

**PRILOG 4.:****OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA**

<b>1. OPĆE INFORMACIJE</b>			
1.1.	Stručni nositelj:	Ministarstvo gospodarstva	
1.2.	Naziv propisa:	Prijedlog zakona o posredovanju u prometu nekretnina	
1.3.	Program rada Vlade Republike Hrvatske, akt strateškog planiranja ili reformska mjera:	Da/Ne: Ne	Naziv akta:  Opis mjere:
1.4.	Plan usklađivanja zakonodavstva Republike Hrvatske s pravnom stečevinom Europske unije	Da/Ne: Ne	Naziv pravne stečevine:
<b>2. UTVRĐIVANJE PROBLEMA</b>			
2.1.	<p>Djelatnost posredovanja u prometu nekretnina u Republici Hrvatsko uređena je Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19). Navedenim Zakonom uređuju se uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sklapanje ugovora o posredovanju, prava i obveze posrednika i agenata, naplata posredničke naknade, upis u Registar posrednika i Imenik agenata, nadzor nad provedbom Zakona te prekršajne odredbe.</p> <p>Na dan 31. prosinca 2025. g. u Registar posrednika u prometu nekretninama upisano je 1 534 posrednika (agencija), dok je u Imenik agenata u prometu nekretninama upisano je 4 901 agenata, od čega je 2 722 zaposleno kod posrednika. Registar i Imenik vodi Hrvatska gospodarska komora.</p> <p>Analizom provedbe važećeg Zakona utvrđene su potrebe za preciznijim normativnim uređenjem pojedinih pitanja, osobito u dijelu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• uređenje posredničke naknade,</li><li>• oglašavanja nekretnina,</li><li>• radnopravnog statusa agenata,</li><li>• nepovjerenje korisnika usluga zbog netransparentnih poslovnih praksi,</li><li>• digitalizacije upravnih postupaka i vođenja registra,</li><li>• nadzornih i prekršajnih mehanizama.</li></ul> <p>Postojeći zakonodavni okvir u određenim segmentima ne pruža dostatnu pravnu sigurnost ni jasnoću uvjeta poslovanja, što može dovesti do neujednačene primjene propisa i narušavanja povjerenja u tržište nekretnina.</p>		
2.2.	Izvor podataka:		
	Hrvatska gospodarska komora – Registar posrednika u prometu nekretnina i Imenik agenata (stanje na dan 31. prosinca 2025.) Prijave građana Ministarstvu gospodarstva o poteškoćama u primjeni Zakona.		

<b>3.</b>	<b>UTVRĐIVANJE POSEBNOG CILJA</b>
3.1.	Opis posebnog cilja
	<p>Posebni ciljevi donošenja Prijedloga zakona su:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Povećanje pravne sigurnosti i transparentnosti u djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.</li> <li>2. Preciznije uređenje prava i obveza posrednika, agenata i nalogodavaca.</li> <li>3. Jasno zakonsko uređenje posredničke naknade.</li> <li>4. Jačanje profesionalnosti i odgovornosti sudionika na tržištu.</li> <li>5. Uspostava učinkovitijeg sustava nadzora i prekršajnih mjera.</li> <li>6. Digitalizacija postupaka i modernizacija vođenja registara.</li> <li>7. Jačanje zaštite korisnika usluga posredovanja.</li> </ol>
3.2.	Opis svrhe propisa
	<p>Donošenjem Prijedloga zakona očekuje se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ostvarenje veće pravne sigurnosti i transparentnosti tržišta,</li> <li>• povećanje profesionalnosti u obavljanju djelatnosti posredovanja,</li> <li>• preciznije uređenje prava na posredničku naknadu u različitim situacijama,</li> <li>• jasno definiranje pravila oglašavanja nekretnina,</li> <li>• propisivanje minimalnih standarda poslovnog prostora,</li> <li>• digitalizacija postupanja i modernizacija administrativnih procesa,</li> <li>• jačanje nadzora nad provedbom Zakona,</li> <li>• učinkovitije sankcioniranje nepravilnosti i nelojalne konkurencije.</li> </ul>
3.3.	Razmotrena druga moguća normativna i ne normativna rješenja
	<p>Zbog protoka vremena od donošenja važećeg Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19) te činjenice da su dosadašnje izmjene bile ograničenog opsega, procijenjeno je da djelomične izmjene i dopune ovoga Zakona ne bi omogućile sustavno u jasno uređenje svih uočenih pitanja. Slijedom navedenog, ocijenjeno je da je donošenje novog zakona kojim se na cjelovit način uređuje posredovanje u prometu nekretnina.</p>
3.4.	Izvor podataka:
	Hrvatska gospodarska komora – javno dostupni podatci o Registru i Imeniku (stanje na dan 31. prosinca 2025.).
<b>4.</b>	<b>UTVRĐIVANJE UČINAKA I ADRESATA</b>
4.1.	<p>Posebni ciljevi donošenja Zakona su:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Povećanje pravne sigurnosti i transparentnosti u djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.</li> <li>2. Preciznije uređenje prava i obveza posrednika, agenata i nalogodavaca.</li> <li>3. Jasno zakonsko uređenje posredničke naknade.</li> <li>4. Jačanje profesionalnosti i odgovornosti sudionika na tržištu.</li> <li>5. Uspostava učinkovitijeg sustava nadzora i prekršajnih mjera.</li> <li>6. Digitalizacija postupaka i modernizacija vođenja registara.</li> <li>7. Jačanje zaštite korisnika usluga posredovanja.</li> </ol>

4.1.1.	Učinci na gospodarstvo:	Adresati:
	Učinci se odnose na reguliranu djelatnost posredovanja, uvjete poslovanja, tržište rada u segmentu agenata te zaštitu ekonomskih interesa potrošača.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 534 posrednika (agencija) upisanih u Registar,</li> <li>• 4 901 agent upisan u Imenik (od čega 2 722 zaposlena kod posrednika),</li> <li>• Fizičke osobe – nalagodavci i treće osobe (korisnici usluga – građani).</li> <li>• Poslovni subjekti korisnici usluga posredovanja,</li> <li>• Hrvatska gospodarska komora,</li> <li>• Hrvatska obrtnička komora,</li> <li>• Državni inspektorat,</li> <li>• Ministarstvo gospodarstva.</li> </ul>
4.1.2.	Učinci na održivi razvoj:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na održivi razvoj.	Nisu utvrđeni adresati u području održivog razvoja.
4.1.3.	Učinci na socijalnu skrb:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na socijalnu skrb.	Nisu utvrđeni adresati u području socijalne skrbi.
4.1.4.	Učinci na zaštitu ljudskih prava:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na zaštitu ljudskih prava.	Nisu utvrđeni adresati u području zaštite ljudskih prava.
4.1.5.	Učinci na druga područja:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na druga područja.	Nisu utvrđeni adresati u drugim područjima.
<b>5.</b>	<b>ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA</b>	
5.1.	Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva:	
	<p><b>Na strani ponude (posrednici i agenti):</b>  Provedbom Zakona uvode se jasniji uvjeti poslovanja, obveza prilagodbe općih uvjeta poslovanja, preciznije uređenje odgovornosti za štetu, jasna pravila oglašavanja te ograničenje rada agenata kod više posrednika. To može uzrokovati troškove usklađivanja, uključujući prilagodbu ugovornih obrazaca, osiguranje od odgovornosti i organizacijske prilagodbe, ali dugoročno doprinosi profesionalizaciji sektora i uklanjanju nelojalne konkurencije.</p> <p><b>Na strani potražnje (građani i poslovni subjekti):</b>  Očekuje se veća pravna sigurnost pri sklapanju ugovora o posredovanju, jasnije definirana obveza plaćanja posredničke naknade, zaštita od nepoštenih praksi te veća transparentnost cijena i uvjeta poslovanja. Time se jača povjerenje korisnika u tržište nekretnina.</p>	
5.2.	Analiza učinaka i adresata u području održivog razvoja:	
	Nisu utvrđeni adresati u ovom području.	
5.3.	Analiza učinaka i adresata u području socijalne skrbi:	
	Nisu utvrđeni učinci u ovom području.	
5.4.	Analiza učinaka i adresata u području zaštite ljudskih prava:	
	Nisu utvrđeni učinci u ovom području.	
5.5.	Analiza učinaka i adresata u drugim područjima:	
	Nisu utvrđeni učinci u ovom području.	

5.6.	Izvor podataka:	
	Hrvatska gospodarska komora – javno dostupni podatci o Registru i Imeniku (stanje na dan 31. prosinca 2025.).	
6.	<b>SAVJETOVANJE I KONZULTACIJE</b>	
6.1.	<p>Savjetovanje:</p> <p>Savjetovanje s javnošću provedeno je putem središnjeg državnog internetskog portala za savjetovanje sa zainteresiranom javnošću (e-Savjetovanja) u razdoblju <b>od 19. siječnja do 20. veljače 2026. g.</b></p> <p>Na Nacrt prijedloga zakona o posredovanju u prometu nekretnina zaprimljeno je ukupno <b>110 komentara</b> od strane posrednika, agenata, strukovnih udruženja, poslovnih subjekata i građana. Komentari su analizirani u odnosu na ciljeve propisa i provedivost u praksi. Prihvaćeni su prijedlozi koji pridonose većoj pravnoj jasnoći i zaštiti korisnika usluga, dok su neprihvaćeni komentari obrazloženi u Izvješću o provedenom savjetovanju.</p> <p>Na Obrazac iskaza o procjeni učinka propisa za Nacrt prijedloga zakona o posredovanju u prometu nekretnina koji se nalazio na savjetovanju sa zainteresiranom javnošću u razdoblju <b>od 18. siječnja do 19. veljače 2026. g.</b> nije bilo komentara zainteresirane javnosti.</p>	
6.2.	<p>Konzultacije:</p> <p>Tijekom izrade Nacrta prijedloga zakona provedene su konzultacije s Hrvatskom gospodarskom komorom i Državnim inspektoratom radi osiguravanja provedivosti zakonskih rješenja i usklađenosti nadzornih mehanizama.</p>	
7.	<b>ZAKLJUČAK</b>	
7.1.	<p>Pozitivni učinci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• povećanje pravne sigurnosti i transparentnosti,</li> <li>• jasnije uređenje posredničke naknade i ugovornih odnosa,</li> <li>• jačanje profesionalnosti i odgovornosti,</li> <li>• veća zaštita korisnika usluga,</li> <li>• učinkovitiji nadzor nad tržištem,</li> <li>• modernizacija i digitalizacija postupaka.</li> </ul>	<p>Negativni učinci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trošak usklađivanja poslovanja posrednika s novim zakonskim zahtjevima,</li> <li>• povećanje troška osiguranja od odgovornosti,</li> <li>• administrativna prilagodba digitalnim postupcima,</li> <li>• povećani rizik prekršajne odgovornosti za subjekte koji se ne usklade.</li> </ul>
7.2.	<p>Zaključak o učincima koji će proisteći iz provedbe:</p> <p>Provedbom Zakona unaprijedit će se normativni okvir djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina. Očekuje se ujednačavanje primjene propisa, povećanje pravne sigurnosti te učinkovitiji nadzor nad provedbom Zakona.</p>	
8.	<b>PRILOZI</b>	
8.1	Dokumenti u prilogu:	
	Nema priloga.	
9.	<b>OVJERA ČELNIKA STRUČNOG NOSITELJA</b>	
	<p>Potpis:</p> <p>Ante Šušnjar, ministar gospodarstva</p> <p>Datum: 2. ožujka 2026.</p> 	