



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI INSPEKTORAT

# **31. FORUM POSREDOVANJA NEKRETNINAMA**

## **Nadzor nad poslovanjem posrednika nekretninama**

Šibenik, 17. svibnja 2019.

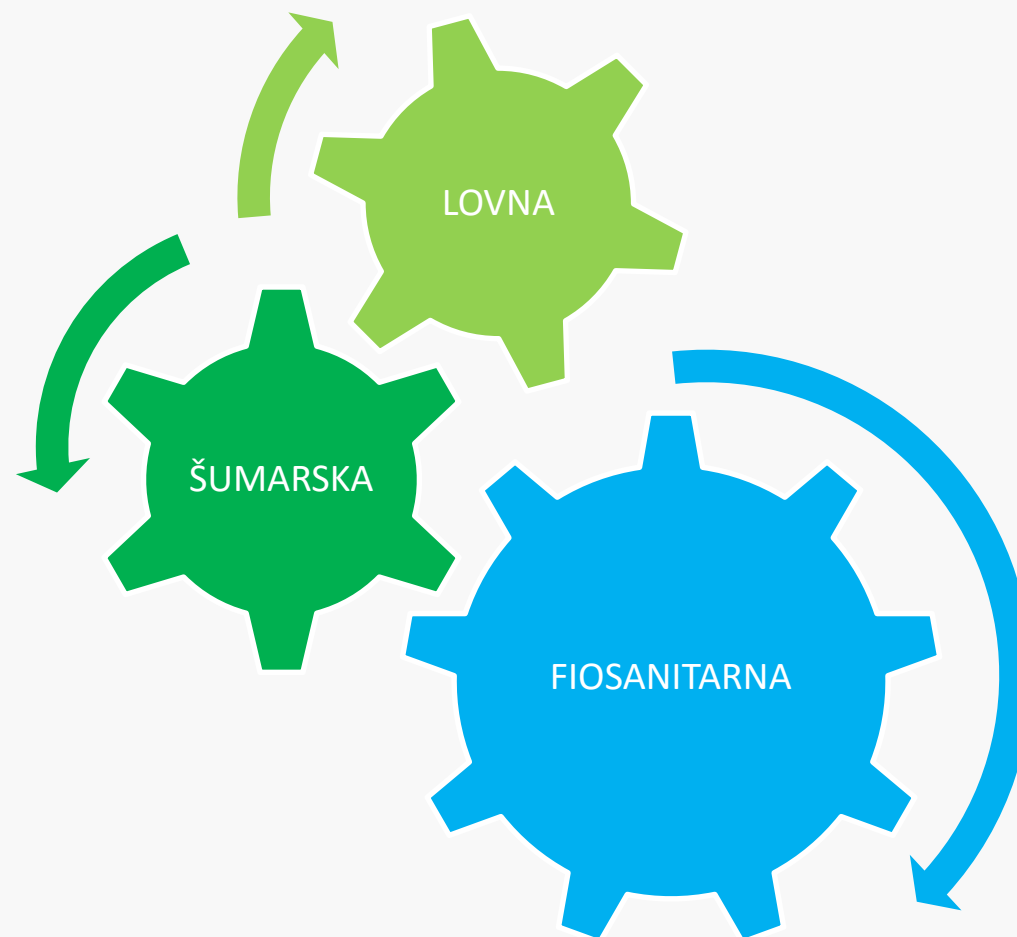
# DJELOKRUG DRŽAVNOG INSPEKTORATA

- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave („Narodne novine”, br. 116/18)
- Zakon o Državnom inspektoratu – ZDI („Narodne novine”, br. 115/18)
- Stupanjem na snagu 1. travnja 2019. godine Državni inspektorat preuzeo inspekcijske poslove iz djelokruga:
  - ✓ Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta
  - ✓ Ministarstva rada i mirovinskog sustava
  - ✓ Ministarstva turizma
  - ✓ Ministarstva zaštite okoliša i energetike
  - ✓ Ministarstva poljoprivrede (izuzev ribarske inspekcije)
  - ✓ Ministarstva zdravstva, sanitarna inspekcija
  - ✓ Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
  - ✓ dio poslova Carinske uprave Ministarstva financija

# INSPEKCIJE DRŽAVNOG INSPEKTORATA



# INSPEKCIJE DRŽAVNOG INSPEKTORATA



# INSPEKCIJE DRŽAVNOG INSPEKTORATA



# INSPEKCIJE DRŽAVNOG INSPEKTORATA



GRAĐEVINSKA



RUDARSKA



OPREMA POD  
TLAKOM  
GOSPODARENJE  
KEMIKALIJAMA



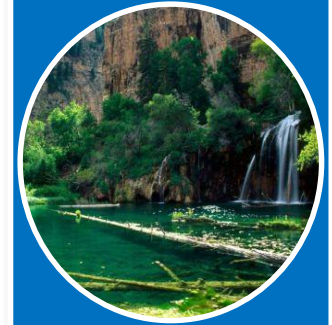
ENERGETSKA



ZAŠTITA  
OKOLIŠA



VODOPRAVNA



ZAŠTITA  
PRIRODE

# UNUTARNJE USTROJSTVO DRŽAVNOG INSPEKTORATA

## **Uredba o unutarnjem ustrojstvu Državnog inspektorata („Narodne novine”, br. 45/19)**

- Središnji ured u Zagrebu
- Područni uredi sa sjedištem u Osijeku, Rijeci, Splitu, Varaždinu i Zagrebu.
- 37 ispostava područnih ureda

# DJELOKRUG TRŽIŠNE INSPEKCIJE

- **Proširen djelokrug preuzimanjem inspekcijskih poslova od Carinske uprave Ministarstva financija**
- Inspekcijski poslovi u području:
  - trgovine, usluga, zabrane i sprječavanja neregistriranog obavljanja djelatnosti
  - ***posredovanja u prometu nekretninama***
  - ***zaštite potrošača***
  - *sigurnosti neprehrambenih proizvoda*
  - drugi inspekcijski poslovi prema posebnom zakonu.



# OVLASTI INSPEKTORA

- Uređene ZDI-om i posebnim propisima iz djelokruga Državnog inspektorata
- *novine u ZDI-u* - Svi inspektori imaju ovlast u provedbi inspekcijskog nadzora prikupiti podatke koji se odnose na **utvrđivanje identiteta osoba koje podliježe nadzoru i svih osoba zatečenih na mjestu nadzora** te u slučaju sumnje u neke nezakonitosti o tim podacima obavijestiti inspektora rada nadležnog za nadzor propisa iz djelokruga inspekcije rada.
- **Inspektori rada** pri provedbi nadzora iz djelokruga inspekcije rada **imaju ovlasti zatražiti dokumentaciju i podatke koji se odnose na nadzor općih uvjeta obavljanja djelatnosti** te u slučaju sumnje u neke nezakonitosti o tim podacima obavijestiti nadležnog inspektora Državnog inspektorata.
- Na temelju prikupljene dokumentacije i podataka, **nadležni inspektor ocjenjuje osnovanost provedbe inspekcijskog nadzora.**

# UPRAVNI POSTUPAK

**I. - stupanjsko rješenje** - tržišni i drugi inspektori Državnog inspektorata

**II. - stupanjsko rješenje** – povodom žalbe na rješenje inspektora rješava Sektor za drugostupanjski postupak u Središnjem uredu

Protiv II. stupanjskih rješenja **upravni spor pred Upravnim sudom RH**

**Izvršenje rješenja** (prema Zakonu o općem upravnom postupku):

- **sudsko izvršenje rješenja** kojima je predmet novčana obveza ( npr. povrat plaćenog iznosa kod raskida ugovora)
- **prisilno izvršenje** - rješenja kojima je predmet nenovčana obveza

# KONTROLA IZVRŠENJA RJEŠENJA

## Članak 70.

- Inspektor će kontrolu izvršenja rješenja obaviti neposredno po izvršnosti rješenja, a **najkasnije u roku od osam dana od dana izvršnosti.**
- Inspektor će po službenoj dužnosti u zapisniku o kontroli izvršenja rješenja navesti da je rješenje izvršeno, osim ako posebnim zakonom nije drugačije propisano.

# PREKRŠAJNI POSTUPAK

- Ako inspektor inspekcijskim nadzorom utvrdi da je povredom propisa počinjen prekršaj ima ovlast :
- izreći i naplatiti **novčanu kaznu na mjestu počinjenja prekršaja** (ukoliko je ista propisana)
- izdati **obavezni prekršajni nalog** (ukoliko je prema prekršajnom propisu dužan izdati isti)
- izdati **prekršajni nalog**
- podnijeti **optužni prijedlog** za pokretanje prekršajnog postupka
- Izricanje **zaštitne mjere zabrane obavljanje djelatnosti** (ukoliko je ista propisana)

# NEPROCESUIRANJE PREKRŠAJA

- **Članak 72. Zakona o Državnom inspektoratu**
- Inspektor **neće pokrenuti prekršajni postupak ako mu je to dopušteno posebnim zakonom ili ako:**
  - nadzirana pravna ili fizička osoba tijekom inspekcijskog nadzora odnosno do donošenja rješenja **otkloni nepravilnosti i nedostatke utvrđene u inspekcijskom nadzoru**
  - za utvrđene nepravilnosti je donijeto rješenje i nadzirana osoba je **postupila po izvršnom rješenju inspektora ili je postupila po rješenju prije nego je postalo izvršno**
  - nadzirana osoba očitovanjem **na zapisnik preuzme obvezu da u određenom roku otkloni nepravilnosti i nedostatke utvrđene u inspekcijskom nadzoru za koje nije izrečena upravna mjera**, a inspektor utvrdi da je počinjen prekršaj.
- Radi ispunjenja obveze iz stavka 1. podstavka 3. ovog članka inspektor će nadziranoj osobi izdati **pisanu naredbu u kojoj će točno odrediti preuzetu obvezu i rok za izvršenje ovisno o prirodi preuzete obveze.**
- **Ako nadzirana osoba** ne postupi na način opisan u stavku 1. ovog članka odnosno **ne ispuni obvezu u određenom roku** iz naredbe iz stavka 2. ovog članka, inspektor je dužan bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana od dana završetka nadzora odnosno u roku od 15 dana od isteka roka za ispunjenje obveze iz naredbe podnijeti optužni prijedlog za pokretanje prekršajnog postupka odnosno izdati prekršajni nalog.

# IZNIMKA

- Ako inspektor utvrdi da je počinjen prekršaj kojim se ugrožava život, sigurnost i zdravlje ljudi, imovina veće vrijednosti, okoliš, u **svim slučajevima kada je propisana upravna mjera zabrane te ponovnog utvrđenja istog prekršaja u roku od godinu dana**, dužan je bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana od dana završetka nadzora podnijeti optužni prijedlog za pokretanje prekršajnog postupka odnosno izdati prekršajni nalog.

# ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

- Inspekcijske poslove u području posredovanja u prometu nekretnina, od 1. travnja 2019. godine preuzeo Državni inspektorat
- **Zakon o posredovanju u prometu nekretnina** („Narodne novine” br. 107/07, 144/12, 14/14, 32/19) – uređuje uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, opće uvjete poslovanja, oglašavanje, prava i obveze posrednika u prometu nekretnina, agenata posredovanja u prometu nekretnina i nalogodavaca, posrednička naknada, stručni ispit za obavljanje poslova agenta te nadzor i upravne mjere nad obavljanjem posredovanja u prometu nekretnina
- **Zakon o zaštiti potrošača** („Narodne novine” br. 41/14, 110/15, 14/19) - uređuje zaštitu osnovnih prava potrošača pri kupnji proizvoda i usluga, kao i pri drugim oblicima stjecanja proizvoda i usluga na tržištu

## POSREDNIK U ULOZI TRGOVCA U OBAVLJANJU POSLOVA POSREDOVANJA



Obzirom da posrednik **djeluje na tržištu u okviru svoje trgovačke, poslovne, obrtničke ili profesionalne djelatnosti**, a koje djelovanje može biti usmjereno prema trgovcima kao i **prema potrošačima**, isti se smatraju trgovcem sukladno odredbama ZP-a.

- **trgovac** je bilo koja osoba koja sklapa pravni posao ili djeluje na tržištu u okviru svoje trgovačke, poslovne, obrtničke ili profesionalne djelatnosti, uključujući i osobu koja nastupa u ime ili za račun trgovca (ZP),
- **potrošač** je svaka fizička osoba koja sklapa pravni posao ili djeluje na tržištu izvan svoje trgovačke, poslovne, obrtničke ili profesionalne djelatnosti (ZP).
- **proizvod** je svaka roba ili usluga, **uključujući nekretninu, prava i obveze**





## POJMOVI ZZP

- **»poslovna praksa trgovca prema potrošaču«** svaka radnja, propuštanje, način ponašanja ili predstavljanja, poslovna komunikacija, uključujući oglašavanje i stavljanje proizvoda na tržište, koju je poduzeo trgovac, a izravno je povezana s promidžbom, prodajom ili isporukom proizvoda potrošaču
- **profesionalna pažnja«** je standard strukovnih sposobnosti i stupanj pažnje za koje se razumno očekuje da će ih trgovac primjenjivati u odnosu s potrošačem, a koje su u skladu s poštenom poslovnom praksom i načelom savjesnosti i poštenja na području djelovanja trgovca

## POSREDNIK U ULOZI TRGOVCA U OBAVLJANJU POSLOVA POSREDOVANJA

- Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnja u vezi s poslom koji je predmet posredovanja **mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka)**. (čl. 19. ZPPN-a).
- U obavljanju poslova posredovanja, **posrednik je dužan postupati u skladu s poštenom poslovnom praksom prema potrošaču** (čl. 30. - 38. ZZP - Nepoštena poslovna praksa).

## NEPOŠTENA POSLOVNA PRAKSA

- Poslovna praksa koju trgovac koristi prije, u vrijeme i nakon sklapanja pravnog posla je nepoštena:
  - ✓ ako je **suprotna zahtjevima profesionalne pažnje** i
  - ✓ ako, u smislu određenog proizvoda, **bitno utječe ili je vjerojatno da će bitno utjecati na ekonomsko ponašanje** prosječnog potrošača kojemu je takva praksa namijenjena ili do kojega ona dopire, odnosno prosječnog člana određene skupine potrošača na koju je ta praksa usmjerena.
- Zavaravajuća poslovna praksa (zavaravajuće radnje i zavaravajuća propuštanja)
- Agresivna poslovna praksa

**Nepoštena poslovna praksa je zabranjena. (čl. 31. ZZP)**

# ZAVARAVAJUĆA POSLOVNA PRAKSA

- Poslovna praksa smatra se zavaravajućom **ako sadrži netočne informacije**, zbog čega je neistinita ili ako na neki drugi način, uključujući njezino cjelokupno predstavljanje, **pa čak ako je informacija činjenično točna, zavarava ili je vjerojatno da će zavarati prosječnog potrošača** u vezi s nekom od okolnosti npr. postojanje ili priroda proizvoda, zatim cijena proizvoda ili način na koji je ona izračunata ili postojanje određene pogodnosti u odnosu na cijenu itd., **čime ga navodi ili je vjerojatno da će ga navesti da donese odluku o kupnji koju inače ne bi donio.**

# ZAVARAVAJUĆA POSLOVNA PRAKSA

- Sukladno odredbama ZZP-a poslovna praksa se smatra zavaravajućom ako, u konkretnom slučaju uzimajući u obzir sva obilježja i okolnosti slučaja, prosječnog potrošača navede ili je vjerojatno da će ga navesti da donese odluku o kupnji koju inače ne bi donio, a uključuje među ostalim i nepoštivanje obveza, **od strane trgovca, koje proizlazi iz pravila postupanja trgovaca koja ga obvezuju**, uz pretpostavku da ta obveza ne predstavlja tek namjeru već je riječ o čvrstoj obvezi koju je moguće provjeriti te uz pretpostavku da je trgovac u okviru poslovne prakse naznačio da je vezan tim pravilima postupanja.
- **Kodeksom etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina (HGK)** utvrđuju se osnovne smjernice etičkog ponašanja posrednika u prometu nekretnina u skladu s načelima odgovornosti, istinitosti, učinkovitosti, transparentnosti, kvalitete, postupanja u dobroj vjeri i poštovanja dobrih poslovnih običaja prema nalogodavcima, poslovnom okruženju i vlastitim zaposlenicima, te drugim posrednicima.
- **Postupanjem posrednika suprotno pravilima kodeksa etike, odnosno pravilima koja ga obvezuju također može predstavljati nepoštenu, odnosno zavaravajuću poslovnu praksu.**

# OGLAŠAVANJE

- **Posrednik je obvezan prilikom oglašavanja** u sredstvima javnoga priopćavanja, odnosno drugim pisanim i elektroničkim medijima, u prostorijama posrednika ili na drugim mjestima gdje je dopušteno oglašavanje u svezi s nekretninom koja je predmet poslovanja, **objaviti svoju tvrtku. (čl. 20. ZPPN-a).**
- Posrednik je također obvezan prilikom oglašavanja, a koje oglašavanje je usmjereno prema potrošačima u svezi s nekretninom koja je predmet posredovanja **postupati u skladu s poštenom poslovnom praksom i načelom savjesnosti i poštenja na području djelovanja trgovca sukladno odredbama ZZP-a.**

# OBVEZE POSREDNIKA

## Opći uvjeti za obavljanje posredovanja

Posrednik je **obvezan** odrediti **opće uvjete za obavljanje posredovanja u skladu u skladu sa ZPPN i drugim propisima.**

- Opći uvjeti poslovanja moraju za svaku vrstu posredovanja sadržavati osobito:
  - određeni opis pojedinih poslova koje je posrednik obvezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnja,
  - visinu posredničke naknade i određeni opis poslova, koji su obuhvaćeni tim plaćanjem, a koji obvezatno obuhvaćaju povezivanje nalogodavca i treće osobe i provjeravanje stanja nekretnina, potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla,
  - vrstu i visinu troškova, ako posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.
- **Posrednik je obvezan na vidljivu i pristupačnu mjestu istaknuti opće uvjete poslovanja.**
- Posrednik mora poslovati u prostoru primjerenom za uredsko poslovanje koji je u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladišni i sl.) s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore.

**U pogledu zaštite prava potrošača, a temeljem odredbi ZPP-a kroz opće uvjete poslovanja posrednici se moraju pridržavati istih, te ne smiju isticati netočne i neistinite obavijesti koje bi predstavljale nepoštenu poslovnu praksu, odnosno ne smiju ograničavati prava potrošača koja im zakonom pripadaju.**

# OBVEZE POSREDNIKA

## Vođenje evidencije o posredovanju u prometu nekretnina

Na temelju članka 26. ZPPN-a **posrednik je obvezan voditi evidenciju o posredovanju u prometu nekretninama.**

Svaki ugovor o posredovanju mora sadržavati :

- vrstu ugovora za čije se sklapanje posreduje,
- vrstu nekretnine (zemljište s oznakom namjene korištenja, stambeni i poslovni prostor i sl.),
- tehničke podatke o nekretnini (sobnost, kvadratura i sl.),
- cijenu, odnosno najamninu, zakupninu i sl. u ukupnom iznosu i jediničnome iznosu za m<sup>2</sup> površine.



# NAJČEŠĆE POVREDE ZPPN-a

- Nepodnošenje zahtjeva za upis agenta u Imenik
- Neprijavljivanje promjene podataka HGK-u radi upisa promjene u Registar
- Nevođenje evidencije o posredovanju u prometu nekretnina
- Obavljanje posredovanja bez rješenja Ministarstva o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina

**Hvala na pažnji!**