

Broj: 13-1281-6234/1-135-2025
Zagreb, 29. rujna 2025.

**Ministarstvo gospodarstva
Ul. grada Vukovara 78,
10 000 Zagreb**

Predmet: Očitovanje na Nacrt prijedloga Zakona o posredovanju u prometu nekretnina

Poštovani ministre Šušnjar,

nastavno na Vaš Dopis, KLASA: 011-01/25-01/327, URBROJ: 526-07-01-01-02-25-1 od 9. rujna 2025. godine kojim se traži mišljenja na predmetni Nacrt prijedloga Zakona o posredovanju u prometu nekretnina te pripadajući obrazac, ovim putem očitujemo se kako slijedi.

Hrvatska obrtnička komora pozdravlja nastojanja da se novim Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina osigura višu razinu pravne sigurnosti i profesionalnosti u obavljanju predmetne djelatnosti, posebno u pogledu uvođenje digitalnih rješenja putem e-usluge START PLUS, jasnijeg definiranje prava i obveza posrednika, agenata i nalogodavac te stavljanja jačeg naglaska na etičke standarde i profesionalnu odgovornost čime se podiže razina pravne sigurnosti, transparentnosti tržišta te podizanja ugleda struke i jačanja povjerenja građana u istu.

Ipak, smatramo potrebnim ukazati na specifične poteškoće s kojima se u praksi suočavaju obrtnici te predlažemo izmjene određenih zakonskih odredbi radi njihove lakše provedbe i radi osiguravanja ravnopravnog položaja obrtnika u odnosu na ostale sudionike tržišta, kako slijedi:

1. Izmjena čl. 6. st. 2. u pogledu propisanih najnižih osiguranih svota, uvođenjem progresivnog modela osiguranja

Obrazloženje:

Predloženi minimalni iznosi osiguranja od 100.000,00 EUR po pojedinom štetnom događaju, odnosno 300.000,00 EUR na godišnjoj razini, predstavljaju znatno financijsko opterećenje za obrtnike, osobito one koji tek započinju obavljanje djelatnosti. Predlažemo da se propiše progresivni model obveznog osiguranja, kojim bi se za obrte propisali niži minimalni iznosi, razmjerno njihovom obujmu poslovanja i stvarnim tržišnim rizicima kako bi se zadržala tražena svrha osiguranja i zaštita korisnika usluga, ali bi se istodobno omogućila razmjernost obveze i očuvala održivost malih poslovnih subjekata.

2. Izmjena čl. 7. st. 8. tako da se ublaži propisana obveza posrednika da jednom godišnje dostavi dokumentacija kojom se dokazuje ispunjavanje uvjeta za obavljanje posredovanja

Obrazloženje:

Radi smanjenja administrativnog opterećenja obrtnika, predlažemo izmjenu odredbe kojom se propisuje obveza godišnjeg dostavljanja dokumentacije iz čl. 7. st. 2. Predmetna obveza nije razmjerna s obzirom na to da već čl. 9. propisuje dužnost posrednika da svaku promjenu prijavljenih podataka u Registru dostave u roku od 30 dana od nastanka promjene. Slijedom toga, svrha godišnjeg ažuriranja može se ostvariti na manje zahtjevan način, primjerice da se dokumentacija dostavlja isključivo u slučaju promjene, dok se u ostalim slučajevima smatraju vjerodostojni ranije dostavljeni podaci. Alternativno, predlažemo rješenje kojim bi se putem e-usluge START PLUS uvelo davanje automatizirane izjave posrednika, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću, o točnosti i vjerodostojnosti prijavljenih podataka za naredno razdoblje.

3. Izmjena čl. 19. st. 4. tako da se obrti izuzmu od navedenog ograničenja, uz obvezu osiguravanja prikladnog stambenog prostora

Obrazloženje:

Obveza da poslovni prostor bude u cijelosti odvojen od stambenog prostora nerazmjerno opterećuje obrtnike i smanjuje njihovu konkurentnost jer veliki broj obrtnika posredovanje obavlja kao dodatnu ili manju gospodarsku djelatnost te im se nametanjem obveze zasebnog poslovnog prostora bitno povećavaju troškovi i otežava opstanak na tržištu.

Prijedlogom da se stambeni prostor izuzmu za obrte, uz obvezu da isti bude prikladno uređen i da osigurava uvjete za povjerljive razgovore, predstavio bi korak prema uravnoteženijem zakonodavnom okviru, koji omogućuje jednaku tržišnu utakmicu i očuvanje malih poslovnih subjekata, a istodobno zadržava sve bitne zahtjeve profesionalnog obavljanja djelatnosti jer se time ne snižavaju profesionalni standardi niti razina zaštite potrošača, ali se uklanja prepreka koja se pokazala previše restriktivnom i koja obrtnike dovodi u neravnopravan položaj u odnosu na trgovačka društva.

4. Izmjena čl. 28. st. 1. tako da se od obveze zapošljavanja agenta na puno radno vrijeme izuzmu obrti

Obrazloženje:

Brojnim obrtnicima koji obavljaju djelatnost posredovanja u prometu nekretnina, ista je često sporedna ili dodatna djelatnost te nametanje obveze zapošljavanja agenta na puno radno vrijeme predstavlja nerazmjerno administrativno i financijsko opterećenje koje ne odgovara stvarnom opsegu poslovanja. Izuzeće obrtnika od ove obveze nužno je radi očuvanja njihove održivosti, uz zadržavanje zahtjeva stručnosti u obavljanju poslova posredovanja.

5. Izmjena odredbi Glave VIII. Kaznene odredbe tako da se u svim člancima, po uzoru na važeći Zakon, jasnije definiraju kazne za pravne osobe i obrte

Obrazloženje:

U članku 4. posrednik je definiran kao trgovačko društvo ili obrt. Međutim, u člancima 33.–38. stavcima 1. predviđeno je da će se za prekršaj kazniti posrednik, dok se u ostalim stavcima kazna izriče odgovornoj osobi posrednika. U slučaju obrta to je ista osoba (vlasnik obrta) što dovodi do dvostrukog kažnjavanja istog subjekta.

Radi izbjegavanja takve pravne nelogičnosti, predlažemo da se kazne iz stavaka 1. navedenih članaka odnose isključivo na pravne osobe, a da se za obrte propišu razmjerno blaže kazne, u rangi onih koje se primjenjuju na odgovorne osobe u pravnim osobama, a kako je i do sada bilo propisano Zakonom o posredovanju u prometu nekretninama NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19.

S poštovanjem,

Predsjednik
Hrvatske obrtničke komore
Dalibor Kratochvil



O tome obavijest:

1. Ministarstvu gospodarstva – mailom
2. Službi za gospodarstvo i savjetovanje
3. Pismohrani