili njen vlasnik ukoliko nemaju položeni stručni ispit za agenta?

Sukladno Zakonu, poslove posredovanja u prometu nekretnina može obavljati isključivo agent koji ispunjava zakonom propisane uvjete, uključujući upis u Imenik agenata.

Samostalno organiziranje i provođenje razgledavanja nekretnine te komunikacija s potencijalnim kupcem ili najmoprimcem u svojstvu osobe koja pruža uslugu posredovanja predstavlja radnju posredovanja koju može obavljati isključivo agent. Osoba koja nema status agenta može sudjelovati isključivo kao pomoć u organizacijskim ili tehničkim radnjama uz agenta.

Pri tome činjenica da posrednik ima zaposlenog agenta na puno radno vrijeme ne omogućuje drugim osobama koje ne ispunjavaju uvjete za agenta da samostalno obavljaju poslove posredovanja.

66. Molim objašnjenje dijela novog zakona koji se odnosi na to da svaki posrednik treba imati zaposlenog agenta na puno radno vrijeme. Naime, moja agencija je mala agencija lokalnog tipa koja djeluje po načelu "one man show". Naime, ja sam vlasnik, direktor i agent te moje poslovanje djeluje na taj način. Posjedujem ured

(poslovni prostor u najmu) u kojem se odvija poslovanje i u kojem primam stranke. Ured zadovoljava sve zakonske norme poslovanja. Zanima me da li poslovanje mogu nastaviti na taj način, odnosno da li ja osobno kao vlasnik agencije mogu istovremeno biti i zaposlenik na puno radno vrijeme sukladno novom zakonu ili pak moram zaposliti još jednog agenta?

Vlasnik obrta koji je ujedno agent i osobno obavlja djelatnost posredovanja u vlastitom obrtu ispunjava uvjet obavljanja poslova kod jednog posrednika, uz dokazivanje odgovarajućeg statusa.

U tom slučaju vlasnik obrta kao agent ispunjava navedeni uvjet osobnim obavljanjem poslova posredovanja u vlastitom obrtu, uz dokazivanje odgovarajućeg statusa iz evidencije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

67. Molim vas informaciju, ako je licencirani agent zaposlen na 2 h dnevno u agenciji, dali smo mi u prekršaju ako taj isti agent svoju ostvarenu proviziju ne dobije putem nas nego preko nekog od preostalih posrednika sa kojima agencija ima ugovor o poslovnoj suradnji?

Posrednik može angažirati druge agente (na ne puno radno vrijeme) u skladu sa Zakonom, ali agent može obavljati poslove posredovanja samo za posrednika kod kojeg je zaposlen i kod kojeg je upisan u Imenik agenata. Međusobni financijski odnosi između posrednika ne mogu dovesti do toga da agent neposredno obavlja poslove posredovanja za drugog posrednika protivno Zakonu.

68. Može li licencirani agent koji je umirovljenik i može raditi samo povremeno zadržati upis u Imeniku agenata? Postoji li mogućnost zakonitog obavljanja poslova posredovanja bez zasnivanja radnog odnosa, Ugovora o radu, u ovakvim okolnostima? Ako takva mogućnost ne postoji, predviđa li Ministarstvo ili HGK prijelazno ili drugo rješenje za agente koji zbog zdravstvenog stanja i statusa umirovljenika nisu u mogućnosti sklopiti Ugovor o radu?

Sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina, poslove posredovanja može obavljati isključivo agent koji ispunjava zakonom propisane uvjete, uključujući upis u Imenik agenata i zaposlenje kod jednog posrednika na temelju ugovora o radu.

Sama činjenica da je agent korisnik mirovine ne predstavlja zapreku za sklapanje ugovora o radu, ali mora ispunjavati uvjete propisane Zakonom za upis u Imenik agenata i obavljanje poslova posredovanja.

Zakon ne predviđa mogućnost obavljanja poslova posredovanja bez zasnivanja radnog odnosa niti posebnu iznimku za agente koji zbog statusa umirovljenika ili drugih osobnih okolnosti ne mogu ispuniti uvjet zaposlenja.

Ako agent prestane ispunjavati uvjet zaposlenja, ne može obavljati poslove posredovanja, a nakon ponovnog ispunjenja zakonskih uvjeta može ponovno biti upisan u Imenik agenata. Položen stručni ispit time ne gubi valjanost.

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

69. Jesu li važeći ugovori sklopljeni prije stupanja na snagu ovoga Zakona?

Ugovori o posredovanju sklopljeni prije stupanja na snagu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 69/2026) ostaju na snazi te se na njih primjenjuju propisi koji su bili na snazi u vrijeme njihova sklapanja.

70. Koje sve odredbe mora sadržavati ugovor o posredovanju sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina NN 69/2026?

Sadržaj ugovora o posredovanju propisan je člankom 17. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina.

Sukladno članku 17. stavku 5. Zakona, ugovor o posredovanju mora sadržavati najmanje:

- podatke o posredniku i nalogodavcu,
- predmet posredovanja,
- vrstu i bitan sadržaj pravnog posla za koji se posreduje,
- iznos posredničke naknade,
- podatke o dodatnim uslugama i troškovima u vezi s posredovanjem, ako ih posrednik u dogovoru s nalogodavcem pruža, uključujući vrstu i visinu tih troškova te naznaku obveznika njihova plaćanja,
- registarski broj upisa u Registar posrednika.

Sukladno članku 17. stavku 6. Zakona, sastavni dio ugovora o posredovanju je važeći cjenik na temelju kojeg je ugovorena posrednička naknada, s naznačenim datumom i godinom važenja, koji potpisuju posrednik i nalogodavac odnosno treća osoba.

71. Moraju li nalogodavci potpisati ugovor o posredovanju, cjenik i opće uvjete poslovanja?

Ugovor o posredovanju mora biti sklopljen u pisanom obliku te ga potpisuju ugovorne strane.

Sukladno članku 17. stavku 6. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, sastavni dio ugovora o posredovanju je važeći cjenik u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju, koji potpisuju posrednik i nalogodavac odnosno treća osoba (kada ulazi u ugovorni odnos s posrednikom).

U odnosu na opće uvjete poslovanja, Zakon ne propisuje obvezu njihova zasebnog potpisivanja. Posrednik je dužan prije sklapanja ugovora osigurati da su nalogodavcu opći uvjeti poslovanja dostupni na način propisan Zakonom, a ugovor može sadržavati izjavu nalogodavca da je s njima upoznat i da ih prihvaća.

72. Ako agencija ima sklopljen ugovor o posredovanju i s prodavateljem i s kupcem te za obje strane obavlja posredničke usluge, može li naplatiti ugovorenu proviziju od obje ugovorne strane (primjerice 2,5 % od prodavatelja i 2,5 % od kupca), ili ukupna posrednička naknada za isti pravni posao ne smije prelaziti iznos utvrđen cjenikom agencije?

Posrednik može naplatiti posredničku naknadu od obje ugovorne strane ako je s obje strane sklopio ugovor o posredovanju i ako su ispunjeni uvjeti propisani Zakonom.

Sukladno članku 30. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, ukupni iznos posredničke naknade za isti posredovani pravni posao ne smije prelaziti najviši iznos posredničke naknade propisan važećim cjenikom posrednika.

Ako je, primjerice, cjenikom propisana najviša posrednička naknada za određenu uslugu od 5 %, posrednik može ugovoriti plaćanje posredničke naknade od obje strane, ali zbroj ugovorenih posredničkih naknada ne smije prelaziti navedeni iznos.

Posrednik je prije sklapanja ugovora o posredovanju dužan pisanim putem upoznati svaku stranu s visinom posredničke naknade i ukupnim iznosom naknade za isti pravni posao, sukladno članku 30. stavku 5. Zakona.

73. Odnosi li se odredba Zakona o ukupnoj posredničkoj naknadi na ukupno ostvarenu naknadu agencije ili na naknadu koju plaća svaka ugovorna strana pojedinačno?

Ako se pitanje odnosi na posredovanje za obje ugovorne strane, odredba članka 30. Zakona odnosi se na ukupnu posredničku naknadu koju posrednik naplaćuje od obje strane za isti posredovani posao, odnosno istu nekretninu. Ukupni iznos posredničke naknade ne smije biti veći od najvišeg iznosa utvrđenog važećim cjenikom posrednika.

74. Imam namjeru nakon razgledavanja nekretnine potpisati sa zainteresiranom strankom/ tvrtkom, također ugovor o posredovanju. Kako kad nije dopušteno obavljati poslove bez sklopljenog ugovora? Nitko ne želi potpisati ugovor prije nego vidi nekretninu i upozna agenta i agenciju. Je li po ovom zakunu dopušteno nakon potpisanog ugovora o posredovanju naplatiti se od obje strane i u kojem iznosu?

Zakon razlikuje radnje koje posrednik poduzima za nalogodavca na temelju ugovora o posredovanju od pružanja usluge razgleda trećoj osobi.

Sukladno članku 23. stavku 1. Zakona, posrednik ne smije razgledavanje nekretnine uvjetovati prethodnim sklapanjem ugovora o posredovanju s trećom osobom. Posrednik može trećoj osobi omogućiti razgledavanje nekretnine i dovesti je u vezu s nalogodavcem u okviru ugovora o posredovanju koji ima sklopljen s nalogodavcem.

Ako treća osoba nakon razgledavanja želi koristiti usluge posrednika kao svojeg posrednika, prije poduzimanja radnji posredovanja za tu osobu mora s njom biti sklopljen ugovor o posredovanju.

Ako posrednik ima sklopljene ugovore o posredovanju s obje strane, može ugovoriti posredničku naknadu s obje strane, uz ograničenje iz članka 30. Zakona prema kojem ukupna posrednička naknada za isti posredovani posao ne smije prijeći najviši iznos utvrđen važećim cjenikom.

75. Je li u redu u cjeniku imati posredničku naknadu od prodavatelja od 1% do 3% i isto toliko od kupca, dakle maksimalno 6%?

Cjenikom mora biti jasno i transparentno određena visina odnosno način određivanja posredničke naknade, uključujući najviši iznos koji posrednik može ugovoriti i naplatiti.

Ako posrednik za isti posredovani pravni posao ugovara posredničku naknadu s obje strane, cjenikom mora biti unaprijed predviđen i jasan najviši ukupni iznos posredničke naknade koji se može naplatiti od obje strane zajedno.

Stoga nije dovoljno cjenikom propisati naknadu od 1 % do 3 % za svaku stranu bez istodobnog jasnog određivanja najvišeg ukupnog iznosa. Ako je cjenikom predviđeno da se od svakog nalogodavca može naplatiti najviše 3 %, najviši ukupni iznos za istu nekretninu mora biti jasno određen odnosno u ovom slučaju bi taj maksimalni iznos u cjeniku bio 6% jer nije dopušteno prelaziti ograničenje iz članka 30. Zakona.

76. Ako u Cjeniku piše da je agencijska provizija za kupca od 3 do 6 posto od kupoprodajne cijene uvećano za PDV, možemo li Kupcu naplatiti 1 posto od kupoprodajne cijene plus PDV?

Sukladno članku 17. stavku 6. Zakona, sastavni dio ugovora o posredovanju je važeći cjenik na temelju kojeg je ugovorena posrednička naknada.

Posrednik može ugovoriti i naplatiti samo naknadu koja je određena važećim cjenikom.

Ako je cjenikom za kupca propisana naknada u rasponu od 3 % do 6 %, naknada od 1 % nije obuhvaćena takvim cjenikom te se ne može ugovoriti ni naplatiti.

Ako posrednik želi ugovarati i niže iznose, oni moraju biti jasno predviđeni važećim cjenikom.

77. S prodavateljem nekretnine sklapamo ugovor o posredovanju kojim je ugovorena posrednička naknada u visini od 6 % + PDV. Međutim, jedan od uvjeta prodavatelja u ugovoru o posredovanju je da kupac preuzme dio troška te posredničke naknade. O tome kupca unaprijed obavještavamo prilikom razgleda nekretnine (potpisom Potvrde). Možemo li, na zahtjev odnosno po nalogu prodavatelja, od kupca zahtijevati da potpiše ugovor o posredovanju kojim bi se obvezao platiti dio posredničke naknade? Ako to nije moguće, može li se u ugovor o kupoprodaji uključiti odredba prema kojoj je kupoprodajna cijena nekretnine, primjerice, 100.000 EUR, a kupac se dodatno obvezuje prodavatelju isplatiti iznos koji odgovara dijelu posredničke naknade (npr. 3 % + PDV)? Naglašavam da u tom slučaju kupac ne plaća taj iznos agenciji niti se radi o obvezi prema posredniku, već isključivo o obvezi kupca prema prodavatelju, odnosno o uvjetu koji je postavio prodavatelj. Ekonomski gledano, kupoprodajna cijena za kupca iznosi 103.750 EUR, pri čemu je 100.000 EUR kupoprodajna cijena, a preostali iznos predstavlja dodatnu ugovorenu obvezu kupca prema prodavatelju.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu od osobe s kojom je sklopio ugovor o posredovanju, u skladu s ugovorenim uvjetima i odredbama Zakona.

Ako je ugovor o posredovanju sklopljen samo s prodavateljem, posrednik ne može od kupca zahtijevati plaćanje dijela posredničke naknade niti ga obvezati na sklapanje ugovora o posredovanju samo na temelju zahtjeva ili naloga prodavatelja.

Ako kupac nije sklopio ugovor o posredovanju s posrednikom, njegovu obvezu prema prodavatelju iz kupoprodajnog ugovora nije dopušteno koristiti za zaobilaženje zakonskih pravila o posredničkoj naknadi. Sama činjenica da treća osoba (kupac) taj iznos ne plaća neposredno posredniku ne mijenja njegovu pravnu narav ako se njime faktično podmiruje posrednička naknada.

78. Kolika je najveća dopuštena provizija posrednika u prometu nekretnina, izraženo u postotcima?

Zakon ne propisuje jedinstveni postotni iznos najviše posredničke naknade.

Visina posredničke naknade mora biti jasno određena važećim cjenikom posrednika i ugovorena ugovorom o posredovanju.

Sukladno članku 30. Zakona, ukupni iznos posredničke naknade za isti posredovani pravni posao ne smije prelaziti najviši iznos posredničke naknade utvrđen važećim cjenikom posrednika.

79. Obzirom na zakonsku definiciju treće osobe, u kojim točno pravnim situacijama i na temelju koje pravne osnove treća osoba potpisuje cjenik usluga koji je ujedno sastavni dio ugovora o posredovanju sklopljenog između posrednika i primarnog nalogodavca?

Sama činjenica da je netko treća osoba u odnosu na postojeći ugovor o posredovanju između posrednika i nalogodavca ne stvara obvezu plaćanja posredničke naknade niti obvezu potpisivanja cjenika.

Ako treća osoba želi angažirati tog istog posrednika radi posredovanja u vezi s istom nekretninom, potrebno je sklopiti zaseban ugovor o posredovanju između te osobe i posrednika. U tom slučaju važeći cjenik čini sastavni dio tog ugovora, sukladno članku 17. stavku 6. Zakona.

80. Znači li ova odredba da su potencijalni kupci/najmoprimci (u statusu treće osobe) obvezni potpisati cjenik/ugovor prilikom samog razgledavanja nekretnine iz ponude posrednika, iako prethodno nisu angažirali posrednika za uslugu traženja nekretnine?

Potencijalni kupci odnosno najmoprimci koji imaju status treće osobe nisu obvezni prilikom samog razgledavanja nekretnine potpisivati cjenik niti ugovor o posredovanju ako prethodno nisu angažirali posrednika za pružanje usluge posredovanja.

Samo razgledavanje nekretnine ne predstavlja sklapanje ugovora o posredovanju niti stvara obvezu treće osobe na plaćanje posredničke naknade.

Ako treća osoba naknadno odluči angažirati posrednika za vlastite potrebe u vezi s istom nekretninom, prije poduzimanja daljnjih radnji posredovanja sklapa se ugovor o posredovanju, a važeći cjenik čini njegov sastavni dio, sukladno članku 17. stavku 6. Zakona.

81. Je li dozvoljeno uz jasno određene maksimalne naknade, sadržavati odredbu da se u pojedinom slučaju može ugovoriti niža naknada od one navedene u cjeniku, ovisno o okolnostima konkretnog slučaja, vrijednosti nekretnine, opsegu ugovorene usluge ili poslovnoj odluci Posrednika? Ako je dopušteno ugovoriti nižu naknadu od one određene cjenikom, je li potrebno u ugovoru posebno obrazlagati razlog ugovaranja niže naknade?

Dopušteno je da posrednik cjenikom jasno odredi najviše iznose posredničke naknade koji se mogu ugovoriti te da u pojedinom slučaju posrednik ugovori nižu naknadu, ako je takva mogućnost jasno predviđena cjenikom i ako je konkretna visina naknade ugovorena u ugovoru o posredovanju.

Posrednik nije obavezan posebno obrazlagati razlog ugovaranja niže naknade, pod uvjetom da je nalogodavac prije sklapanja ugovora upoznat s ugovorenom visinom posredničke naknade.

82. Da li je u suprotnosti sa zakonom da nam je cjenikom propisana minimalna ukupna naknada/provizija u visini 4.000,00eur. Npr. cijena nekog zemljišta/garaže/parkirnog mjesta je 20.000,00eur. Maksimalna ukupna provizija po cjeniku (12%) na tu vrijednost bila bi $20.000,00 \times 12\% = 2.400,00\text{eur}$. Ukoliko kod kupoprodaje imamo dva Nalogodavca a prodavatelj preuzme na sebe plaćanje cijele provizije a nemamo propisanu minimalnu ukupnu naknadu tada bi nam provizija iznosila 1.200,00eur. Do sada smo u ugovorima o posredovanju u takvim

slučajevima ugovarali fiksnu cijenu provizije. Zanima me da li bi bilo u suprotnosti sa Zakonom da je u cjeniku navedeno da je maksimalna ukupna naknada 12% ali da ne može biti manja od 4.000,00eur (ukupno, ako npr. prodavatelj preuzme na sebe plaćanje cijele naknade/provizije). Ako je to u suprotnosti sa Zakonom da li imamo kakvo rješenje kako bismo mogli iskazati visinu minimalne ukupne naknade/provizije što bi svakako bilo preporučljivo.

Zakon ne propisuje najniži niti najviši iznos posredničke naknade izražen u postotku ili apsolutnom iznosu, već visinu posredničke naknade određuje posrednik svojim važećim cjenikom.

Nije protivno Zakonu da posrednik, uz postotni način obračuna naknade, propiše i minimalni iznos posredničke naknade, pod uvjetom da je takav način obračuna jasno, unaprijed i transparentno određen cjenikom.

Ugovorom o posredovanju mora biti određena konkretna visina naknade koju je nalogodavac obvezan platiti, u skladu s važećim cjenikom.

Ako posrednik za istu nekretninu ugovara naknadu s obje strane, ukupna posrednička naknada ne smije prijeći najviši iznos utvrđen važećim cjenikom, sukladno članku 30. Zakona. Stoga minimalni iznos naknade može biti određen cjenikom, ali njegova primjena ne smije dovesti do prekoračenja najvišeg ukupnog iznosa naknade dopuštenog za isti posredovani pravni posao odnosno nekretninu.

83. Koje podatke cjenik mora sadržavati? Je li dovoljno da cjenik određuje najviše moguće iznose posredničkih naknada za pojedine vrste posredovanja, dok se konkretna visina posredničke naknade ugovara u samom ugovoru o posredovanju, ili cjenik mora sadržavati i konkretne iznose naknada koje će biti naplaćene u poje

Cjenik mora jasno i transparentno sadržavati način određivanja posredničke naknade, odnosno iznose ili kriterije prema kojima se naknada obračunava za pojedine vrste posredovanja.

Cjenik ne mora sadržavati konkretan iznos naknade za svaki pojedinačni slučaj, već može odrediti najviše iznose naknade odnosno način njezina obračuna, ako je iz njega jasno vidljivo prema kojim se kriterijima naknada određuje.

Konkretna visina posredničke naknade ugovara se ugovorom o posredovanju, pri čemu ugovorena naknada mora biti u skladu s važećim cjenikom.

84. Treba li posrednik imati jedan jedinstveni cjenik za sve vrste posredovanja ili Zakon podrazumijeva donošenje zasebnih cjenika za pojedine vrste posredovanja (npr. prodaja, kupnja, najam, zakup), s obzirom na to da Zakon tu obvezu izričito ne uređuje u pojedinom ugovoru?

Zakon ne propisuje obvezu donošenja zasebnih cjenika za pojedine vrste posredovanja.

Posrednik može imati jedan jedinstveni cjenik koji obuhvaća sve vrste usluga posredovanja kojima pruža, pod uvjetom da su u njemu jasno i transparentno navedene posredničke naknade i kriteriji njihova određivanja za pojedine vrste usluga.

85. Koliko je moguće maksimalno naplatiti proviziju da li ostaje zakonski maksimum 3% prodavatelj i 3% kupac uz obvezne ugovore i sve u skladu sa zakonom?

Visina posredničke naknade određuje se cjenikom posrednika i ugovorom o posredovanju, pri čemu je posrednik obavezan jasno i transparentno utvrditi način obračuna naknade te prije sklapanja ugovora o posredovanju upoznati nalogodavca s visinom i načinom obračuna naknade koja se na njega odnosi.

Ako posrednik sklapa ugovor o posredovanju s obje ugovorne strane za istu nekretninu, svaka strana mora biti unaprijed upoznata s postojanjem takvog odnosa i s visinom naknade koju je obvezna platiti. Ukupan iznos posredničke naknade koju posrednik ostvaruje za istu nekretninu ne smije biti veći od najvišeg iznosa posredničke naknade utvrđenog važećim cjenikom posrednika.

Zakon ne propisuje postotni maksimum koji ste naveli u upitu. Bitan je ukupni maksimum koji sam posrednik utvrdi važećim cjenikom uz vođenje računa o ograničenju iz članka 30.

86. Da li cjenik mora imati fiksne provizije, iznose ili može biti naznačena provizija od 2-3%? S time da se naglasi da se može odobriti popust ovisno o cijeni nekretnine ili po nalogu Posrednika, direktora?

Cjenik ne mora sadržavati isključivo fiksno određene iznose posredničkih naknada. Posrednik može u cjeniku utvrditi način određivanja posredničke naknade, uključujući i određivanje naknade u određenom rasponu (primjerice od 2 % do 3 %), pod uvjetom da su kriteriji i način obračuna naknade jasno i transparentno navedeni u cjeniku.

Posrednik može odobriti popust odnosno ugovoriti nižu posredničku naknadu od najvišeg iznosa navedenog u cjeniku, ako je takva mogućnost predviđena cjenikom i ako je prije sklapanja ugovora o posredovanju nalogodavac jasno upoznat s konkretnim iznosom naknade koju je obavezan platiti.

Konkretna visina posredničke naknade mora biti određena ugovorom o posredovanju, a posrednik je obavezan osigurati da nalogodavac prije sklapanja ugovora bude jasno i nedvosmisleno upoznat s visinom naknade i svim uvjetima njezina obračuna.

87. Postoji li ograničenje koje bi zabranilo sklapanje ugovora o isključivom posredovanju koji bi obvezao nalogodavca da ukoliko se treća (zainteresirana) strana u bilo kojim okolnostima prvo javi njemu kao nalogodavcu. Zatim da je nalogodavac dužan tu treću stranu uputiti na posrednika radi daljnjeg vođenja pregovora, a ukoliko nalogodavac to propusti učiniti te sklopi ugovor o kupoprodaji sa trećom stranom bez da je treću stranu pravovremeno uputio prvo posredniku, dužan je posredniku cjelokupni iznos posredničke naknade? Primjer odredbi za takve uvjete poslovanja bi glasio na slijedeći način:

„Ukoliko Posrednik sa Nalogodavcem sklapa ugovor o isključivom posredovanju sa ovlaštenjem za pregovore, Posrednik na sebe preuzima vođenje pregovora u cijelosti sa trećom stranom, bez potrebe za sudjelovanjem Nalogodavca sve do trenutka u kojem je Posrednik postigao dogovor sa trećom stranom te o tome treba izvijestiti Nalogodavca radi sklapanja posredovanog posla sa trećom stranom.

Posrednik će sa Nalogodavcem u pisanom obliku dogovoriti minimalnu cijenu ispod koje Posrednik nema pravo trećoj strani ponuditi sklapanje posredovanog posla. Nalogodavac može naknadno u pisanom obliku izvijestiti Posrednika o promjeni minimalne cijene ispod koje Posrednik nema pravo trećoj strani ponuditi sklapanje posredovanog posla.

Posrednik je dužan na usmeno ili pismeno traženje treće strane obavijestiti Nalogodavca o ponudi koja je niža od minimalne cijene koju je Nalogodavac odredio, te Nalogodavac ima pravo odbiti ili prihvatiti ponuđeni iznos.

Nalogodavac se obvezuje sve pregovore oko sklapanja posredovanog posla prepustiti Posredniku. Ukoliko se treća strana obrati Nalogodavcu sa iskazom interesa za nekretninu koja je predmet ugovora o isključivom

posredovanju sa ovlaštenjem za pregovore ili radi pregovora o cijeni, Nalogodavac se obvezuje treću stranu uputiti prema Posredniku radi daljnjeg posredovanja i pregovaranja oko sklapanja posredovanog posla.

Ukoliko Nalogodavac propusti učiniti radnju iz prethodnog odlomka te sam nastavi komunikaciju koja dovede do sklapanja posredovanog posla sa trećom osobom, dužan je Posredniku isplatiti cjelokupni iznos ugovorene posredničke naknade.

Kada je Nalogodavac s Posrednikom sklopio ugovor o isključivom posredovanju sa ovlaštenjem za pregovore, u sklopu ugovorne obveze se Posrednik obvezuje izvršiti i sve dodatne usluge Posrednika koje ne spadaju pod osnovne obveze posredovanja, a koje Nalogodavac zatraži prilikom sklapanja ugovora o isključivom posredovanju sa ovlaštenjem za pregovore.

Posrednik neće posebno naplatiti spomenute dodatne usluge već iste postaju dijelom osnovnih obaveza Posrednika. Posrednik ima pravo na posredničku naknadu prilikom sklapanja posredovanog posla.

Ukoliko je nešto od ovih odredbi sporno ili nezakonito, molim Vas za pojašnjenje u kojem detalju i zašto?

Ugovorom o isključivom posredovanju nalogodavac se može obvezati da za vrijeme trajanja ugovora neće angažirati drugog posrednika za isti posao, ako je takva obveza izričito ugovorena.

Međutim, ugovor o isključivom posredovanju ne može imati za posljedicu ograničenje nalogodavca da samostalno sklapa pravni posao niti se njime može nalogodavca obvezati da svaku zainteresiranu osobu koja mu se izravno obrati mora uputiti isključivo posredniku.

Pravo posrednika na posredničku naknadu uređeno je člankom 29. Zakona te nastaje kada je sklopljen pravni posao za koji je posrednik posredovao, uz ispunjenje zakonskih uvjeta.

Pri ocjeni prava na naknadu uzimaju se u obzir okolnosti konkretnog slučaja, osobito sadržaj ugovora o posredovanju, poduzete radnje posrednika i postoji li povezanost između aktivnosti posrednika i sklapanja pravnog posla.

U slučaju spora o postojanju prava na posredničku naknadu, odluku o svim okolnostima konkretnog slučaja donosi nadležni sud.

88. Molim Vas za odgovor koje varijante cjenika, odnosno iznosa posredničke naknade smatrate prihvatljivima, odnosno da su u skladu sa Zakonom.

Varijanta 1.

„Posrednička naknada iznosi 2-4% uvećano za iznos PDV-a u odnosu na ugovorenu kupoprodajnu cijenu nekretnine.”

Ovako napisana odredba u cjeniku i općim uvjetima poslovanja nije definirala jednoznačan iznos agencijske provizije već ostavlja agenciji prostor da ovisno o vlastitoj procjeni ugovori bilo koji iznos naknade unutar raspona 2-4% uvećano za iznos PDV-a. Je li ovakva odredba u skladu sa Zakonom, ili iznos mora biti jednoznačno napisan na primjer 2% za ovakvu nekretninu, 3% za onakvu nekretninu itd?

Varijanta 2.

„Standardna posrednička naknada prilikom kupoprodaje se obračunava u iznosu 2.5%+PDV od ugovorene vrijednosti kupoprodaje.

Minimalna posrednička naknada iznosi 1200,00€+PDV i primjenjuje se kad postignuta kupoprodajna vrijednost nekretnine ne osigurava isplatu standardnog iznosa posredničke naknade. Iznos minimalne posredničke naknade se može ugovoriti i u većem iznosu kada se radi o nekretninama za koje Posrednik ocjenjuje da iziskuju veći angažman u posredovanju od uobičajenog, a o čemu je Posrednik dužan upoznati Nalogodavca.

Posrednik zadržava pravo ugovoriti posredničku naknadu u iznosu manjem od prethodno navedenih, kada se radi o nekretninama za koje Posrednik ocjenjuje da iziskuju manji angažman u posredovanju od uobičajenog, a o čemu je Posrednik dužan upoznati Nalogodavca."

U ovoj varijanti Posrednik propisuje posrednički naknadu 2.5%+PDV od ugovorene vrijednosti nekretnine. Međutim u nastavku definira da zadržava pravo ugovoriti posredničku naknadu u iznosu manjem od prethodno navedenih, kada se radi o nekretninama za koje Posrednik ocjenjuje da iziskuju manji angažman u posredovanju od uobičajenog, a o čemu je Posrednik dužan upoznati Nalogodavca. Je li takvo definiranje uvjeta Zakonski prihvatljivo, ili bi Posrednik morao preciznije opisati kada on ocjenjuje da je procijenio potrebu za manjim angažmanom od uobičajenog? I li morao propisati točan iznos takve umanjene naknade? Nadalje, ovdje je Posrednik također propisao da Minimalna posrednička naknada iznosi 1200,00€+PDV i primjenjuje se kad postignuta kupoprodajna vrijednost nekretnine ne osigurava isplatu standardnog iznosa posredničke naknade. To je jasno transparentno, međutim, dalje je propisao da iznos minimalne posredničke naknade može ugovoriti i u većem iznosu kada se radi o nekretninama za koje Posrednik ocjenjuje da iziskuju veći angažman u posredovanju od uobičajenog, a o čemu je Posrednik dužan upoznati Nalogodavca. Je li takvo definiranje uvjeta Zakonski prihvatljivo, ili bi Posrednik morao preciznije opisati kada on ocjenjuje da je procijenio potrebu za većim angažmanom od uobičajenog? I li morao propisati točan iznos takve uvećane naknade?

Zakon ne propisuje obvezu određivanja posredničke naknade u jedinstvenom fiksnom iznosu niti propisuje dopuštene postotne iznose naknade. Posrednik je dužan cjenikom jasno i transparentno odrediti visinu posredničke naknade odnosno način njezina određivanja, tako da je nalogodavac prije sklapanja ugovora o posredovanju upoznat s mogućom visinom svoje obveze.

Odredba kojom se posrednička naknada određuje u određenom rasponu (npr. 2–4 %) može biti u skladu sa Zakonom, ako su u cjeniku jasno navedeni kriteriji prema kojima se naknada unutar tog raspona određuje te ako je konkretna visina naknade određena u ugovoru o posredovanju.

Dopušteno je cjenikom odrediti minimalni iznos posredničke naknade, ako je takav način obračuna jasno i unaprijed iskazan.

Ako cjenik predviđa mogućnost ugovaranja više ili niže naknade od standardno određene naknade, i ta mogućnost mora biti unaprijed jasno određena cjenikom, uključujući kriterije ili raspon unutar kojeg se naknada može ugovoriti. Nije dovoljno ostaviti posredniku neograničenu diskreciju da naknadu određuje prema vlastitoj procjeni bez unaprijed utvrđenih kriterija.

Konkretna visina posredničke naknade mora biti jasno određena u ugovoru o posredovanju i mora biti u skladu s važećim cjenikom posrednika.

89. Molimo pojašnjenje pojma „provjeravanje stanja nekretnine“.

Budući da pojam „provjeravanje stanja nekretnina“ nije detaljnije definiran, u praksi dolazi do preklapanja i nejasnoća oko toga odnosi li se ova obveza isključivo na pravno (zemljišnoknjižno) stanje ili obuhvaća i fizičko (građevinsko-tehničko) stanje nekretnine.

- Što točno zakonodavac podrazumijeva pod pojmom „provjeravanje stanja nekretnina“? Odnosi li se ta obveza isključivo na provjeru pravnog statusa (izvadak iz zemljišne knjige, posjedovni list, građevinska/uporabna dozvola) ili uključuje i utvrđivanje fizičkog, građevinskog i funkcionalnog stanja nekretnine?
- Koja je razina pravne i materijalne odgovornosti posrednika ako se nakon realizacije pravnog posla utvrde skriveni građevinski nedostaci ili odstupanja u fizičkom stanju nekretnine, a koja posrednik (koji nema status ovlaštenog građevinskog vještaka) nije mogao uočiti vizualnim pregledom?
- Obuhvaća li zakonska obveza provjere stanja nekretnine i obvezu provođenja službene primopredaje (izradu zapisnika o useljenju/iseljenju, očitovanje stanja brojila i sl.) za potrebe najmoprimaca/zakupnika ili se radi o opcionalnoj usluzi koja se ugovara u sklopu pripremnih radnji?
- Odnosi li se ta obaveza koja je navedena u množini isključivo na onu nekretninu koja je predmet realizacije i sklapanja konačnog pravnog posla, ili je posrednik dužan provjeriti stanje svih nekretnina koje u tijeku posredovanja samo prezentira (pokazuje) potencijalnom kupcu/nalogodavcu.

Pojam „provjeravanje stanja nekretnine“ odnosi se na provjeru podataka i okolnosti o nekretnini značajnih za sklapanje pravnog posla koje je posrednik, s obzirom na svoje zakonske obveze i dužnu pažnju, mogao i morao provjeriti.

Navedena obveza ne podrazumijeva obvezu posrednika da utvrđuje građevinsko-tehničko ili funkcionalno stanje nekretnine, provodi stručna mjerenja ili vještačenja za koja nije ovlašten. Posrednik odgovara za propuste u izvršavanju svojih zakonskih obveza, ali ne odgovara za skrivene nedostatke koje nije mogao utvrditi u okviru svojih zakonskih obveza i dužne pažnje.

Provjeravanje stanja nekretnine ne obuhvaća službenu primopredaju nekretnine, izradu zapisnika o useljenju ili iseljenju, očitanje brojila i druge slične radnje, osim ako su posebno ugovorene kao dodatne usluge.

Obveza provjeravanja odnosi se na nekretninu koja je predmet konkretnog posredovanja, odnosno na nekretninu za koju se poduzimaju radnje radi sklapanja posredovanog pravnog posla.

90. Što je s onim posrednicima koji posluju u prostoru koji nema odvojene prostorije za povjerljive razgovore?

Posrednik je dužan poslovati u prostoru koji ispunjava uvjete propisane člankom 20. stavkom 4. Zakona, uključujući izdvojeni prostor za povjerljive razgovore. Posrednici koji ne ispunjavaju navedene uvjete dužni su svoje poslovanje uskladiti s odredbama Zakona.

PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

91. Obzirom na stavku u novom zakonu da uz svaki oglas koji je naveden treba biti unesena adresa sjedišta agencije, kako to regulirati na navedenim oglašivačima jer te opcije nema. Odnosno prikazuje se vidljivo samo županija agencije, tvrtke koja oglašava. Ista situacije je na svim ostalim oglasnicima.

Posrednik je obavezan prilikom oglašavanja nekretnine objaviti svoju tvrtku i adresu sjedišta te adrese svojih poslovnica. Za adrese poslovnica Zakon dopušta objavu poveznice koja sadržava adrese poslovnica.

Ako pojedini oglasnik tehnički ne omogućuje izravan unos svih podataka propisanih člankom 22. stavkom 1. Zakona, posrednik je dužan osigurati da ti podaci budu dostupni na drugi jasan i neposredno dostupan način. Tehničke mogućnosti oglasnika same po sebi ne oslobađaju posrednika zakonske obveze.

92. Može li agencija i dalje zahtijevati potpis izjave o razgledavanju nekretnine radi zaštite od zaobilaženja agencije, ako kupac nije obavezan sklopiti ugovor o posredovanju prije samog razgledavanja?

Posrednik može od zainteresirane osobe (treće osobe) zatražiti potvrdu o razgledavanju nekretnine radi evidentiranja izvršene radnje posrednika i dokazivanja da je nekretnina toj osobi prezentirana.

Potpis takve izjave ne predstavlja sklapanje ugovora o posredovanju niti može sam po sebi predstavljati osnovu za obvezu plaćanja posredničke naknade osobi koja s posrednikom nije sklopila ugovor o posredovanju.

Pravo na posredničku naknadu posrednik može ostvarivati na temelju ugovora o posredovanju i pod uvjetima propisanim Zakonom.

93. Ako kupac nakon razgledavanja želi da ga agencija dalje zastupa u pregovorima, pripremi dokumentacije i kupoprodaji, u kojem trenutku se prema novom Zakonu sklapa ugovor o posredovanju?

Ako posrednik ima sklopljen ugovor o posredovanju s prodavateljem nekretnine, zainteresirana osoba (kupac ili najmoprimac) ima status treće osobe koju posrednik dovodi u vezu s nalogodavcem radi sklapanja pravnog posla.

Samo razgledavanje nekretnine, davanje informacija o nekretnini i druge radnje koje posrednik poduzima prema zainteresiranoj osobi u okviru izvršavanja svojih obveza prema nalogodavcu ne predstavljaju sklapanje ugovora o posredovanju s tom osobom.

Ako zainteresirana osoba želi angažirati posrednika za zastupanje svojih interesa, primjerice u pregovorima ili drugim radnjama koje predstavljaju posredovanje za tu osobu, prije poduzimanja takvih radnji potrebno je sklopiti poseban ugovor o posredovanju. Sklapanjem tog ugovora zainteresirana osoba stječe položaj nalogodavca.

94. Ukoliko imamo sa prodavateljem ugovor gdje je on suglasan da isključivo svojim klijentima pokazujemo nekretninu onda možemo odbiti razgled?

Ako je ugovorom o posredovanju s nalogodavcem izričito ugovoreno da se nekretnina pokazuje samo određenom krugu zainteresiranih osoba ili pod određenim uvjetima, posrednik je dužan postupati u skladu s takvim ugovorenim uvjetima.

U tom slučaju posrednik može odbiti omogućiti razgledavanje osobi koja ne ispunjava ugovorene uvjete.

95. Može li posrednik radi zaštite interesa nalogodavca, odbiti organizirati razgledavanje osobi za koju procijeni da nije ozbiljan potencijalni kupac ili najmoprimac odnosno da bi razgledavanje moglo biti protivno interesima nalogodavca?

Posrednik može, u okviru svojih obveza prema nalogodavcu i ugovorenih uvjeta posredovanja, procijeniti je li opravdano organizirati razgledavanje nekretnine pojedinoj zainteresiranoj osobi.

Ako postoje opravdani razlozi povezani sa zaštitom interesa nalogodavca ili unaprijed utvrđenim uvjetima razgledavanja, posrednik može odbiti organizirati razgledavanje.

96. Možemo li uskratiti razgled nekretnine trećoj osobi ukoliko ne želi potpisati Potvrdu o razgledu?

Ako zainteresirana osoba odbija potpisati potvrdu o razgledavanju, posrednik može odbiti organizirati razgledavanje, budući da članak 23. stavak 2. Zakona propisuje potpisivanje potvrde o razgledavanju prilikom razgledavanja nekretnine putem posrednika.

Potvrda služi evidentiranju izvršenog razgledavanja i ne predstavlja ugovor o posredovanju niti osnovu za naplatu posredničke naknade.

97. U kojem trenutku komunikacija s kupcem prelazi u poslove posredovanja koji zahtijevaju sklapanje ugovora o posredovanju. Smatraju li se slanje vlasničkog lista, uporabne dozvole, tlocrta i druge dokumentacije, organizacija višestrukih razgleda, pregovaranje o cijeni, pomoć oko ishođenja kredita, dogovaranje kapare, rokova isplate, primopredaje posjeda te prijenosa režija poslovima posredovanja za kupca? Ako da, u kojem je trenutku dopušteno zatražiti od kupca sklapanje ugovora o posredovanju i ugovoriti proviziju?

Radnje poput dostavljanja dokumentacije, organizacije razgledavanja, davanja informacija o nekretnini i komunikacije o uvjetima pravnog posla posrednik može poduzimati u okviru svojih obveza prema nalogodavcu, bez sklapanja ugovora o posredovanju s trećom osobom.

Kada posrednik počne poduzimati radnje u interesu kupca odnosno najmoprimca kao svojeg nalogodavca, prije poduzimanja takvih radnji potrebno je sklopiti ugovor o posredovanju s tom osobom.

Pri tome nije odlučujuća pojedinačna radnja, već stvarni sadržaj odnosa i činjenica poduzima li posrednik radnju za svojeg nalogodavca ili u interesu treće osobe.

98. Također, može li posrednik nakon prvog razgleda odbiti pružanje daljnjih usluga kupcu (dostavu dokumentacije, organizaciju dodatnih razgleda, pregovaranje, vođenje kupoprodajnog postupka i ostale radnje) ako kupac odbije sklopiti ugovor o posredovanju? Ako ne može, na koji način posrednik može zaštititi svoj rad i zakonito naplatiti usluge koje je pružio kupcu?

Posrednik je dužan postupati u skladu s ugovorom o posredovanju sklopljenim s nalogodavcem te poduzimati radnje potrebne za dovođenje u vezu nalogodavca s potencijalnim kupcem ili najmoprimcem.

Sama činjenica da je zainteresiranoj osobi omogućeno razgledavanje nekretnine, pružene osnovne informacije o nekretnini ili ostvaren kontakt s nalogodavcem ne znači da je ta osoba postala nalogodavac niti stvara obvezu posrednika da joj pruža daljnje usluge posredovanja.

Ako zainteresirana osoba želi da posrednik za nju poduzima daljnje radnje u njezinu interesu, primjerice vodi pregovore, pruža savjetovanje, koordinira postupak sklapanja pravnog posla ili poduzima druge stručne radnje posredovanja, potrebno je prethodno sklopiti ugovor o posredovanju s tom osobom.

Ako zainteresirana osoba odbije sklopiti ugovor o posredovanju, posrednik nije obavezan pružati joj dodatne posredničke usluge, ali je i nadalje dužan ispunjavati svoje obveze prema postojećem nalogodavcu.

Posrednik može naplatiti posredničku naknadu samo od osobe s kojom ima sklopljen ugovor o posredovanju i pod uvjetima propisanim Zakonom.

99. Što potvrda o razgledavanju smije sadržavati, a što ne smije sadržavati?

Potvrda o razgledavanju može sadržavati podatke o nekretnini i osobi koja ju je razgledala te podatke kojima se evidentira da je nekretnina prezentirana putem posrednika.

Potvrda o razgledavanju ne predstavlja ugovor o posredovanju niti može sadržavati obvezu treće osobe na sklapanje ugovora o posredovanju ili plaćanje posredničke naknade ako takav ugovor nije sklopljen.

Njezin sadržaj treba biti ograničen na evidentiranje izvršene radnje razgledavanja.

100. Smije li potvrda sadržavati izjavu kupca da je nekretninu upoznao putem agencije i da mu je agencija omogućila razgledavanje?

Potvrda o razgledavanju može sadržavati izjavu treće osobe da je nekretninu upoznala putem određenog posrednika te da joj je posrednik omogućio razgledavanje.

Takva izjava služi evidentiranju izvršene radnje posrednika i činjenice da je treća osoba s nekretninom upoznata putem posrednika.

Potvrda o razgledavanju ne predstavlja ugovor o posredovanju niti sama po sebi stvara obvezu treće osobe na sklapanje ugovora o posredovanju ili plaćanje posredničke naknade.

101. Smije li potvrda sadržavati izjavu da će kupac sve daljnje informacije, pregovore i komunikaciju vezanu uz predmetnu nekretninu voditi putem agencije?

Potvrda o razgledavanju može sadržavati izjavu da je treća osoba nekretninu upoznala putem posrednika i da joj je posrednik omogućio razgledavanje.

Ne može sadržavati obvezu treće osobe da sve daljnje informacije, pregovore ili komunikaciju vezanu uz nekretninu vodi isključivo putem posrednika, jer bi se time stvarala ugovorna obveza bez prethodno sklopljenog ugovora o posredovanju.

Ako treća osoba želi da joj posrednik pruža daljnje usluge posredovanja, potrebno je prethodno sklopiti ugovor o posredovanju.

102. Smije li potvrda sadržavati izjavu da kupac neće samostalno kontaktirati prodavatelja niti pokušati zaobići agenciju?

Potvrda o razgledavanju može sadržavati izjavu treće osobe da je nekretninu upoznala putem posrednika te da joj je posrednik omogućio razgledavanje.

Ne može sadržavati zabranu samostalnog kontakta s nalogodavcem niti obvezu treće osobe da za daljnje aktivnosti angažira posrednika, jer potvrda o razgledavanju ne predstavlja ugovor o posredovanju.

103. Smije li potvrda sadržavati izjavu da je kupac upoznat kako je nekretnina u ponudi agencije te da je do nje došao isključivo posredovanjem agencije?

Potvrda o razgledavanju može sadržavati izjavu kojom se potvrđuje da je treća osoba nekretninu upoznala putem posrednika te da joj je posrednik omogućio razgledavanje.

Takva izjava služi evidentiranju izvršene radnje posrednika i činjenice da je treća osoba s nekretninom upoznata putem posrednika.

Potvrda o razgledavanju ne predstavlja ugovor o posredovanju niti može trećoj osobi nametnuti obveze koje proizlaze iz ugovornog odnosa posredovanja.

104. Smije li se u potvrdi navesti da će se, u slučaju iskazanog daljnjeg interesa za nekretninu (pregovori, dodatni razgledi, dostava dokumentacije, pomoć oko kredita, dogovaranje kapare i ostale radnje), prije nastavka pružanja usluga sklopiti ugovor o posredovanju s kupcem?

Potvrda o razgledavanju služi isključivo evidentiranju izvršene radnje posrednika, odnosno činjenice da je treća osoba upoznata s nekretninom putem posrednika.

Potvrda o razgledavanju ne treba sadržavati odredbe kojima se uređuje budući odnos s trećom osobom, uključujući obvezu sklapanja ugovora o posredovanju ili uvjete za pružanje daljnjih usluga.

Ako treća osoba želi angažirati posrednika za daljnje radnje posredovanja, taj se odnos uređuje zasebnim ugovorom o posredovanju.

105. Može li potvrda o razgledavanju služiti kao dokaz da je upravo agencija povezala kupca i prodavatelja u slučaju kasnijeg spora oko zaobilaženja agencije?

Potvrda o razgledavanju može služiti kao jedan od dokaza da je posrednik, u okviru ugovornog odnosa s nalogodavcem, trećoj osobi omogućio razgled nekretnine čime je stvorio uvjet za dovođenje u vezu s nalogodavcem radi mogućeg sklapanja pravnog posla.

Međutim, predstavlja samo jedan od mogućih dokaza u slučaju spora posrednika i nalogodavca. Ocjena svih okolnosti konkretnog slučaja, uključujući pitanje je li posrednik ostvario pravo na posredničku naknadu, u nadležnosti je suda.

106. Postoji li preporučeni obrazac potvrde o razgledavanju koji je usklađen s novim Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina ili će Ministarstvo/HGK objaviti službeni predložak?

Zakonom nije propisan obrazac potvrde o razgledavanju niti je propisana obveza Ministarstva ili Hrvatske gospodarske komore da objave službeni predložak.

Posrednici mogu samostalno urediti sadržaj potvrde o razgledavanju, pod uvjetom da je usklađena s odredbama ovoga Zakona i Zakona o zaštiti osobnih podataka te da njezin sadržaj odgovara svrsi zbog koje se izdaje.

107. Je li dovoljno da se potvrda o razgledu potpiše elektronskim putem ili mora biti u papirnoj verziji? Nadalje, je li dovoljno da se Ugovor o posredovanju potpiše elektroničkim potpisom od strane Posrednika i Nalogodavca?

Zakonom nije propisan obvezni oblik potvrde o razgledavanju niti je određeno da mora biti sastavljena u papirnatom obliku. Potvrda o razgledavanju može biti sastavljena i u elektroničkom obliku, pod uvjetom da se može utvrditi njezin sadržaj te identitet osobe koja ju je potvrdila.

Ugovor o posredovanju također se može sklopiti elektroničkim putem, uz uvjet da su ispunjeni zahtjevi propisa kojima se uređuje elektroničke isprave i elektronički potpis te da je moguće utvrditi identitet ugovornih strana i vjerodostojnost njihovih očitovanja volje.

108. U kojim slučajevima posrednik može uskratiti razgled nekretnine pozivajući se na stručnu procjenu i interes nalogodavca?

Posrednik je dužan postupati u skladu s ugovorom o posredovanju, uputama nalogodavca i pravilima struke. Može uskratiti organiziranje razgledavanja ako za to postoje objektivni razlozi koji proizlaze iz zaštite interesa nalogodavca ili okolnosti konkretnog slučaja.

Odluka o uskrati razgledavanja mora biti utemeljena na opravdanim razlozima te ne smije predstavljati proizvoljno postupanje posrednika.

109. Može li posrednik odbiti razgled ako kupac odbije dati osnovne osobne podatke potrebne za organizaciju razgleda?

Posrednik može zatražiti osnovne osobne podatke koji su nužni za organizaciju razgledavanja i izvršavanje obveza prema nalogodavcu. Ako zainteresirana osoba odbije dati podatke koji su nužni za organizaciju razgledavanja, posrednik može odbiti organizirati razgledavanje.

Prikupljanje i obrada osobnih podataka moraju biti ograničeni na podatke koji su nužni za navedenu svrhu te se provoditi u skladu s propisima kojima se uređuje zaštita osobnih podataka.

110. Može li posrednik odbiti razgled ako procijeni da kupac nije ozbiljan ili postoji opravdana sumnja da želi zaobići agenciju?

Posrednik organizira razgledavanje u skladu s ugovorom o posredovanju, uputama nalogodavca i pravilima struke.

Ako na temelju konkretnih okolnosti i stručne procjene postoji opravdan razlog za zaključak da razgledavanje nije u interesu nalogodavca ili da nije opravdano s obzirom na okolnosti konkretnog slučaja, posrednik može odbiti organizirati razgledavanje.

Takva odluka mora biti utemeljena na objektivnim okolnostima i ne može predstavljati proizvoljno ograničavanje zainteresiranih osoba.

111. Koji su objektivni kriteriji za stručnu procjenu kako bi postupanje posrednika bilo u skladu sa Zakonom?

Zakon ne propisuje unaprijed taksativno navedene kriterije za stručnu procjenu posrednika. Procjena se temelji na okolnostima konkretnog slučaja, ugovoru o posredovanju, uputama nalogodavca, pravilima struke i obvezi postupanja u interesu nalogodavca.

Posrednik je dužan postupati savjesno i profesionalno te svoju odluku temeljiti na opravdanim i objektivnim okolnostima, a ne na proizvoljnoj procjeni ili neopravdanom ograničavanju zainteresiranih osoba.

112. Je li posrednik dužan kupcu dostaviti vlasnički list, uporabnu dozvolu i ostalu dokumentaciju prije sklapanja ugovora o posredovanju?

Posrednik koji ima sklopljen ugovor o posredovanju s prodavateljem dužan je u okviru tog ugovornog odnosa poduzimati radnje potrebne za realizaciju posredovanog posla, uključujući pružanje relevantnih informacija i dostavu dokumentacije o nekretnini zainteresiranoj trećoj osobi koju je doveo u vezu s nalogodavcem.

Zainteresirana osoba u tom odnosu ima položaj treće osobe i nije dužna sklopiti ugovor o posredovanju s posrednikom. **Ako ga ne želi sklopiti, posrednik zbog toga ne prestaje postupati prema svom nalogodavcu niti je treća osoba time onemogućena u sklapanju pravnog posla s nalogodavcem.**

Ugovor o posredovanju s trećom osobom (kupcem) potreban je samo ako posrednik za treću osobu želi poduzimati radnje posredovanja u njegovu interesu. Sama činjenica da je treća osoba (kupac) dobio informacije, dokumentaciju na uvid ili druge radnje koje posrednik poduzima u okviru svojeg ugovora s nalogodavcem (prodavateljem) ne znači da je treća osoba (kupac) postao nalogodavac niti stvara obvezu plaćanja posredničke naknade.

113. Može li posrednik odbiti dostavu dokumentacije ako smatra da bi time ugrozio interese nalogodavca i omogućio zaobilaženje agencije?

Posrednik može uskratiti dostavu pojedine dokumentacije ako bi njezinom dostavom ugrozio opravdane interese nalogodavca ili ako za njezinu dostavu ne postoji odgovarajuća osnova.

Međutim, činjenica da je treća osoba odbila sklopiti ugovor o posredovanju ne može sama po sebi biti razlog za uskraćivanje dokumentacije koju je posrednik dužan pružiti u okviru svojih obveza prema nalogodavcu radi realizacije posredovanog posla.

Posrednik pritom ne preuzima obveze prema trećoj osobi kao njezinu nalogodavcu, osim ako s njom sklopi ugovor o posredovanju.

114. U kojem trenutku kupcu treba dostaviti dokumentaciju koja sadrži podatke o vlasniku nekretnine?

Dokumentacija koja sadrži osobne podatke vlasnika nekretnine može se dostaviti trećoj osobi kada posrednik procjeni da je isto opravdano potrebno za realizaciju posredovanog posla, i u skladu s ugovorom odnosno obvezama posrednika prema nalogodavcu.

Posrednik pritom mora voditi računa o zaštiti osobnih podataka i dostaviti samo podatke koji su potrebni za ostvarenje svrhe zbog koje se dostavljaju.

Sama činjenica da treća osoba nije sklopila ugovor o posredovanju s posrednikom nije razlog za uskraćivanje podataka koji su potrebni za realizaciju posla s nalogodavcem.

115. Na koji način novi Zakon štiti prodavatelja i posrednika od situacije u kojoj kupac nakon razgleda samostalno kontaktira prodavatelja i sklopi kupoprodaju mimo agencije?

Zakon i ugovor o posredovanju s nalogodavcem štite interese posrednika kroz pravo na posredničku naknadu kada su za njezino ostvarenje ispunjene zakonske pretpostavke.

Ako je posrednik, na temelju ugovora o posredovanju, doveo nalogodavca i treću osobu u vezu radi mogućeg sklapanja posredovanog pravnog posla, činjenica da treća osoba naknadno samostalno kontaktira nalogodavca ne znači sama po sebi gubitak prava posrednika na naknadu.

Potvrda o razgledavanju može služiti kao dokaz izvršene radnje posrednika. U slučaju spora, sud ocjenjuje sve okolnosti konkretnog slučaja, uključujući je li posrednik svojim radnjama doveo stranke u vezu i je li naknadnim postupanjem namjerno zaobiđen.

116. Smatra li se takvo postupanje zaobilaženjem posrednika ako je upravo posrednik povezao kupca i prodavatelja?

Ako je posrednik svojim radnjama, u okviru ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem, doveo u vezu nalogodavca i treću osobu radi mogućeg sklapanja posredovanog pravnog posla, naknadno samostalno kontaktiranje stranaka ne predstavlja samo po sebi zaobilaženje posrednika.

U svakom konkretnom slučaju ocjenjuju se sve okolnosti, osobito radnje koje je posrednik poduzeo, način na koji su stranke povezane te postoji li veza između djelovanja posrednika i sklapanja pravnog posla.

Potvrda o razgledavanju može služiti kao dokaz da je posrednik izvršio radnju povezivanja nalogodavca i treće osobe.

117. Predviđa li Ministarstvo dodatne smjernice ili preporuke za zaštitu interesa nalogodavca i posrednika u takvim slučajevima?

Zaštita interesa nalogodavca i posrednika proizlazi iz odredbi Zakona, ugovora o posredovanju i pravila struke.

Na posredniku je da svoje poslovanje organizira na način kojim osigurava uredno izvršavanje ugovornih obveza i evidentiranje poduzetih radnji.

Ministarstvo će pratiti provedbu Zakona te, prema potrebi, u okviru svojih nadležnosti davati dodatna pojašnjenja njegove primjene.

118. Postoje li posebne obveze posrednika kada zastupa obje ugovorne strane u istoj kupoprodaji?

Kada posrednik posreduje za obje ugovorne strane vezano uz istu nekretninu, dužan je svaku stranu jasno upoznati s tom okolnošću, opsegom svojih obveza i visinom posredničke naknade koju je svaka strana obvezna platiti.

Posrednik je dužan postupati savjesno, profesionalno i nepristrano prema objema ugovornim stranama te ne smije pogodovati interesima jedne strane na štetu druge.

119. Postoji li obveza posebnog pisanog pristanka prodavatelja i kupca kada posrednik zastupa obje strane?

Sukladno članku 30. stavku 5. Zakona, kada posrednik posreduje za obje ugovorne strane za istu nekretninu, dužan je prije sklapanja ugovora o posredovanju pisanim putem upoznati svaku ugovornu stranu da posreduje za obje strane, s visinom posredničke naknade koju je ta strana obvezna platiti te s ukupnim iznosom posredničke naknade.

Zakon ne propisuje obvezu davanja posebnog zasebnog pisanog pristanka za takvo posredovanje.

120. Potvrda o razgledu se potpisuje na dan razgleda, da li isti dan se s kupcem potpisuje ugovor o posredovanju ako kupac pristane (u kojem se definira sve , obveze sviju strana, posrednička nagrada u slučaju kupnje) ili se taj ugovor potpisuje nakon i samo ako kupac iskaže namjeru za kupnju?

Ugovor o posredovanju s trećom osobom sklapa se ako ta osoba želi angažirati posrednika za pružanje posredničkih usluga u njezino ime.

Samo razgledavanje nekretnine i potpis potvrde o razgledavanju ne predstavljaju sklapanje ugovora o posredovanju niti stvaraju obvezu plaćanja posredničke naknade.

Ako nakon razgledavanja treća osoba želi da posrednik za nju poduzima daljnje radnje posredovanja, ugovor o posredovanju mora se sklopiti prije poduzimanja takvih radnji.

Ako treća osoba ne želi angažirati posrednika, posrednik i dalje može postupati prema svom nalogodavcu i dovesti tu treću osobu u vezu s nalogodavcem radi mogućeg sklapanja pravnog posla.

121. Da li smo dužni Kupcu raditi ugovore, predugovore te pregovarati oko cijene s prodavateljem ukoliko potpiše samo potvrdu o razgledu i želi sam nastaviti proces kupoprodaje? Da li smijemo davati kontakte Kupcu od Prodavatelja? (Po GDPR ne smijemo davati nikome osobne podatke koje mi čuvamo u bazi)?

Ako kupac nije sklopio ugovor o posredovanju, posrednik nije dužan za njega poduzimati radnje koje predstavljaju pružanje usluge posredovanja u njegovu interesu, primjerice voditi pregovore u njegovo ime ili poduzimati druge stručne radnje. Posrednik je i dalje dužan postupati prema svom nalogodavcu i poduzimati radnje potrebne za realizaciju posredovanog posla.

Sastavljanje ugovora o kupoprodaji, predugovora i drugih pravnih akata kojima se uređuju prava i obveze stranaka nije radnja posredovanja, već pravna usluga koju pružaju za to ovlaštene osobe.

Posrednik, postupajući na temelju ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem, dovodi nalogodavca i treću osobu u vezu radi mogućeg sklapanja posredovanog pravnog posla. Dovođenje u vezu ne znači da je posrednik dužan trećoj osobi ustupiti osobne ili kontaktne podatke nalogodavca. Kontakt između nalogodavca i treće osobe može se ostvariti neposredno, primjerice organiziranjem susreta ili komunikacije stranaka, odnosno posredovanjem u prijenosu ponuda i drugih informacija potrebnih za realizaciju posredovanog posla.

Posrednik je pritom dužan postupati u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka te podatke nalogodavca otkrivati trećoj osobi samo u opsegu u kojem je to potrebno i dopušteno za ostvarivanje svrhe posredovanja.

122. Da li u potvrdu o razgledavanju možemo ubaciti cjenik naše satnice i trošak goriva?

Potvrda o razgledavanju služi kao dokaz da je posrednik omogućio razgledavanje nekretnine i izvršio radnju u okviru ugovornog odnosa s nalogodavcem.

Ona nije namijenjena ugovaranju dodatnih usluga, troškova ili obveza plaćanja prema trećoj osobi koja nije sklopila ugovor o posredovanju s posrednikom. Stoga se u potvrdu o razgledavanju ne može uključivati cjenik usluga, satnica ili troškovi poput naknade za prijevoz, jer su takvi troškovi predmet zasebnog ugovornog odnosa s osobom koja ih naručuje.

123. Zanima me da li onda sada ustvari sa klijentima kupcima uvijek prvo moramo potpisati potvrdu o razgledavanju pa onda kasnije ako želi dalje preko nas, ugovor o posredovanju, ili možemo odmah ići s potpisivanjem ugovora o posredovanju ako klijent odmah izrazi želju da želi da mu tražimo dalje nekretnine ili da bi možda za više njih htio pregovarati o cijeni?

Nije propisana obveza da se prije sklapanja ugovora o posredovanju s kupcem odnosno trećom osobom prethodno mora potpisati potvrda o razgledavanju.

Ako treća osoba odmah iskaže namjeru angažirati posrednika za svoje potrebe, primjerice za traženje nekretnine, zastupanje u pregovorima o cijeni ili drugim uvjetima kupoprodaje, odnosno za poduzimanje drugih radnji u njezinu interesu, s tom se osobom može odmah sklopiti ugovor o posredovanju.

Ako treća osoba samo razgledava nekretninu koju joj posrednik prezentira u okviru ugovora sklopljenog s nalogodavcem, bez namjere angažiranja posrednika za svoje potrebe, može se potpisati potvrda o razgledavanju radi evidentiranja izvršene radnje posrednika i činjenice da je treća osoba putem posrednika dovedena u vezu s nekretninom i nalogodavcem.

Stoga potvrda o razgledavanju i ugovor o posredovanju imaju različitu svrhu i ne postoji pravilo prema kojem bi se potvrda morala potpisati prije svakog ugovora o posredovanju.

124. Vezano za Potvrdu o razgledavanju, zanima me da li se može dolje u tekstu navesti otprilike ovako: Nakon pregledanih nekretnina iz ove potvrde, ukoliko se osoba odluči za kupnju neke od pokazanih nekretnina, s posrednikom može potpisati Ugovor o posredovanju ukoliko to želi. (s time da će mu se naravno objasniti što to točno znači)?

Potvrda o razgledavanju služi isključivo kao dokaz da je posrednik omogućio trećoj osobi razgledavanje nekretnine koja je predmet posredovanja, u okviru svojih obveza prema nalogodavcu.

Svrha potvrde nije uređivanje budućeg odnosa između posrednika i treće osobe niti informiranje o mogućnosti sklapanja ugovora o posredovanju. Ako treća osoba naknadno iskaže interes za angažiranje posrednika radi pružanja usluga u njezino ime, takav se odnos uređuje zasebnim ugovorom o posredovanju prije poduzimanja daljnjih radnji posredovanja za tu osobu.

125. Da li se moraju potvrde o razgledu nekretnine potpisivati i s onim klijentima s kojima imamo potpisan posrednički ugovor

Potvrda o razgledavanju i ugovor o posredovanju imaju različitu svrhu.

Sklapanjem ugovora o posredovanju ne prestaje mogućnost evidentiranja pojedinih radnji posrednika, pa posrednik može koristiti potvrdu o razgledavanju i u slučajevima kada već ima sklopljen ugovor o posredovanju s osobom kojoj prezentira nekretninu.

Međutim, Zakonom nije propisana obveza potpisivanja potvrde o razgledavanju u svakom pojedinom slučaju. Njezina svrha je evidentiranje izvršene radnje posrednika i zaštita prava posrednika i nalogodavca, neovisno o tome postoji li već ugovor o posredovanju s osobom koja razgledava nekretninu.

126. Može li se smatrati da je omogućeno razgledavanje time što Posrednik u svom uredu predoči foto i video materijale nekretnine koja je predmet posredovanog posla ili pod omogućiti razgledavanje obavezno podrazumijeva obilazak nekretnine u naravi?

Zakon ne propisuje poseban način na koji se omogućuje razgledavanje nekretnine.

Razgledavanje u pravilu podrazumijeva neposredno upoznavanje s nekretninom u naravi, odnosno obilazak nekretnine. Foto i video materijali, virtualni prikazi i drugi oblici prezentacije nekretnine mogu služiti kao informiranje zainteresirane osobe i priprema za eventualni razgled, ali sami po sebi ne predstavljaju nužno razgledavanje nekretnine.

U svakom konkretnom slučaju potrebno je procijeniti je li način prezentacije nekretnine ostvario svrhu razgledavanja i omogućio zainteresiranoj osobi donošenje odluke o daljnjem postupanju, uzimajući u obzir okolnosti slučaja i ugovorni odnos s nalogodavcem.

127. Obzirom da u nijednom propisu nisam našao pojašnjenje što točno spada pod uobičajenu prezentaciju za koju posrednik nema pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove navest ću nekoliko konkretnih situacija, a Vas molim za informacije o tome što Vi smatrate uobičajenom prezentacijom, a što se može smatrati posebnim, unaprijed iskazanim troškovima. Je li ovo možda nešto što se definira Općim uvjetima poslovanja za svakog posrednika ili? Način uobičajene prezentacije nekretnine našeg trgovačkog društva bi bila objava nekretnine sa 2-10 fotografija na našoj mrežnoj stranici sa osnovnim informacijama o vrsti, traženoj cijenu, veličini, približnoj lokaciji i ne/legalnosti nekretnine koja je predmet prodaje. Tako planiramo propisati i našim Općim uvjetima poslovanja. Očekujemo da će nalogodavci imati dodatne zahtjeve izuzev toga, odnosno da će htjeti objave oglasa na dodatnim web lokacijama poput recimo Njuškala ili Indeks oglasa, sa izradom sadržajnijih tekstova oglasa od samo osnovnih informacija o oglasu. Neki nalogodavac će možda zahtijevati 20-30 fotografija nekretnine, možda i na izradi nekog videa. To su sve usluge koje bismo mi smatrali posebnim, ali unaprijed iskazanim troškovima koje nalogodavac može uzeti na sebe, ali i ne mora ih tražiti.

Uobičajena prezentacija nekretnine obuhvaća radnje koje posrednik redovito poduzima radi izvršenja ugovora o posredovanju i predavljanja nekretnine tržištu, kao što su izrada i objava osnovnog oglasa, prikupljanje osnovnih podataka o nekretnini, izrada uobičajenog broja fotografija i druge radnje koje predstavljaju redovni sadržaj usluge posredovanja.

Posebnim troškovima mogu se smatrati samo dodatne usluge koje prelaze uobičajeni opseg posredovanja, a koje nalogodavac posebno zatraži ili prihvati, pod uvjetom da su takvi troškovi unaprijed jasno iskazani i ugovoreni.

Primjerice, dodatno oglašavanje na posebnim platformama, profesionalno fotografiranje, izrada video materijala, virtualne prezentacije ili druge marketinške aktivnosti koje prelaze redovni način prezentacije mogu predstavljati posebne troškove ako su unaprijed transparentno navedeni (u općim uvjetima i cjeniku) i ako ih je nalogodavac prihvatio.

Općim uvjetima poslovanja posrednik može pobliže urediti način pružanja usluga i vrste mogućih dodatnih troškova, ali se njima ne mogu kao posebni troškovi označiti radnje koje po svojoj prirodi predstavljaju redovno izvršavanje obveza posrednika iz ugovora o posredovanju.

128. Slijedeća stvar koja me zanima jest obveza posrednika da omogući pregled nekretnine. Poslovna politika našeg društva kao posrednika bi bila ta da potencijalni kupac može u unaprijed dogovorenom terminu doći u poslovne prostorije našeg društva gdje će mu se prezentirati informacije o nekretnini, projektna dokumentacija koju nekretnina posjeduje i slično. Određeni broj potencijalnih kupaca će preferirati osobni odlazak pojedine nekretnine na njenoj lokaciji, što bi naše društvo svojim općim uvjetima poslovanja smatralo dodatnom

uslugom koja ne spada pod obvezujuće radnje već bi ih smatrao dodatnom prezentacijskom uslugom. Ukoliko bi pojedini nalogodavci tražili ovakvu vrstu usluge, odnosno da im se potencijalni kupci odvedu u obilazak nekretnine, takvu uslugu bismo posebno ugovarali i naplaćivali naknadu obzirom se radi o dodatnom značajnom utrošku vremena i kapaciteta posrednika. Možemo li mi usluge nuditi na način kako je prethodno opisano? Ako ne, molim Vas za informacije i podatke o nekoliko prihvatljivih, odnosno neprihvatljivih primjena ovih odredbi Zakona? Obzirom se naše društvo također bavi geodetskim i projektantskim uslugama, našim potencijalnim nalogodavcima planiramo ponuditi i dodatne usluge koje bismo posebno ugovarali uz dodatne naknade neovisno o posredničkoj naknadi. Naime, naši stručnjaci mogu ponuditi usluge kojima će se definirati i u naravi obilježiti lomne točke međa nekog zemljišta čime potencijalni kupci imaju veću pravnu sigurnost prilikom kupnje nekretnine. Osim što smo kao posrednik dužni dostaviti podatak o namjeni zemljišta koje je predmet prodaje, mi možemo ponuditi i detaljniju analizu prostorno planske dokumentacije i ostalih propisa o gradnji te potencijalnim kupcima predložiti koji je detaljni potencijal gradnje na određenom zemljištu. Ili pak u situacijama u kojima nalogodavac kao predmet ugovora o posredovanju u prodaju daje nekretninu na kojoj se nalazi nezakonito sagrađena zgrada, ili zgrada sa nepotpunom dokumentacijom, to su usluge koje bismo dodatno nudili našim nalogodavcima. Možemo li mi usluge nuditi na način kako je prethodno opisano? Ako ne, molim Vas za informacije i podatke o nekoliko prihvatljivih, odnosno neprihvatljivih primjena ovih odredbi Zakona?

Omogućavanje razgledavanja nekretnine predstavlja jednu od osnovnih obveza posrednika u okviru posredovanja te se ne može općim uvjetima poslovanja odrediti kao dodatna usluga koja se posebno naplaćuje.

Posrednik može organizirati način i vrijeme prezentacije nekretnine, uključujući prethodno dogovaranje termina i način na koji će zainteresiranoj osobi biti omogućeno upoznavanje s nekretninom. Međutim, ako zainteresirana osoba želi neposredno razgledati nekretninu na njezinoj lokaciji, posrednik joj takvo razgledavanje mora omogućiti u okviru svojih obveza iz ugovora o posredovanju.

Nije dopušteno razgledavanje nekretnine na njezinoj lokaciji proglasiti dodatnom uslugom samo zato što za posrednika predstavlja veći utrošak vremena ili drugih resursa te ga zbog toga posebno naplaćivati.

S druge strane, posrednik može posebno ugovarati i naplaćivati usluge koje prelaze redovni opseg poslova posredovanja i koje po svojoj naravi predstavljaju zasebne stručne usluge. Takve usluge moraju biti jasno određene i ugovorene s osobom koja ih naručuje te se ne smiju prikazivati kao dio obvezne posredničke usluge.

Primjerice, ako posrednik odnosno drugo društvo unutar kojeg posluje pruža geodetske usluge, može posebno ugovoriti utvrđivanje i obilježavanje lomnih točaka međa nekretnine. Isto tako, može se posebno ugovoriti stručna analiza prostorno-planske dokumentacije, analiza mogućnosti i potencijala gradnje, projektantske usluge ili stručna obrada pitanja vezanih uz postojeću građevinu i njezinu dokumentaciju, ako se radi o uslugama koje prelaze obveze posrednika propisane Zakonom.

Posrednik može uz posredovanje ponuditi i druge stručne usluge koje zakonito pruža, ali mora jasno razlikovati osnovne obveze posredovanja od dodatnih usluga i njihovih naknada.

129. Obveze nalogodavca ako smo dogovorili punu oglašenu cijenu možemo li dogovoriti naplatu provizije ili da se taj prodavatelj u sustavu označi kao rizičan tj. da mu se ne dopusti prodaja nekretnine bar 12 mjeseci (u Australiji je 24mjeseca)?

Visina i uvjeti plaćanja posredničke naknade uređuju se ugovorom o posredovanju. Ako nalogodavac ne postupi u skladu s preuzetim ugovornim obvezama, posrednik može zaštitu svojih prava ostvarivati na način predviđen ugovorom i Zakonom.

Zakon ne omogućuje posredniku da ograničava nalogodavca u raspolaganju vlastitom nekretninom niti da mu zabrani buduće sklapanje pravnih poslova ili pristup uslugama posredovanja na određeno vrijeme.

Posrednik može, u okviru svoje poslovne politike, odlučiti hoće li i pod kojim uvjetima ponovno prihvatiti poslovni odnos s određenom osobom, ali takva odluka ne može predstavljati zabranu raspolaganja nekretninom niti ograničenje prava osobe da angažira drugog posrednika.

130. Zakon omogućuje posredniku naplatu dodatnih troškova koji nastaju kad posrednik u dogovoru s naručiteljem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja. Međutim, dok je za posredničku naknadu točno propisano kada se ista može naplatiti (po sklapanju ugovora o kupoprodaji ili predugovora ako je tako unaprijed dogovoreno), za dodatne troškove nije propisano kada se mogu naplaćivati i mora li ugovor o kupoprodaji ili predugovor biti sklopljen kako bi se dodatni troškovi mogli fakturirati? Mogu li se ti dodatni troškovi naplaćivati mjesečno ili tromjesečno ovisno o njihovom stvarnom nastanku?

Dodatni troškovi za druge usluge koje posrednik, uz suglasnost nalogodavca, obavlja u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, nisu posrednička naknada. Stoga njihovo dospijanje nije vezano uz sklapanje ugovora o kupoprodaji ili predugovora, osim ako je takav način plaćanja izričito ugovoren.

Vrsta dodatne usluge, način obračuna, visina naknade odnosno troška te način i rok plaćanja moraju biti jasno određeni cjenikom, odnosno ugovoreni s nalogodavcem.

Dodatne usluge i troškovi mogu se obračunavati prema njihovom stvarnom nastanku i pružanju ugovorene usluge, primjerice mjesečno ili tromjesečno, ako je takav način obračuna unaprijed ugovoren s nalogodavcem. Za naplatu takvih troškova nije potrebno da prethodno bude sklopljen ugovor o kupoprodaji ili predugovor, osim ako je ugovorom između posrednika i nalogodavca drukčije određeno.

131. Ako mi nismo posredovali kod kupoprodaje, već je prodavatelj prodao sam ili preko neke druge agencije, ili nam ne želi reći zašto otkazuje ugovor o posredovanju, kakvu evidenciju mi za takvu nekretninu možemo voditi?

Posrednik vodi evidenciju o činjenicama i okolnostima koje su mu poznate i koje proizlaze iz njegovog poslovnog odnosa s nalogodavcem.

Ako nalogodavac ne dostavi podatak o razlogu prestanka ugovora o posredovanju ili o načinu na koji je nekretnina naknadno prodana, posrednik može evidentirati samo podatke kojima raspolaže, primjerice podatak o prestanku ugovornog odnosa i datumu prestanka.

Posrednik nije obavezan niti može evidentirati podatke koje ne može utvrditi ili provjeriti bez suradnje nalogodavca.

132. Članak 27. propisuje obvezu vođenja evidencije ugovora o posredovanju kod kojih je došlo do posredovanog posla te zasebne evidencije ugovora kod kojih do posredovanog posla nije došlo, ali ne uređuje način njihova vođenja. Može li se pojasniti vode li se kao dvije odvojene evidencije ili kao jedinstvena evidencija s različitim statusima predmeta? Nadalje, postoji li propisani ili preporučeni način njihova vođenja (papirnat ili elektronički oblik) te hoće li Ministarstvo ili HGK objaviti smjernice ili obrazac za njihovo vođenje?

Zakon propisuje obvezu vođenja evidencije o sklopljenim ugovorima o posredovanju, pri čemu razlikuje ugovore kod kojih je došlo do posredovanog posla i ugovore kod kojih do posredovanog posla nije došlo.

Nije propisano da se navedene evidencije moraju voditi kao dvije zasebne evidencije. Posrednik ih može voditi odvojeno ili u okviru jedinstvenog sustava vođenja evidencije, uz jasno razlikovanje statusa pojedinog ugovora i mogućnost izdvajanja podataka za obje kategorije.

Zakon ne propisuje obvezni tehnički način vođenja evidencije niti poseban obrazac. Evidencija se može voditi u papirnatom ili elektroničkom obliku, pod uvjetom da je uredna, pregledna i omogućuje dostupnost podataka u skladu sa Zakonom.

133. Može li se pojasniti kako posrednik treba postupiti u slučaju kada pojedini tehnički podaci objektivno nisu dostupni ili ih nalogodavac ne posjeduje u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju? Smatra li se u takvim slučajevima da je evidencija uredno vođena ako su evidentirani svi podaci kojima posrednik raspolaže? U praksi se često događa da posrednik u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju ne raspolaže svim tehničkim podacima o nekretnini, iako ih Zakon propisuje kao sastavni dio evidencije. Primjerice, pojedini podaci ili dokumentacija još nisu pribavljeni od nalogodavca).

Posrednik je dužan voditi evidenciju o podacima kojima raspolaže te nastojati pribaviti podatke propisane Zakonom u okviru svojih mogućnosti i obveza prema nalogodavcu.

Ako pojedini podaci u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju objektivno nisu dostupni, to samo po sebi ne znači da evidencija nije uredno vođena, pod uvjetom da su evidentirani svi dostupni podaci te da posrednik postupi s dužnom pažnjom radi dopune evidencije kada potrebni podaci postanu dostupni.

134. Što se sve podrazumijeva pod evidencijom o posredovanju za ugovore koji nisu sklopljeni da li je tu dovoljno čuvati sklopljene posredničke ugovore koji sadržavaju sve stavke koje su navedene u zakonu da moraju biti obuhvaćene: podaci o posredniku i nalogodavcu, predmet posredovanja, vrsta i bitan sadržaj posla, iznos naknade i podaci o dodatnim uslugama?

Evidencija o posredovanju za ugovore kod kojih nije došlo do posredovanog posla ne predstavlja samo čuvanje sklopljenih ugovora o posredovanju, već evidenciju podataka propisanih člankom 27. stavkom 3. Zakona.

Sklopljeni ugovor o posredovanju i prateća dokumentacija mogu predstavljati osnovu za vođenje navedene evidencije, pod uvjetom da sadrže sve podatke propisane Zakonom, uključujući podatke o posredniku i nalogodavcu, predmetu posredovanja, vrsti i bitnom sadržaju posla, iznosu posredničke naknade te ugovorenim dodatnim uslugama.

Posrednik mora osigurati da su ti podaci uredno evidentirani, pregledni i dostupni za svaki ugovor kod kojeg nije došlo do posredovanog posla.

135. Članak 29. stavak 2. propisuje da posrednik ne smije zahtijevati djelomično ili potpuno plaćanje posredničke naknade prije sklapanja ugovora o posredovanju ili predugovora. Budući da se prema Zakonu posredovanje može obavljati isključivo na temelju već sklopljenog ugovora o posredovanju, nije jasno na koju se situaciju odnosi zabrana naplate prije sklapanja ugovora o posredovanju. Je li riječ o redakcijskoj omašci te

je li zakonodavac zapravo imao namjeru propisati zabranu naplate prije sklapanja posredovanog pravnog posla ili predugovora iz stavka 1. ovoga članka?

Odredbu članka 29. stavka 2. treba tumačiti u vezi sa stavkom 1. istoga članka, odnosno kao zabranu zahtijevanja plaćanja posredničke naknade prije nastanka uvjeta za njezinu naplatu.

Sklapanje ugovora o posredovanju predstavlja pretpostavku za obavljanje poslova posredovanja, ali samo po sebi ne predstavlja trenutak dospijeca posredničke naknade.

Posrednik može zahtijevati plaćanje posredničke naknade tek nakon sklapanja pravnog posla za koji je posredovao, odnosno predugovora ako je takva mogućnost prethodno jasno ugovorena u skladu sa Zakonom.

136. Ukoliko je posrednik posebno propisao Općim uvjetima poslovanja, ima li posrednik pravo na stvarne troškove koji nastaju prilikom razgledavanja nekretnine u naravi? Konkretno, razgledavanje nekretnine pred potencijalnim kupcem iziskuje vrijeme djelatnika, kao i trošak prijevoza. Stoga je posrednik u Općim uvjetima propisao trošak razgledavanja na slijedeći način:

„Naziv usluge: Prezentacija nekretnine klijentima na terenu. Obračun po pojedinom izlasku.

Jedinica mjere: kom

Količina: 1

Jedinična cijena bez PDV-a: 60,00€

Nakon oporezivanja: 75,00€

Napomena: Naveden je iznos naknade za obilaske na području Grada Požege. Za obilaske na lokacijama izvana Grada Požege, obračunava se dodatna naknada 1€/km + PDV od sjedišta društva do lokacije i natrag. Prilikom ugovaranja ove usluge, prethodno će se utvrditi točan ovaj iznos.”

Je li posredniku u ovim uvjetima dozvoljeno naplatiti razgledavanje nekretnine u naravi prema ovakvom cjeniku koji je sastavni dio uvjeta poslovanja? Naime, događa se da je nekretnina koja je predmet posredovanja i 20-30 ili 40km udaljena od sjedišta posrednika što uistinu nije mali i zanemariv trošak.

Razgledavanje nekretnine predstavlja jednu od osnovnih radnji posredovanja koju posrednik poduzima u okviru ugovora o posredovanju te se ne može samo po sebi izdvojiti kao dodatna usluga koja se posebno naplaćuje.

Činjenica da se nekretnina nalazi izvan sjedišta posrednika ili da razgledavanje zahtijeva dodatno vrijeme i troškove prijevoza ne mijenja prirodu te radnje kao dijela redovnog posredovanja.

Posrednik može s nalogodavcem ugovoriti naknadu za dodatne usluge ili stvarne troškove koji nisu obuhvaćeni redovnim poslovima posredovanja, pod uvjetom da su takve usluge unaprijed jasno određene, iskazane i prihvaćene od strane nalogodavca.

137. Ukoliko smo s Prodavateljem potpisali Ugovor o posredovanju na 3 posto od kupoprodajne cijene plus PDV, a Kupac nam je treća osoba koja se javila na oglas i nije nam dala nalog, nemamo potpisan Ugovor o posredovanju, možemo li se normalno naplatiti od Prodavatelja 3 posto od kupoprodajne cijene plus PDV?

Ako je posrednik sklopio ugovor o posredovanju s prodavateljem kao nalogodavcem, pravo na posredničku naknadu ostvaruje prema uvjetima ugovorenim tim ugovorom, pod uvjetom da je posredovani posao sklopljen kao rezultat njegova posredovanja.

Činjenica da kupac nije sklopio ugovor o posredovanju s posrednikom i nije postao nalogodavac ne utječe na pravo posrednika na naknadu od prodavatelja, ako je posrednik izvršio svoje obveze, odnosno doveo u vezu nalogodavca s trećom osobom radi sklapanja posredovanog pravnog posla.

138. Članak 30. polazi od pretpostavke da je već u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju poznato hoće li za istu nekretninu postojati jedan ili dva nalogodavca te tko će u konačnici snositi obvezu plaćanja posredničke naknade. Međutim, u praksi to često nije moguće unaprijed utvrditi. Primjerice, posrednik može najprije sklopiti ugovor o posredovanju s prodavateljem, a tek naknadno, tijekom trajanja posredovanja, i ugovor s kupcem koji želi angažirati istog posrednika. U takvoj situaciji nije jasno na koji način treba primijeniti odredbe članka 30., osobito u dijelu u kojem Zakon pretpostavlja da je u ugovorima unaprijed određeno plaća li posredničku naknadu jedna ili obje ugovorne strane. Zakon ne uređuje treba li u slučaju naknadne promjene okolnosti mijenjati već sklopljeni ugovor o posredovanju, sklapati njegov dodatak ili se odredbe članka 30. primjenjuju prema konačno nastalom odnosu između stranaka. Otvoreno pitanje proizlazi iz činjenice da je odredba koncipirana kao da se oba ugovora o posredovanju sklapaju istodobno, dok se u praksi oni vrlo često sklapaju u različitim fazama posredovanja. Upravo ta situacija, koja je u redovitom poslovanju česta, Zakonom nije uređena.

Članak 30. ne pretpostavlja da ugovori o posredovanju s obje ugovorne strane moraju biti sklopljeni istodobno. Odredbe toga članka primjenjuju se i u slučaju kada se ugovori o posredovanju sklapaju u različitim trenucima.

Ako je posrednik najprije sklopio ugovor o posredovanju s jednim nalogodavcem, njegov se odnos s njim uređuje se tim ugovorom. Ako tijekom trajanja tog ugovora treća osoba naknadno iskaže interes da angažira istog posrednika za svoje potrebe, prije sklapanja ugovora o posredovanju s trećom osobom posrednik ga je dužan pisanim putem upoznati s činjenicom da već posreduje za nalogodavca, s visinom naknade koju plaća nalogodavac te s ukupnim iznosom naknade koji se za istu nekretninu može ostvariti od obje ugovorne strane.

Ako treća osoba nakon takve obavijesti želi angažirati posrednika, s njim se sklapa poseban ugovor o posredovanju u kojem se jasno određuju visina njegove posredničke naknade i ostali uvjeti posredovanja.

Od trenutka sklapanja ugovora s trećom osobom posrednik ima ugovorni odnos s obje ugovorne strane za istu nekretninu te je dužan postupati u skladu s člankom 30., uključujući ograničenje ukupnog iznosa posredničke naknade za istu nekretninu i posredovani pravni posao.

Pri tome nije potrebno mijenjati niti dopunjavati prethodno sklopljeni ugovor s nalogodavcem, jer sklapanjem ugovora s trećom osobom (sada nalogodavcem) ne mijenja se njegov postojeći ugovorni odnos. Međutim, ako bi se naknadno mijenjala visina naknade ili drugi ugovoreni uvjeti u odnosu prema nalogodavcu (prodavatelju), takva bi se izmjena morala urediti na odgovarajući ugovorni način.

139. Molim Vas možete li nam dati primjer iz prakse u vezi članka 30 st. 4, odnosno radi li se tu o dva potpisana ugovora o posredovanju, jedan s Prodavateljem, jedan s Kupcem i recimo za Kupca piše da će platiti 0 posto?

Primjerice, posrednik ima sklopljen ugovor o posredovanju s nalogodavcem (prodavateljem) u kojem je ugovorena posrednička naknada u iznosu od 3 % + PDV. Tijekom postupka posredovanja treća osoba (kupac) također želi angažirati istog posrednika te s njim sklapa ugovor o posredovanju, pri čemu je ugovoreno da treća osoba (kupac) ne plaća posredničku naknadu (0 %).

U takvoj situaciji radi se o dva ugovora o posredovanju za istu nekretninu, ali se primjenjuje ograničenje iz članka 30. stavka 4. Zakona. Činjenica da je jednoj strani ugovorena naknada u iznosu od 0 % ne znači da posrednik može od druge strane naplatiti puni najviši iznos naknade iz cjenika, već se ukupna naknada koju posrednik može ostvariti mora uskladiti s ograničenjima propisanim Zakonom.

Ako su naknade ugovorene s obje strane, njihovi pojedinačni iznosi mogu biti različiti, ali njihov ukupni iznos ne smije prijeći zakonom dopušteni najviši iznos.

140. Ako je važećim cjenikom propisana posrednička naknada od min. 1 % do max.5 %, može li posrednik za isti posao ugovoriti naknadu od prodavatelja 3 % i od kupca 2 %, odnosno ukupno 5 %, pod uvjetom da je s obojicom potpisan ugovor o posredovanju?

Ako posrednik za istu nekretninu ima sklopljene ugovore o posredovanju s nalogodavcem (prodavateljem) i trećom osobom (kupcem), ukupan iznos posredničkih naknada koje posrednik može ostvariti od obje strane zajedno ne smije prijeći najviši iznos posredničke naknade određen važećim cjenikom.

Primjerice, ako važeći cjenik propisuje posredničku naknadu u rasponu od 1 % do 5 %, posrednik može ugovoriti naknadu od 3 % od nalogodavca (prodavatelja) i 2 % od treće osobe (kupca), pod uvjetom da su s obje strane sklopljeni ugovori o posredovanju te da su obje strane prije sklapanja ugovora pisanim putem upoznate s visinom pojedinačnih naknada i njihovim ukupnim iznosom.

141. Članak 30. stavak 5. propisuje obvezu da posrednik prije sklapanja ugovora o posredovanju pisanim putem upozna ugovorne strane s visinom pojedinačnih posredničkih naknada i njihovim ukupnim iznosom. Može li se pojasniti na koji se način u praksi ispunjava navedena zakonska obveza pisanog upoznavanja? Je li dovoljan samo Cjenik potpisan od strane prodavatelja i kupca?

Članak 30. stavak 5. Zakona ne propisuje poseban obrazac niti poseban način pisanog upoznavanja ugovornih strana. Posrednik je dužan prije sklapanja ugovora o posredovanju pisanim putem upoznati ugovorne strane s visinom pojedinačnih posredničkih naknada i njihovim ukupnim iznosom.

Budući da je važeći cjenik sastavni dio ugovora o posredovanju, navedena obveza može se ispuniti i putem cjenika, ako iz njega jasno proizlaze visina posredničke naknade koju plaća svaka ugovorna strana te njihov ukupni iznos za istu nekretninu.

Potpisivanjem ugovora o posredovanju, čiji je sastavni dio cjenik s navedenim podacima, ugovorne strane potvrđuju da su prije sklapanja ugovora upoznate s visinom pojedinačnih i ukupnim iznosom posredničkih naknada.

142. Ukoliko Kupac koji potpiše potvrdu o razgledu hoće kupiti stan za koji je zvao :

- a) Da li agencija mora pregovarati s Prodavateljem oko cijene?
- b) Da li agencija mora napraviti Predugovor i/ili Ugovor za Kupca?
- c) Ako Prodavatelj živi van Hrvatske da li Agencija mora dati kontakt ili e mail od Prodavatelja, Kupcu koji je potpisao samo Potvrdu o razgledu i želi kupiti stan bez agencije? (pitanje za GDPR)

a) Posrednik nije dužan pružati trećoj osobi usluge pregovaranja o cijeni niti druge radnje u njegovu interesu ako s njim nije sklopljen ugovor o posredovanju. Međutim, u okviru ugovora o posredovanju sklopljenog s

nalogodavcem, posrednik poduzima radnje radi dovođenja nalogodavca i zainteresirane treće osobe u vezu radi mogućeg sklapanja posredovanog posla.

b) Posrednik nije dužan izrađivati predugovore i ugovore o kupoprodaji za nalogodavca i treću stranu. Sastavljanje takvih ugovora predstavlja pravnu uslugu za koju stranke mogu angažirati ovlaštene osobe.

c) Treća osoba koja je potpisala potvrdu o razgledavanju nema na temelju te potvrde pravo zahtijevati osobne ili kontaktne podatke nalogodavca. Posrednik je dužan postupati u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka, ugovorom sklopljenim s nalogodavcem i njegovim uputama. To, međutim, ne znači da posrednik može spriječiti realizaciju pravnog posla ili uskratiti dovođenje treće osobe i nalogodavca u vezu.

Ako treća osoba nakon razgledavanja želi kupiti nekretninu, a ne želi sklopiti ugovor o posredovanju s posrednikom, posrednik i dalje, na temelju ugovora sklopljenog s nalogodavcem, poduzima radnje radi dovođenja nalogodavca i treće osobe u vezu i omogućavanja komunikacije potrebne za realizaciju posredovanog posla.

Dovođenje u vezu ne podrazumijeva da posrednik mora trećoj osobi ustupiti privatni broj telefona ili e-mail adresu nalogodavca. Kontakt se može ostvariti neposredno uz sudjelovanje posrednika, primjerice organiziranjem sastanka ili komunikacije između stranaka, odnosno prijenosom ponuda i drugih poruka između njih.

143. Da li kupac nakon razgledavanja i potpisa evidencije može sklopiti ugovor o posredovanju?

Treća osoba (kupac) nakon razgledavanja nekretnine može sklopiti ugovor o posredovanju ako želi angažirati posrednika za pružanje daljnjih usluga posredovanja u svoje ime, primjerice za traženje nekretnina, pregovaranje ili druge radnje povezane s realizacijom pravnog posla.

Potpisivanje potvrde o razgledavanju ne predstavlja prepreku za naknadno sklapanje ugovora o posredovanju, niti samo po sebi stvara obvezu sklapanja takvog ugovora.

144. Da li može biti jedan općeniti ugovor o posredovanju za kupca, te da kupac koji nas angažira za više nekretnina potpisuje evidenciju o razgledavanju, ili za svaku pogledanu nekretninu mora biti zasebni ugovor?

Zakon ne propisuje obvezu sklapanja zasebnog ugovora o posredovanju za svaku pojedinu nekretninu koju kupac razgledava.

Ako ugovor o posredovanju s nalogodavcem jasno određuje opseg usluge posrednika, prava i obveze ugovornih strana te uvjete plaćanja posredničke naknade, isti se može odnositi na više nekretnina koje su predmet interesa kupca.

Potvrda o razgledavanju pojedine nekretnine služi kao dokaz da je posrednik omogućio razgledavanje određene nekretnine, neovisno o tome što između posrednika i nalogodavca već postoji ugovor o posredovanju.

145. Što sa situacijama gdje jedan kupac zove 3 agenta iz iste agencije, dali ga možemo odbiti, i kada je odbijanje kupca opravdano?

Sama činjenica da je ista osoba kontaktirala više agenata iz iste agencije ne predstavlja sama po sebi opravdan razlog za odbijanje razgledavanja ili postupanja posrednika.

Posrednik može odbiti razgledavanje ili daljnje postupanje ako za to postoje opravdani i objektivni razlozi, primjerice ako bi takvo postupanje bilo protivno interesima nalogodavca, ako postoje okolnosti koje upućuju na zlouporabu pruženih informacija ili ako osoba odbija dati osnovne podatke potrebne za organizaciju razgledavanja i postupanje posrednika.

Procjena posrednika mora biti utemeljena na okolnostima konkretnog slučaja i pravilima struke, a ne samo na činjenici da je osoba iskazala interes za nekretninu putem više kontakata.

146. STRUČNI ISPIT/ NADZOR/ PREKRŠAJNE ODREDBE

Članak 38. propisuje prekršajnu odgovornost fizičke osobe koja obavlja poslove posredovanja bez ispunjavanja zakonskih uvjeta za status agenta. Međutim, Zakon ne propisuje izričito prekršajnu odgovornost posrednika koji takvoj osobi omogući obavljanje poslova posredovanja. Može li se pojasniti proizlazi li odgovornost posrednika iz drugih odredbi Zakona ili je namjera zakonodavca bila sankcionirati isključivo fizičku osobu koja poslove obavlja?

Člankom 38. propisana je prekršajna odgovornost fizičke osobe koja obavlja poslove posredovanja bez ispunjavanja zakonom propisanih uvjeta za status agenta.

Prekršajna odgovornost posrednika za omogućavanje takvog postupanja nije posebno propisana člankom 38., već se može utvrđivati samo ako je konkretno postupanje posrednika obuhvaćeno nekom drugom prekršajnom odredbom Zakona kojom je propisana odgovornost posrednika.

Neovisno o prekršajnoj odgovornosti, posrednik je dužan organizirati obavljanje poslova posredovanja putem osoba koje ispunjavaju uvjete propisane Zakonom.

147. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Dostavlja li se dokumentacije (potvrda o nekažnjavanju za agenta, direktora i pravni subjekt, nova polica osiguranja na iznos 100 000 EUR/ 300 000 EUR e-radna knjižica...) pomoću START plus aplikacije kojom upravlja FINA ili preko Digitalne komore kako smo do sada godišnje podnosili ažuriranje podataka za tekuću godinu?

Dokumentacija iz članka 41. Zakona dostavlja se putem sustava Digitalne komore, na način propisan za dostavu podataka i dokumentacije za Registar posrednika.

148. Ovaj zakon vrijedi od 07.07.,ja već imam ugovore sve od 01.07.2026.pitanje što je s nekretninama u bazi od 2025 koje nisu prodane i nije bilo potrebno sve kao po novom zakonu? odnosi li i na ta posredovanja ugovorena prije 07.07.2026?

Ugovori o posredovanju sklopljeni prije stupanja na snagu novoga Zakona ne moraju se ponovno sklapati samo zbog stupanja Zakona na snagu.

Sukladno članku 42. Zakona, postupci pokrenuti do dana njegova stupanja na snagu dovršit će se prema odredbama ranije važećeg Zakona.

Stoga se za nekretnine za koje je postupak posredovanja pokrenut prije 7. srpnja 2026. ne primjenjuju naknadno zahtjevi novoga Zakona koji se odnose na sklapanje novih ugovora o posredovanju.

Za nove postupke posredovanja pokrenute nakon 7. srpnja 2026. primjenjuju se odredbe novoga Zakona.

149. Da li su ugovori koji su potpisani do stupanja novog zakona na snagu valjani (i oni na kojima piše da se automatski produljuju ako vlasnik sam ne zatraži da se ukloni oglas), a samo nove suradnje da idu uz novi ugovor tj ugovor prema novom zakonu?

Ugovori o posredovanju sklopljeni prije stupanja na snagu novoga Zakona ostaju na snazi i ne smatraju se nevažećima samo zbog stupanja na snagu novoga Zakona.

Odredbe takvih ugovora, uključujući odredbe o trajanju ugovora i automatskom produljenju, primjenjuju se do isteka ili prestanka ugovora, sukladno ugovorenim uvjetima.

Novi ugovori o posredovanju koji se sklapaju nakon stupanja na snagu Zakona moraju biti usklađeni s odredbama novoga Zakona.

150. Budući da određene prodavatelje zastupam temeljem ekskluzivnog ugovora o posredovanju, želio bih u ugovoru, radi potpune transparentnosti poslovanja, navesti da kupac shodno dogovoru s prodavateljem i željom za smanjenjem troškova, ima dio provizije platiti u iznosu od 2% + PDV. Sve u cilju ponovo naglašavam, transparentnijeg poslovanja. Svjestan sam da temeljem ugovora o posredovanju s prodavateljem ne mogu naplatiti proviziju kupcu, no zanima me postoji li pravno ispravan način da se u ugovoru s prodavateljem koji je u ovom slučaju nalogodavac jasno naznači kako je naknada za posredovanje raspodijeljena između prodavatelja i kupca. Naravno nakon toga to pokažem kupcu da vidi da je nalogodavac postavio pravila igre za svoju nekretninu. Naravno, to nam služi kao transparentni ugovor koji možemo pokazati kupcu i onda s njim sklopiti ugovor o posredovanju kako je i naznačeno. Cilj mi je da cijeli postupak bude maksimalno transparentan prema svim stranama te da način obračuna provizije bude jasno definiran i usklađen sa zakonskim propisima. Molim vas za vaše mišljenje i prijedlog kako bi to bilo najbolje urediti:

- a) Sklopljen Ugovor o posredovanju sa prodavateljem uz ugovorenu posredničku naknadu 5 %
- b) Sklopljen Ugovor o posredovanju sa kupcem uz ugovorenu posredničku naknadu 8 %

Najviša naplata posrednička naknada od obje strane po odluci i cjeniku iznosi 12 % i ne radi se o istoj nekretnini koja je dovela do sklapanja ugovora o posredovanju, zasebni ugovori o posredovanju i naplata s obje strane, ali zbroj naplata prelazi najvišu naplativu naknadu po cjeniku. Pitanje:

a) Da li se naplata provizije radi na način da se prodavatelju naplati ugovorenih 5 %, a kupcu naplati 7 %, a ne ugovorenih 8% ? Ako u trenutku prije naplate provizije dogovorim da prodavatelj ipak plati 4%, a kupcu njegova već ugovorena naknada 8%, onda smatram da treba doći do aneksa ugovora o posredovanju za visinu posredničke naknade sa prodavateljem. Da li je to točno?

b) Da li ja imam pravo kod ovakvog sklapanja ugovora o posredovanju gdje nije prethodila ista nekretnina zadržati pravo privatnosti ugovorene naknade sa prodavateljem i sa kupcem, odnosno nisam obvezna nijednoj strani reći s kim sam i koliku dogovorila proviziju prije nego dođe do sklapanja ugovora o kupoprodaji, odnosno u ovom primjeru samo obavijestim onoga tko ima veću naknadu u ovom slučaju kupac da će mu se naplatiti 7% ako ne dođe do aneksa sa prodavateljem i njegovom naknadom od 5%, naravno on tada će shvatiti koliko

sam uzela od druge strane al to nije moj problem niti on može meni ne platiti ugovorenu naknadu unutar najviše ugovorene po cjeniku...ja sam njih prije sklapanja ugovora o posredovanju obvezna upoznati sa Općim uvjetima poslovanja i CJENIKOM općenito?????

Ne razumijem primjer iste nekretnine sklopljen ugovor o posredovanju s obje strane.... pretpostavka ugovor o posredovanju sa prodavateljem koji je naložio da on neće platiti naknadu nego isključivo kupac tako da te odredbe o visini naknade neće bit iskazana uopće u ugovoru o posredovanju...ja sklapam igrom slučaja ugovor o posredovanju s

kupcem koji mu nije uvjetovan,,,i ako znam da mi je max naplativa naknada 12% i da u ovom slučaju neću moći naplatiti kupcu preko 6% ne vidim koja je korist ugovorit naknadu 8%,,,znači neću...bit će od 0% do + 6% je li tako?

3\.. Da li je dovoljno u cjeniku staviti da će naknada provizije biti u postocima i da li ja mogu ovako odrediti granicu od 3% do 6%, a najviše 12% ili mora biti od 0% do 6% a najviše 12% ??

Vezano uz upit, ističemo da se posrednička naknada može naplatiti isključivo na temelju ugovora o posredovanju sklopljenog sa nalogodavcem koji je obveznik plaćanja posredničke naknade, uz poštovanje svih ograničenja i uvjeta propisanih Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina, važećim cjenikom i ugovorom o posredovanju. Prilikom određivanja i naplate posredničke naknade nije dopušteno ugovornim stranama zaobići zakonska ograničenja ukupne visine naknade niti prikazivati raspodjelu naknade između nalogodavaca na način koji bi doveo do naplate protivno Zakonu.

Ako posrednik za istu nekretninu ima sklopljene ugovore o posredovanju s obje strane (dva nalogodavca), na takav odnos primjenjuju se odredbe članka 30. Zakona kojima je propisano ograničenje ukupne posredničke naknade koja se može naplatiti od obje strane. Stoga, ako je najviši iznos posredničke naknade prema važećem cjeniku 12 %, a posrednik ima ugovorenu naknadu s prodavateljem (nalogodavcem) u iznosu od 5 % i s kupcem (nalogodavcem) u iznosu od 8 %, nije moguće naplatiti ukupno 13 %, već ukupna naplaćena naknada od obje strane može iznositi najviše 12 %. U takvom slučaju

potrebno je uskladiti iznos naplate s navedenim ograničenjem. Ako se mijenja ranije ugovorena visina posredničke naknade s pojedinom ugovornom stranom (nalogodavcem), takva izmjena mora biti jasno i dokazivo ugovorena odgovarajućom izmjenom ugovora o posredovanju. Nadalje, ugovor o posredovanju s prodavateljem (nalogodavcem) ne može sadržavati odredbu kojom se unaprijed određuje da će dio posredničke naknade platiti kupac koji nije stranka tog ugovora. Kupac može biti obveznik plaćanja posredničke naknade samo ako je s njim sklopljen zaseban ugovor o posredovanju kojim je jasno ugovorena njegova obveza plaćanja.

U slučaju kada posrednik ima ugovor o posredovanju s obje strane za istu nekretninu, a jednoj strani je ugovorena posrednička naknada u iznosu od 0 %, primjenjuje se članak 30. stavak 4. Zakona. U toj situaciji druga strana ne može biti obvezana na plaćanje pune

posredničke naknade određene cjenikom, već najviše do polovice najvišeg iznosa

posredničke naknade određenog važećim cjenikom za tu vrstu posredovanja. Primjerice, ako je najviši iznos naknade prema cjeniku 12 %, a jedna strana za isti posao ima ugovorenu naknadu od 0 %, druga strana može biti obvezna platiti najviše 6 %.

Posebno napominjemo da cjenik mora jasno sadržavati visinu i način određivanja posredničke naknade te predstavlja obvezni sastavni dio ugovora o posredovanju. Posrednik može ugovoriti nižu naknadu od one

navedene u cjeniku, ako je takva naknada jasno ugovorena upojedinačnom ugovoru o posredovanju, ali ne može ugovarati niti naplaćivati naknadu protivno prisilnim odredbama Zakona.

Slijedom navedenog, transparentnost poslovanja ne postiže se unošenjem odredbi u ugovor s jednom ugovornom stranom kojima se uređuju obveze druge osobe, već sklapanjem zasebnih i jasnih ugovora o posredovanju sa svakom osobom koja koristi uslugu posredovanja i koja preuzima obvezu plaćanja posredničke naknade.

151. Nekad smo u oglasima imali sljedeću obavijest: "Agencijska provizija za najmoprimca: JEDNA MJESEČNA NAJAMNINA (oslobođena PDV-a) Agencijska provizija naplaćuje se isključivo u slučaju realizacije najma pod uvjetom da je s najmoprimcem sklopljen Zakonom propisani Ugovor o posredovanju. Razgledavanje nekretnine je u potpunosti besplatno i nije uvjetovano potpisivanjem ugovora o posredovanju. "Cilj je bio informirati najmoprimce. Smijemo li idalje u oglasima imati isti tekst ili ga treba promijeniti (kako) ?

Informiranje zainteresiranih osoba o visini posredničke naknade putem oglasa nije samo po sebi protivno Zakonu, pod uvjetom da je informacija jasna, točna i da ne stvara pogrešan dojam o postojanju obveze plaćanja naknade prije sklapanja ugovora o posredovanju. Posrednička naknada može se naplatiti isključivo od osobe koja je s posrednikom sklopila ugovor o posredovanju kojim je ugovorena obveza plaćanja naknade, i to pod uvjetima propisanim Zakonom. Sama činjenica da je osoba zainteresirana za nekretninu, da je kontaktirala posrednika ili da je pristupila razgledavanju nekretnine ne predstavlja osnovu za nastanak obveze plaćanja posredničke naknade. Stoga se u oglasu ne smije navoditi na način koji bi mogao dovesti zainteresiranu osobu u zabludu da je obvezna platiti posredničku naknadu samim razgledavanjem nekretnine ili iskazivanjem interesa za najam.

Također, sukladno Zakonu, razgledavanje nekretnine ne smije biti uvjetovano prethodnim sklapanjem ugovora o posredovanju. U konkretnom slučaju navedenu informaciju potrebno je formulirati na način kojim se jasno navodi da obveza plaćanja posredničke naknade nastaje samo ako je sa zainteresiranom osobom sklopljen ugovor o posredovanju i ako su ispunjeni zakonski uvjeti za naplatu naknade. Takvim načinom informiranja osigurava se transparentnost prema zainteresiranim osobama uz istodobno poštovanje zakonskih pravila o nastanku i naplati posredničke naknade.

152. **Molimo za nekoliko pojašnjenja vezano za članak 27. Evidencija o posredovanju u prometu nekretnina - Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/26):**

- Evidencija ugovora s kupcima - može li se bez unosa podataka u stupce > tehnički podaci, energetski razred, cijena nekretnine i cijena po m² – jer kako ćemo kad kupac razgledava više nekretnina? Također za slučajeve kada kupac razgledava više nekretnina - moraju li se unositi stupci > vrsta nekretnine, adresa i zemljišnoknjižni podaci - za svaku nekretninu koju je klijent razgledao s našom agencijom ili je dovoljno da napišemo "po potvrdi o razgledavanju"?
- Evidencija ugovora s prodavateljima – moramo li unositi podatke u stupac „tehnički podaci“ i koliko informacija je dovoljno?
- U obje evidencije - može li se pod iznos posredničke naknade unijeti "po ugovoru o posredovanju" ili baš moramo napisati postotak npr. 3%+PDV (naravno sve sukladno važećem cjeniku agencije)?

Podaci koji se prema članku 27. Zakona moraju evidentirati odnose se na podatke propisane za pojedini ugovor o posredovanju. Ako je s istim nalogodavcem razgledano više nekretnina, za svaku nekretninu koja je predmet konkretnog posredovanja potrebno je evidentirati podatke propisane Zakonom. Nije dovoljno upisati samo „po potvrdi o razgledavanju“, jer takav unos sam po sebi ne predstavlja podatak propisan

člankom 27. Zakona. U pogledu tehničkih podataka, potrebno je evidentirati podatke kojima posrednik raspolaže i koji se odnose na predmet konkretnog posredovanja. Zakon ne propisuje broj znakova, format niti tehnički način vođenja evidencije, ali iz evidencije mora biti moguće utvrditi podatke propisane člankom 27. Zakona. Jednako tako, iznos posredničke naknade treba biti evidentiran na način iz kojeg je moguće jasno utvrditi ugovorenu naknadu. Stoga sam unos „po ugovoru o posredovanju“ nije dostatan ako se iz same evidencije ne može utvrditi visina odnosno način obračuna ugovorene

naknade. Zaključno, članak 27. Propisuje podatke koji moraju biti sadržani u evidenciji, ali ne propisuje njezin tehnički oblik niti način organizacije unosa podataka. Posrednik je dužan osigurati da se za svaki ugovor mogu utvrditi svi Zakonom propisani podaci.

153. Vlasnica sam trgovačkog društva (d.o.o.) registriranog za posredovanje u prometu nekretnina. Međutim, poslove posredovanja ne obavljam samostalno, već temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji s agencijom „XY“. Pregledala sam novi zakon, ali nisam pronašla odredbu koja se odnosi na ovakvu situaciju, stoga Vas molim za pojašnjenje. Molim Vas za odgovor na sljedeća pitanja:

1. Jesam li, u mom slučaju, obvezna povećati iznos osiguranja od odgovornosti, ako agencija „XY“, s kojom imam sklopljen Ugovor o poslovnoj suradnji, već ima ugovoreno osiguranje u skladu s odredbama novog zakona?

2. Jesam li obvezna imati vlastiti poslovni prostor s posebnom prostorijom za povjerljive razgovore sa strankama, ako mi Dogma nekretnine omogućuje korištenje svojih poslovnih prostora u tu svrhu? Napominjem da nikada ne sklapam niti potpisujem ugovore u ime svoje tvrtke, već isključivo u ime i za račun „XY“, sukladno našem ugovoru o poslovnoj suradnji. Moja tvrtka registrirana je kao turistička agencija i agencija za posredovanje u prometu nekretnina, pri čemu je turizam od samog osnutka primarna djelatnost. Posredovanje u prometu nekretnina postalo je dodatna djelatnost tijekom pandemije bolesti COVID-19.

Prema odredbama Zakona poslove posredovanja u prometu nekretnina može obavljati samo posrednik koji ispunjava zakonom propisane uvjete za obavljanje te djelatnosti, pri čemu posredovanje mora obavljati u okviru vlastitog poslovanja i pod uvjetima propisanim Zakonom. Činjenica da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sama po sebi ne omogućuje tom društvu da poslove posredovanja u praksi obavlja za račun drugog posrednika, dok se ugovori o posredovanju, poslovni odnosi s nalogodavcima i odgovornost prema njima vode isključivo u ime i za račun drugog posrednika. Posebno napominjemo da odredba članaka 16. Zakona uređuje način obavljanja poslova posredovanja putem agenata te propisuje uvjete pod kojima agent može obavljati poslove posredovanja za posrednika. Stoga se angažiranje osobe odnosno društva ne može koristiti za zaobilaženje zakonom propisanog statusa agenta i posrednika niti se poslovi agenta mogu stvarno obavljati putem drugog trgovačkog društva koje nije posrednik u konkretnom ugovornom odnosu. U situaciji opisanoj u Vašem upitu, ako Vaše društvo ne sklapa ugovore o posredovanju, ne nastupa prema nalogodavcima kao posrednik, ne naplaćuje posredničku naknadu i sve poslove posredovanja faktično obavlja isključivo u ime i za račun drugog posrednika, takav odnos ne predstavlja samostalno obavljanje djelatnosti posredovanja putem Vašeg društva, neovisno o tome što je društvo registrirano za navedenu

djelatnost. Takav način angažiranja osobe koja činjenično obavlja poslove agenta putem vlastitog trgovačkog društva potrebno je razlikovati od zakonitog angažiranja agenta kod posrednika. Ukoliko osoba faktično obavlja poslove agenta za drugog posrednika, mora ih obavljati u statusu i na način propisan člankom 16. Zakona, a ne putem vlastitog društva kao zamjenskog oblika angažmana.

Slijedom navedenoga, ugovor o poslovnoj suradnji između Vašeg društva i drugog posrednika ne može sam po sebi predstavljati pravnu osnovu za obavljanje poslova posredovanja na način da se njime zaobilaze obveze i uvjeti koje Zakon propisuje za posrednika i agenta. Pitanja vezana uz porezni tretman odnosno eventualno utvrđivanje postojanja elemenata nesamostalnog rada nisu u nadležnosti Ministarstva gospodarstva te se u tom dijelu upita potrebno obratiti nadležnom tijelu za porezna pitanja. Zaključno, poslovna suradnja između dvaju trgovačkih društava ne može imati za posljedicu da društvo koje nije ugovorna strana u poslovima posredovanja u praksi obavlja poslove agenta za drugog posrednika mimo uvjeta propisanih člankom 16. Zakona.

154. Da li su ugovori o posredovanju koji se, sukladno novom Zakonu, ne čuvaju u centrali društva nego u poslovnicama (imamo ih 4), obvezni biti pohranjeni i u elektroničkom obliku unutar poslovnog programa ili je dovoljno da se čuvaju u papirnatom obliku u poslovnici?

Zakonom nije propisan način ni oblik pohrane ugovora o posredovanju. Stoga posrednik samostalno određuje način i mjesto njihova čuvanja, uz obvezu osiguranja urednog čuvanja i dostupnosti dokumentacije za potrebe nadzora. Pritom je posrednik dužan voditi evidenciju o posredovanju u skladu s člankom 27. Zakona te nadležnom tijelu, u okviru provedbe nadzora, omogućiti uvid u traženu dokumentaciju.

155. Poslovni prostor i prostor za povjerljive razgovore

Člankom 20. stavkom 4. Zakona propisano je da poslovni prostor posrednika mora biti u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena te mora sadržavati prostoriju namijenjenu povjerljivim razgovorima. Zakon ne propisuje da poslovni prostor mora imati poseban ulaz, biti u zasebnoj zgradi ili se nalaziti u prizemlju odnosno na određenoj etaži. Stoga se uvjet može smatrati ispunjenim i kada se poslovna djelatnost obavlja u prostoru koji je dio stambenog objekta, pod uvjetom da je prostor namijenjen poslovanju fizički i funkcionalno odvojen od prostora drugih namjena te da ispunjava ostale propisane uvjete. Jedna uredska prostorija može istodobno biti i prostorija namijenjena povjerljivim razgovorima, ako svojom organizacijom i načinom korištenja omogućuje njihovo obavljanje bez pristupa ili prisutnosti drugih osoba.

156. Obavješćavanje nalogodavca o potposrednicima

Obveza obavješćavanja nalogodavca o popisu potposrednika, ako je takav prijenos izričito ugovoren između posrednika i nalogodavca, mora biti ispunjena na način koji omogućuje da je nalogodavac s popisom upoznat prije sklapanja ugovora o posredovanju. Zakon ne propisuje poseban oblik u kojem se navedena obveza mora izvršiti. Stoga popis može biti trajno dostupan na mrežnim stranicama posrednika, uz odgovarajuću obavijest odnosno upućivanje nalogodavca na mjesto na kojem je popis dostupan, pod uvjetom da se može dokazati da je nalogodavac s njime bio upoznat.

157. Promjena popisa potposrednika

Ako se tijekom trajanja ugovora promijeni popis potposrednika, posrednik je dužan nalogodavcu omogućiti da bude upoznat s aktualnim popisom. Sama činjenica promjene popisa ne znači nužno obvezu sklapanja izmjene ugovora o posredovanju, jer Zakon takvu izmjenu ne propisuje. Posrednik, međutim, mora osigurati da nalogodavac ima mogućnost pravodobnog uvida u aktualni popis potposrednika.

158. Potvrda o razgledavanju

Zakon ne propisuje jedinstveni obrazac niti taksativan sadržaj potvrde o razgledavanju. Potvrda služi evidentiranju i dokazivanju činjenice da je određena osoba putem posrednika razgledala konkretnu nekretninu te može sadržavati podatke o osobi, nekretnini i datumu razgledavanja. Sadržaj potvrde mora biti povezan sa svrhom njezina izdavanja. Potvrdom se ne može zamijeniti ugovor o posredovanju niti se trećoj osobi koja nije sklopila takav ugovor mogu nametati obveze plaćanja posredničke naknade ili druge ugovorne obveze koje nisu neposredno povezane s razgledavanjem nekretnine.

159. Odbijanje razgledavanja zbog neidentificiranja ili nepotpisivanja potvrde

Zakon ne propisuje obvezu posrednika da omogući razgledavanje osobi koja odbija dati podatke potrebne za njezinu identifikaciju ili odbija potvrditi činjenicu razgledavanja. Posrednik stoga može uskratiti razgledavanje osobi koja se ne želi identificirati ili odbija potpisati potvrdu o razgledavanju. Navedeno treba razlikovati od zabrane iz članka 23. stavka 1. Zakona, prema kojoj posrednik ne smije razgledavanje nekretnine uvjetovati prethodnim sklapanjem ugovora o posredovanju s trećom osobom. Identifikacija osobe i evidentiranje razgledavanja ne predstavljaju sklapanje ugovora o posredovanju niti se njima trećoj osobi nameće obveza plaćanja posredničke naknade.

160. Stručna procjena posrednika

Stručna procjena iz članka 24. Zakona ne predstavlja neograničenu diskrecijsku ovlast posrednika da razgledavanje uskraćuje prema vlastitom interesu. Posrednik je dužan postupati pažnjom dobrog stručnjaka i u skladu s interesima nalogodavca. Opravdan razlog za uskraćivanje razgledavanja može postojati, primjerice, kada postoje okolnosti koje upućuju na to da bi omogućavanjem razgledavanja mogla nastati šteta nalogodavcu, ugroziti sigurnost osoba ili imovine, narušiti prava drugih osoba ili kada osoba odbija postupiti prema razumnim pravilima koja se odnose na organizaciju i sigurnost razgledavanja. Procjena mora biti povezana s konkretnim okolnostima slučaja i ne može služiti za zaobilaženje zabrane iz članka 23. stavka 1. Zakona.

161. Zaštita podataka i povezivanje treće osobe s nalogodavcem

Obveza zaštite osobnih podataka ne onemogućava posredniku da izvrši svoju obvezu dovođenja u vezu nalogodavca i treće osobe radi sklapanja posredovanog pravnog posla. Dovođenje u vezu ne podrazumijeva nužno prethodno otkrivanje osobnih podataka nalogodavca trećoj osobi. Posrednik može organizirati neposredan kontakt nalogodavca i treće osobe, primjerice dogovorom susreta ili na drugi odgovarajući način, bez da trećoj osobi prethodno otkrije osobne podatke nalogodavca koji za to nisu potrebni. Posrednik je pritom

dužan osobne podatke obrađivati u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka i u opsegu potrebnom za izvršavanje svojih obveza. Treća osoba nije dužna sklopiti ugovor o posredovanju samo zato što želi razgledati nekretninu ili biti dovedena u vezu s nalogodavcem. Posrednik svoje obveze prema nalogodavcu izvršava na temelju ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem. Informiranje o naknadama prema članku 30. stavku 5. Članak 30. stavak 5. Zakona treba primjenjivati u vezi s okolnostima konkretnog slučaja. Kada posrednik posreduje za obje strane, odnosno kada postoje ili se sklapaju zasebni ugovori o posredovanju s oba nalogodavca, ugovorne strane moraju biti pisanim putem upoznate s visinom pojedinačnih posredničkih naknada i njihovim ukupnim iznosom prije sklapanja ugovora o posredovanju s drugom stranom, ako se taj ugovor sklapa naknadno. Sama činjenica da su ugovori sklopljeni u različito vrijeme ne čini ispunjenje navedene obveze neprovedivim. Upravo u slučaju naknadnog sklapanja ugovora s drugom stranom posrednik je prije sklapanja tog ugovora dužan drugoj strani priopćiti visinu ugovorene naknade te obje strane pisanim putem upoznati s pojedinačnim naknadama i njihovim ukupnim iznosom. Potpis cjenika koji je sastavni dio ugovora o posredovanju može predstavljati dokaz da je ugovorna strana upoznata s visinom naknade koja se na nju odnosi, ali ne zamjenjuje posebno informiranje o ukupnom iznosu naknada kada takva obveza proizlazi iz članka 30. stavka 5. Zakona.

162. Smjernice i primjeri dobre prakse

Ministarstvo nije nadležno propisivati jedinstvene obrasce ugovora o posredovanju, potvrda o razgledavanju, cjenika ili drugih poslovnih isprava koje koriste poslovni subjekti. Posrednici su dužni svoje poslovanje, opće uvjete poslovanja, cjenik, ugovore i druge poslovne isprave uskladiti s obveznim odredbama Zakona koji propisuje sadržaj i obveze koje moraju biti ispunjene, a ne jedinstveni način njihova oblikovanja.

163. Tumačenje odredbe članka 5. stavka 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, kojom je propisano: „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.“ S obzirom na to da Zakonom nije pobliže određeno značenje navedenih pojmova, molim za pojašnjenje što se, u smislu citirane odredbe, konkretno smatra „privremenim i povremenim posredovanjem“?

Pojmovi privremenog i povremenog obavljanje djelatnosti, ne definiraju se, a u ovom slučaju djelatnosti posredovanja, povezani su te temelj imaju u Direktivi o uslugama EU koja se navodi u članku 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina. Tako recital predmetne Direktive o uslugama navodi: Što se tiče razlikovanja između slobode poslovnog nastana i slobodnog kretanja usluga, u skladu sa sudskom praksom Suda ključni element predstavlja činjenica ima li gospodarski subjekt poslovni nastan u državi članici u kojoj pruža dotičnu uslugu. Ako gospodarski subjekt ima poslovni nastan u državi članici u kojoj pruža svoje usluge, ulazi u područje primjene slobode poslovnog nastana. Ako, suprotno tomu, gospodarski subjekt nema poslovni nastan u državi članici u kojoj pruža svoje usluge, njegove djelatnosti potpadaju pod slobodno kretanje usluga. Sud dosljedno smatra da se privremena priroda navedenih djelatnosti ne određuje jedino u svjetlu trajanja usluge, nego i u svjetlu njezine učestalosti, povremenosti ili neprekidnosti. Člankom 5. propisuju se uvjeti pod kojima posrednici mogu obavljati djelatnost posredovanja u prometu nekretnina na području Republike Hrvatske, bilo da imaju sjedište u Hrvatskoj ili u drugoj državi članici Europskog gospodarskog prostora.

Trajnost bi temeljem naprijed navedenog podrazumijevala poslovni nastan, poslovnicu/objekt (fizičku infrastrukturu) i zaposleno osoblje na području RH, te razumije se, primjenu RH zakonodavstva dok povremeno/privremeno obavljanje to isključuje, te se posao/djelatnost obavlja iz matične države članice, bez imanja poslovnice/objekta i zaposlenog osoblja na području RH, uz primjenu zakonodavstva matične države. Jednako vrijede i za hrvatske posrednike koji povremeno/privremeno obavljaju poslove posredovanja u državama članica EU.