



**HRVATSKI SABOR**  
**Odbor za gospodarstvo**  
**Klasa: 022-02/26-01/20**  
**Ur. broj: 6521-6-26-**  
**Zagreb, 25. ožujka 2026.**

## **PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**Predmet: Prijedlog zakona o posredovanju u prometu nekretnina, P.Z.E. br. 276**  
**- izvješće s rasprave,**

Odbor za gospodarstvo Hrvatskoga sabora je na svojoj 30. sjednici održanoj 25. ožujka 2026. godine razmotrio Prijedlog zakona o posredovanju u prometu nekretnina, P.Z.E. br. 276, (u daljnjem tekstu: Prijedlog zakona), koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 18. ožujka 2026. godine.

Odbor za gospodarstvo je na temelju članka 75. Poslovnika Hrvatskoga sabora raspravio predloženi akt u svojstvu matičnoga radnoga tijela.

U uvodnom izlaganju predstavnik predlagatelja je istaknuo da je trenutno važeći Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, broj 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19) na snazi već 19 godina i to bez značajnijih izmjena. Izmjene i dopune ovoga Zakona iz 2012., 2014. i 2019. bile su uglavnom vezane uz promjene koje su se odnosile na tijelo nadležno za nadzor provedbe Zakona.

U tom je razdoblju zabilježen značajan porast broja posrednika i agenata (u Registar posrednika su na dan 31. prosinca 2025. upisana 1.534 posrednika (agencija), a što je povećanje od oko 22 % u odnosu na prethodnu godinu. U Imenik agenata je na isti dan upisan 4.901 agent, što je u odnosu na 2024. porast za 8%, od čega su 2.722 agenta zaposlena kod posrednika.

Istodobno se povećao broj prijava građana i pritužbi strukovnih udruženja, čime su se stvorili uvjeti za korjenitu izmjenu, odnosno izradu novoga propisa.

Novi propis imao bi za cilj povećanje pravne sigurnosti, profesionalnosti i transparentnosti tržišta nekretnina te osiguranje više razine zaštite građana kao korisnika usluga.

Tako, Prijedlog zakona jasno uređuje status i odgovornost posrednika i agenata, čime se preciznije definiraju njihova prava i obveze u obavljanju djelatnosti.

Uvodi se nova obveza: posrednik (agencija) mora imati najmanje jednog zaposlenog agenta na puno radno vrijeme. Time se želi spriječiti djelovanje nelegalnih posrednika koji nisu registrirani za posredovanje ili koriste agente koji taj posao obavljaju povremeno i neprofesionalno.

Digitalizira se postupak podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina putem sustava START PLUS, čime se pojednostavnjuju administrativni procesi i povećava učinkovitost sustava.

Preciznije se uređuje i oglašavanje nekretnina, s ciljem osiguravanja transparentnosti i sprječavanja zavaravajućeg ili nepotpunog informiranja javnosti.

Također, uvodi se stroga obveza posjedovanja pisanog ugovora o posredovanju prije bilo kakvog javnog oglašavanja nekretnine. Time se staje na kraj praksi oglašavanja „tuđih” nekretnina bez znanja vlasnika.

Nadalje, posrednik koji na temelju ugovora o posredovanju s nalogodavcem (npr. prodavateljem) oglašava nekretninu na tržištu ne smije uvjetovati razgledavanje te nekretnine trećoj osobi (npr. kupcu) prethodnim potpisivanjem ugovora o posredovanju.

Vežano uz dvostruko naplaćivanje naknada, posrednik može za istu nekretninu naplatiti naknadu i od prodavatelja i od kupca, ali samo ako s njima ima zasebne ugovore o posredovanju. Ukupna naknada od obje strane ne smije prelaziti maksimalni iznos iz važećeg cjenika koji posrednici moraju objaviti u općim uvjetima poslovanja, a koji je i sastavni dio ugovora o posredovanju (npr. ako je ukupno 6 %, može iznositi 3 % od prodavatelja i 3 % od kupca, ili 4 % i 2 %).

Značajno se povećava raspon kazni za prekršaje, od 3.000 do 30.000 eura, kao i iznosi obveznog osiguranja od štete, koji se podižu na najmanje 100.000 eura po štetnom događaju, odnosno 300.000 eura godišnje.

Zaključno, donošenjem novoga Zakona očekuje se jačanje profesionalizacije djelatnosti, smanjenje zlouporaba i nelojalne konkurencije, povećanje sigurnosti korisnika te jačanje povjerenja građana u tržište nekretnina.

Bez rasprave Odbor je sa 8 (osam) glasova ZA i 1 (jedan) glas SUZDRŽAN odlučio predložiti Hrvatskom saboru sljedeći

### ZAKLJUČAK

Prihvća se Prijedlog zakona o posredovanju u prometu nekretnina

Za svog izvjestitelja na sjednici Hrvatskoga sabora Odbor je odredio Ivicu Mesića, predsjednika Odbora.

**PREDSJEDNIK ODBORA**

**Ivica Mesić**

