

MARIJA KULAŠ, dipl.iur. – načelnica Sektora za trgovinu i tržište u Upravi za trgovinu i unutarnje tržište Ministarstva gospodarstva

MIRJANA BENEDEKOVIĆ, dipl.iur. – voditeljica Odjela za međunarodnu suradnju i IMI sustav u Upravi za trgovinu i unutarnje tržište Ministarstva gospodarstva

ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA U PRAKSI

I. Uvod

Posredovanje u prometu nekretnina specijalizirana je uslužna djelatnost čija je svrha za nalogodavca odraditi pripremnu fazu radi sklapanja određenog pravnog posla čiji je objekt nekretnina i to počevši od pronalaženja odgovarajuće nekretnine, provjere svih pravno relevantnih podataka bitnih za sklapanje namjeravanog pravnog posla pa do dovođenja u vezu potencijalnih ugovaratelja radi sklapanja ugovora s mogućnošću sudjelovanja u pregovorima. Institut posredovanja bio je poznat još u klasičnom pravu, ali se razvio u srednjovjekovnoj trgovini, osobito u Italiji. Zbog brzog dobivanja informacija o stanju na tržištu i dovođenja u vezu potencijalnih ugovornih strana, posredovanje je racionalni pravni institut. Kao profesionalci, posrednici poznaju i kontinuirano prate stanje na tržištu, stranke, njihov bonitet i slično u različitim gospodarskim granama. Aspekti su ove djelatnosti višeznačni jer se od posrednika očekuje da dobro poznaje aktualno stanje tržišta kao i propise koji se odnose na sve komponente prometa nekretninama.

U cilju otklanjanja zapreka koje su se prije svega odnosile na slobode poslovnog nastana, slobode pružanja usluga, slobode kretanja kapitala te slobode boravka i kretanja, što čine temelj osnovnih Unijskih sloboda, a kojim pravilima se zabranjuje svaka diskriminacija u ostvarivanju prava na stjecanje i korištenje nekretnina u okviru ostvarivanja neke od naprijed navedenih tržišnih sloboda, Hrvatski sabor je na sjednici održanoj 14. prosinca 2012. godine, donio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 144/2012 od 21. prosinca 2012.) te njegovim izmjenama zbog provedbe reformskih mjera Vlade Republike Hrvatske vezano uz provedbu inspekcijskog nadzora. Naime, od 1. siječnja 2014. godine, provedbu inspekcijskih poslova nad ovim Zakonom, provode nadležni inspektori Ministarstva financija, Carinske uprave (Narodne novine, br. 14/2014).

Razlozi za donošenje novela važećeg Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, odnose se na neusklađenost njegovih odredbi u nacionalnom zakonodavstvu za koje je analitičkim pregledom i ocjenom usklađenosti utvrđeno da iste nisu usklađene s odredbama Direktive 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu EU čime se u potpunosti vrši usklađivanje nacionalnog zakonodavstva s pravnom stečevinom Europske unije u ovom dijelu.

S druge strane, od 2007. godine, od kada je ovaj Zakon donesen, na hrvatskom tržištu dogodile su se određene promjene i problemi vezani uz poslovanje posrednika u prometu nekretninama, a na što je ukazala i struka te je postojeći pravni okvir u tom smislu bilo nužno dodatno poboljšati s ciljem omogućavanja jednakog pravnog položaja svih sudionika koji ga primjenjuju uz održavanje visokog standarda stručnog obrazovanja i etičkog ponašanja posrednika u prometu nekretnina.

II. Sloboda pružanja usluga na unutarnjem tržištu -sloboda poslovnog nastana i sloboda prekograničnog pružanja usluga

UNUTARNJE TRŽIŠTE I SLOBODA PRUŽANJA USLUGA

Europsko unutarnje tržište obuhvaća prostor bez unutarnjih granica, u kojem se ljudima i tvrtkama omogućava kretanje i slobodna trgovina diljem 28 zemalja. Temeljni stupovi unutarnjeg tržišta su sloboda kretanja ljudi, roba, usluga i kapitala, a koji stupovi su još poznati pod nazivom „četiri slobode”.

Danas unutarnje tržište obuhvaća 28 zemalja (države članice Europske unije). Na temelju ugovora Europske unije s Islandom, Lihtenštajnom i Norveškom većina se pravila unutarnjeg tržišta primjenjuje i u tim zemljama, koje čine dio Europskog gospodarskog prostora, u daljnjem tekstu EGP.

Svakoj tvrtci u Europskoj uniji otvoren je pristup do 28 nacionalnih tržišta što velikim i malim tvrtkama pojednostavljuje i pojeftinjuje prekogranično poslovanje. Politika unutarnjeg tržišta Europske unije olakšava poslovanje u Europi na više načina, kao što je na primjer: ukidanjem trgovinskih prepreka i fizičke carinske kontrole, izmjenama zakona kako bi se omogućilo državljanima Europske unije preseljenje i rad u drugim državama članicama, uklanjanjem prepreka za mnoge uslužne djelatnosti i omogućavanje tvrtkama pružanje prekograničnih usluga.

Naime, cilj „politike unutarnjeg tržišta Europske unije“ je u što većoj mjeri liberalizirati unutarnje tržište kako bi se pružateljima usluga, s jedne strane, olakšalo, pojednostavilo i smanjilo troškove njihova poslovanja, te kako bi se potrošačima (primateljima usluga), s druge strane, kroz konkurentnost i tržišno natjecanje pružatelja usluga, osigurala što bolja i veća kvaliteta pružanih usluga.

Republika Hrvatska je danom pristupanja Europskoj uniji postala dio unutarnjeg tržišta. U tom smislu, u Republici Hrvatskoj na snazi je sloboda pružanja usluga, koja podrazumijeva dvije slobode:

- slobodu poslovnog nastana (registracije trajnog poslovanja)
- slobodu prekograničnog pružanja usluga (privremeno i povremeno poslovanje).

Liberalizacija unutarnjeg tržišta u Republici Hrvatskoj provodi se Zakonom o uslugama (Narodne novine, broj: 80/2011.) kojim je implementirana EU Direktiva 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu. Time je uređen horizontalni zakonski okvir za slobodno tržište usluga u Republici Hrvatskoj. Konkretni učinci provedbe liberalizacije tržišta usluga u području slobode poslovnog nastana i slobode

prekograničnog pružanja usluga u Republici Hrvatskoj, sastoje se u ukidanju obveze registracije sjedišta poslovanja u Republici Hrvatskoj onih pružatelja usluga koji su registrirani u drugoj državi ugovornici EGP-a, te se uvela obveza pojednostavljenja ili ukidanja administrativnih uvjeta i procedura za pristup i izvođenje uslužne djelatnosti.

Nadalje, temeljem Zakona o uslugama, potiču se druga nadležna tijela da u propisima iz njihove nadležnosti propisuju mogućnost elektroničkog postupka registracije sjedišta poslovanja. Zakonom o uslugama posebno se potiče razvoj Jedinstvene kontaktne točke za usluge, u daljnjem tekstu Jedinstvena kontaktna točka, kao internetskog portala koji pružateljima i primateljima usluga i svim poduzetnicima nudi sveobuhvatne poslovne informacije o uvjetima poslovanja u Hrvatskoj. U konačnici za pružatelje usluga to znači da će brzi elektronički postupak registracije poslovnog nastana smanjiti broj administrativnih postupaka i troškove registracije poslovanja u Republici Hrvatskoj.

PRAVNI OKVIR SLOBODE PRUŽANJA USLUGA

Na razini Europske unije

Direktiva 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu

Direktiva 2006/123/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 12.12.2006. o uslugama na unutarnjem tržištu, u daljnjem tekstu Direktiva o uslugama, u području poslovnog nastana i slobode prekograničnog pružanja usluga, uspostavlja opći pravni okvir za široki spektar usluga uzimajući u obzir različita obilježja svake djelatnosti ili struke i njihov sustav uređenja. Direktiva o uslugama primjenjuje se u državama članicama EGP-a od 28.12.2009. godine, a u Republici Hrvatskoj od 01.07.2013. godine.

Četiri su temeljna cilja Direktive o uslugama:

- administrativno olakšati slobodu poslovnog nastana za pružatelje usluga i prekograničnu slobodu pružanja usluga u Europskoj uniji, uklanjanjem raznih prepreka slobodnom tržištu usluga
- jačanje prava korisnika usluga/potrošača
- promovirati kvalitetu usluga kroz dobrovoljnu normizaciju
- uspostaviti učinkovitu administrativnu suradnju među državama članicama (IMI sustav).

Direktivom o uslugama nastoji se unaprijediti unutarnje tržište usluga tako da i poduzetnici i potrošači mogu u cijelosti ostvariti pogodnosti od mogućnosti i prilika koje ono pruža odnosno da jednostavnije ostvare korist od slobode nastana i slobode prekograničnog pružanja usluga. Kako bi se to postiglo, odredbe Direktive o uslugama usmjerene su na pojednostavljenje administrativnih procedura, uklanjanje zapreka za uslužne aktivnosti, smanjenje administrativnih opterećenja kao i poboljšanje uzajamnog povjerenja između država članica i vjere pružatelja i potrošača u unutarnje tržište.

Na razini Republike Hrvatske

Zakon o uslugama (Narodne novine br., 80/2011)

Direktiva o uslugama implementirana je u hrvatsko zakonodavstvo putem horizontalnog Zakona o uslugama (Narodne novine, broj: 80/2011.), u daljnjem tekstu Zakon o uslugama, koji je stupio na snagu 21.07.2011. godine, s time da su pojedine odredbe (vezane uz Jedinstvenu kontaktnu točku, odobrenja za obavljanje uslužne djelatnosti, rok trajanja odobrenja za obavljanje uslužne djelatnosti, rokove za odlučivanje o urednom zahtjevu za ishođenje odobrenja za obavljanje uslužne djelatnosti, obavijest o prijemu zahtjeva, slobodu pružanja usluga i iznimke, prava primatelja usluga, sigurnost i kvaliteta usluga, upravna suradnja i nadzor, nadzor nad provedbom zakona i prekršajne odredbe) stupile na snagu 01. 07. 2013. godine.

Zakon o uslugama prenosi temeljne odredbe Direktive o uslugama i predstavlja horizontalni okvir za slobodno tržište usluga dok se za pojedinu uslužnu djelatnost primjenjuje određeni sektorski propis. Predmetni Zakon o uslugama uređuje opći pravni okvir za slobodu pružanja usluga i pravo poslovnog nastana na teritoriju Republike Hrvatske ili u državi ugovornici Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru te obuhvaća veliki broj uslužnih djelatnosti koje se naplaćuju. Zakon o uslugama ne primjenjuje se na pružatelje usluga sa poslovnim nastanom izvan teritorija EGP-a.

Pojam „Usluga“ u smislu Direktive o uslugama i Zakona o uslugama

Usluge predstavljaju jedno od ključnih područja razvoja unutarnjeg tržišta i motor gospodarskog rasta.

Razlikuju se:

- Tržišne usluge – usluge koje se obavljaju za ekonomsku naknadu
- Netržišne usluge – usluge koje se financiraju iz državnog proračuna ili iz proračuna lokalne i područne (regionalne) samouprave (javna i lokalna uprava, zdravstvo, obrazovanje, znanost, kultura, sport, socijalna skrb...).

Direktiva o uslugama i Zakon o uslugama obuhvaćaju kategoriju tržišnih usluga te u tom smislu, pod pojmom „usluga“, podrazumijevaju i obuhvaćaju svaku samostalnu gospodarsku djelatnost koja se uobičajeno obavlja za naknadu, ukoliko nije obuhvaćena pravnim propisima vezanim uz slobodu kretanja roba, kapitala i osoba. Pojam „usluge“ se u skladu s Ugovorom o funkcioniranju Europske unije i povezanom praksom Suda Europske unije definira u širokom smislu. U praksi, da bi neka aktivnost činila „uslugu“ tu aktivnost mora davati pružatelj (koji može biti fizička ili pravna osoba-obrtnik ili vlasnik tvrtke) i ta se aktivnost mora pružati za naknadu; drugim riječima, mora biti gospodarske prirode. Usluge od općeg interesa ne ulaze u područje primjene Direktive o uslugama i Zakona o uslugama.

Pojam pružatelj usluge obuhvaća fizičku osobu koja je državljanin države članice ili pravnu osobu koja obavlja uslužnu djelatnost u državi članici na temelju slobode poslovnog nastana ili prekograničnog pružanja usluga.

Primatelj usluge je svaka fizička osoba koja je državljanin države članice ili svaka pravna osoba sa sjedištem u državi članici, koja koristi ili želi koristiti uslugu u profesionalne ili neprofesionalne svrhe.

Usluge iz područja primjene Direktive o uslugama i Zakona o uslugama obuhvaćaju najrazličitije djelatnosti. Zakon o uslugama pokriva široki segment privatnih tržišnih usluga kao što su profesionalne poslovne usluge, ICT, kreativne industrije, trgovina, graditeljstvo, turizam, smještaj, ugostiteljstvo, nekretnine, privatne neovisno financirane usluge u području obrazovanja, kulture i skrbi, razne slobodne profesije i dr., većina obrtničkih usluga i većina uslužnih djelatnosti za koje su potrebne profesionalne kvalifikacije. Pored toga, otvoren je i slobodan prostor za razvoj novih usluga. Zbog toga je potrebno na pojedinačnoj osnovi ocijeniti mogu li se određene djelatnosti smatrati "uslugama" s obzirom na sva njihova obilježja i financiranje. U praksi, za svaku aktivnost mora se ocjenjivati od slučaja do slučaja.

Primjer 1.

Ukoliko uslugu pruža Dom za starije i nemoćne osobe koji se financira iz državnog, županijskog ili lokalnog proračuna radi se o usluzi koja nije obuhvaćena Direktivom o uslugama ni Zakonom o uslugama.

Ukoliko navedenu uslugu pruža privatni Dom za starije i nemoćne osobe koji se isključivo financira iz naknada svojih korisnika tada je ista obuhvaćena Direktivom o uslugama i Zakonom o uslugama.

Primjer 2.

Ukoliko uslugu prostornog planiranja pruža arhitekt tada njegova usluga spada pod Direktivu o uslugama i Zakon o uslugama.

Ukoliko uslugu prostornog planiranja obavlja na primjer arhitekt koji je zaposlen u Gradu (gradskoj upravi) tada se takva usluga smatra javnom i ista nije obuhvaćena Direktivom o uslugama i Zakonom o uslugama.

Primjer 3.

U slučaju da država ovlasti neku treću osobu za obavljanje određene usluge, takva usluga ne spada pod usluge iz domene Direktive o uslugama i Zakona o uslugama. U tom slučaju radi se o obavljanju javne ovlasti.

U pravilu Direktiva o uslugama, a samim time i Zakon o uslugama, primjenjuju se na sve usluge koje iz njih nisu izričito isključene. Usluge koje su isključene iz obuhvata primjene Direktive o uslugama i Zakona o uslugama su:

- Negospodarske usluge od općeg interesa
- Financijske usluge

- Usluge i mreže elektroničkih komunikacija
- Usluge u području prometa
- Usluge agencija za privremeno zapošljavanje
- Zdravstvene usluge
- Audiovizualne i radiodifuzijske usluge
- Kockanje
- Aktivnosti vezane uz izvršenje službene ovlasti
- Socijalne usluge vezane uz stambeno zbrinjavanje, skrb o djeci i podršku obiteljima i osobama s trajnim ili privremenim potrebama
- Usluge privatne zaštite
- Usluge koje pružaju javni bilježnici i javni ovršitelji koji su imenovani službenim aktom vlasti
- Područje oporezivanja

U kontekstu slobode pružanja usluga, Direktiva o uslugama ne primjenjuje se na sljedeće usluge:

- Usluge od općeg gospodarskog interesa:
 - o Pošta
 - o Elektroenergetika
 - o Javna vodoopskrba i javna odvodnja
 - o Opskrba plinom
 - o Gospodarenje otpadom
- Pravo intelektualnog vlasništva

Kao što je već navedeno, Direktiva o uslugama primjenjuju se u sljedeća dva slučaja:

- u slučaju trajnog poslovnog nastana- kada poduzetnik želi osnovati poslovni nastan (tvrtku ili podružnicu) u drugoj državi članici
- u slučaju prekograničnog pružanja usluga-kada poduzetnik već ima poslovni nastan u jednoj od država članica i svoje usluge želi pružati u nekoj drugoj državi članici bez osnivanja poslovnog nastana.

Razlikovanje i kriteriji za razgraničenje poslovnog nastana i slobode pružanja usluga

Poslovni nastan označava stvarno izvođenje gospodarske djelatnosti od strane pružatelja usluga u neodređenom vremenskom razdoblju i sa stalnom infrastrukturuom. Poslovni nastan obilježava trajno pružanje usluga s time da isti ne mora biti u obliku društva kćeri, podružnice ili agencije, ali mora uključivati ured kojim upravlja osoblje pružatelja ili neovisna osoba, trajno ovlaštena da djeluje u ime tvrtke. Odredbe poslovnog nastana primjenjuju se na sve slučajeve u kojima poduzetnik želi nastan u nekoj od država članica, bez obzira namjerava li započeti novi posao ili postojeći poduzetnik želi otvoriti novi nastan, primjerice društvo kćer ili podružnicu. Odredbe poslovnog nastana odnose se kako na situaciju u kojoj pružatelj usluge želi nastan u drugoj državi članici, tako i na situaciju u kojoj pružatelj traži nastan u svojoj vlastitoj državi članici.

S druge strane, sloboda prekograničnog pružanja usluga znači da ako pružatelj usluge ima jedan poslovni nastan, ne mora imati i drugi ako uslugu pruža privremeno

ili povremeno. Činjenica da je aktivnost privremena ne znači da pružatelj ne smije posjedovati neku vrstu infrastrukture u državi članici u kojoj pruža uslugu, kao na primjer ured, poslovne prostore ili savjetovalište, ukoliko je takva infrastruktura nužna za pružanje dotične usluge.

Kriteriji razgraničenja poslovnog nastana i prekograničnog pružanja usluga:

- vremensko trajanje pružanja usluge
- učestalost
- povremenost
- neprekidnost
- integriranost u gospodarstvo država domaćina

Prilikom razgraničenja da li se određeno pružanje usluge smatra poslovnim nastanom ili prekograničnim pružanjem usluge ne može se uzeti samo vremenski kriterij. Naime, potrebno je u obzir uzeti još i učestalost, povremenost, neprekidnost pružanja usluge i činjenica da li je pružatelj usluge integriran u gospodarstvo države domaćina. Dakle, razliku između poslovnog nastana i pružanja usluga treba činiti od slučaja do slučaja, vodeći računa ne samo o trajanju, nego i o redovitosti, periodičnosti i stalnosti pružanja usluga. Jednako tako, nije odlučujuća činjenica da pružatelj usluge koristi određenu infrastrukturu s obzirom da pružatelj usluga može koristiti infrastrukturu u državi članici domaćinu za pružanje prekograničnih usluga bez da je tamo nastanjen.

Poslovni nastan iziskuje integraciju u gospodarstvo države domaćina, što uključuje pridobivanje primatelja usluge u toj državi na osnovi stabilnog sjedišta poslovanja. Ukoliko pružatelj usluge namjerava trajno pružati uslugu u Republici Hrvatskoj tada ima i obvezu u Republici Hrvatskoj osnovati poslovni nastan.

S druge strane, ako u jednoj od država ugovornica EGP-a pružatelj usluge ima registriran poslovni nastan, a u Republici Hrvatskoj namjerava privremeno/povremeno pružati svoje usluge, isti nije obavezan registrirati poslovni nastan u Republici Hrvatskoj.

Naime, ako pružatelj usluge u nekoj od država ugovornica EGP-a ima poslovni nastan, a u Republici Hrvatskoj svoje usluge želi pružati povremeno/privremeno u tom slučaju pružatelj usluge može (ali ne mora) imati sekundarni poslovni nastan (sjedište ili podružnica) već se u tom slučaju može pozvati na slobodu pružanja usluga. Nadalje, ukoliko pružatelj usluge koji ima poslovni nastan u nekoj od država ugovornica EGP-a u Republici Hrvatskoj svoje usluge želi pružati trajno u tom slučaju isti ima obavezu osnovati sekundarni poslovni nastana (sjedište ili podružnicu).

U pravu Europske unije nije konkretno vremenski određeno što je to privremeno. I stoga, prilikom razlikovanja poslovnog nastana, koji zahtijeva trajno pružanje usluge u nekoj od država ugovornica EGP-a, od prekograničnog pružanja usluga, koje može biti privremeno ili povremeno, u obzir treba uzeti više elemenata (učestalost, povremenost, neprekidnost pružanja usluge i činjenica da li je pružatelj usluge integriran u gospodarstvo države domaćina na temelju koji se onda procjenjuje od slučaja do slučaja.

Postupci elektroničkim putem

Uloga i važnost Jedinствene kontaktne točke za usluge

Jedinствena kontaktna točka za usluge je internetski portal, osnovan temeljem Zakona o uslugama, u sklopu Hrvatske gospodarske komore i HITRO.HR servisa, koji pružateljima usluga besplatno pruža sve relevantne poslovne informacije potrebne za pristup uslužnoj djelatnosti, kao i obavljanje postupaka i formalnosti vezanih za uslužne djelatnosti.

Direktivom o uslugama Europska unija zahtijeva razvoj elektroničke uprave. To znači da bi što veći broj poslovnih informacija i svi formalni postupci odobrenja koji se koriste za pristup i izvođenje pojedinih uslužnih djelatnosti trebali poduzetnicima biti dostupni elektronički, putem Jedinствene kontaktne točke. Jedinствena kontaktna točka trebala bi biti jedno mjesto na kojem poduzetnik može obaviti sve postupke i formalnosti.

Jedinствene kontaktne točke trebale bi biti dostupne svim pružateljima usluga, bez obzira imaju li nastan na njihovom teritoriju ili na teritoriju druge države članice s time da se navedena obveza primjenjuje samo na uslužne sektore obuhvaćene Direktivom o uslugama. Međutim, nije isključeno, razmotriti i mogućnost proširenja aktivnosti i opsega informacija koje pruža Jedinствena kontaktna točka na sve ili neke sektore koji su isključeni iz Direktive o uslugama.

Naš Zakon o uslugama, u članku 6., propisuje da Jedinствena kontaktna točka ima obvezu pružati pomoć zainteresiranim osobama kako bi mogli obaviti sve postupke i ispuniti sve uvjete za pristup ili obavljanje određenih uslužnih djelatnosti.

U tom smislu, cilj zahtjeva koji Europska unija postavlja pred države članice je postići da poduzetnici, putem Jedinствene kontaktne točke, mogu na jednostavan i brz način, bez velikih troškova i administrativnih i proceduralnih prepreka doći do svih relevantnih informacija i dokumentacije vezanih za pružanje odnosno obavljanje određene uslužne djelatnosti.

Jedinствena kontaktna točka pruža informacije o sektorskim propisima koji vrijede za pružanje određene usluge, informacije o zahtjevima koji se trebaju ispuniti kako bi se obavljala određena uslužna djelatnost, informacije o tijelima koja su nadležna za pružanje određene uslužne djelatnosti te informacije o njihovim kontakt podacima.

Vezano za postupke i formalnosti, Jedinствena kontaktna točka pruža informacije o istima koje su potrebne za pristup uslužnoj djelatnosti, informacije potrebne za izvođenje uslužnih djelatnosti, zatim informacije vezane uz razne prijave, ovlaštenja nadležnih tijela, upis u registar /evidenciju, registraciju kod profesionalnog tijela ili udruženja i slično.

Jedinствena kontaktna točka poduzetnicima na taj način pomaže uštedjeti novac i vrijeme, pruža im informacije ključne za proširenje njihovog poslovanja u drugim državama članicama te osigurava transparentnost i pravnu izvjesnost o zakonskim zahtjevima/uvjetima za obavljanje uslužne djelatnosti.

Dakle, uloga Jedinstvene kontaktne točke je pružati informacije koje uključuju zahtjeve kojih se pružatelji usluga trebaju pridržavati ako žele pružati usluge u nekoj od država članica. Ukoliko Jedinstvena kontaktna točka ne posjeduje takve informacije dužna je iste zatražiti od nadležnih tijela. Naime, Jedinstvena kontaktna točka je zamišljena kao jedinstveno i referentno mjesto kojem će se obratiti pružatelj usluge tako da ne mora kontaktirati više nadležnih institucija ili tijela kako bi prikupio sve potrebne informacije i dovršio sve potrebne korake vezane uz svoje uslužne djelatnosti.

Svrha Jedinstvene kontaktne točke je da ona bude posrednik između pružatelja usluga i nadležnih tijela. Upućivanjem pružatelja usluga na nadležna tijela nije ispunjena svrha Jedinstvene kontaktne točke. Jedinstvena kontaktna točka mora biti aktivni sudionik u pružanju informacija i podrške pružateljima usluga koji joj se obrate.

Jedinstvena kontaktna točka za usluge od velike je pomoći svakom pružatelju usluge koji svoju uslugu namjerava pružati u drugoj državi članici, bilo trajno bilo povremeno ili privremeno. Naime, Jedinstvena kontaktna točka u tom smislu predstavlja polazište za sve buduće korake koje će poduzetnik trebati poduzeti kako bi u nekoj od država članica mogao pružati svoju uslugu. Također, potrebno je naglasiti da je poduzetnicima najvažnija točna, konkretna i potpuna informacija. Stoga je od izuzetne važnosti da poduzetnici budu informirani kako o zakonskim tako i podzakonskim i sektorskim propisima države u kojoj namjeravaju pružati svoju uslugu.

UMJESTO ZAKLJUČKA

„Politika unutarnjeg tržišta Europske unije“, u smislu usluga, nastoji, različitim mjerama kao što su ukidanje administrativnih i proceduralnih prepreka i opterećenja, u što većoj mjeri liberalizirati unutarnje tržište kako bi se poduzetnicima odnosno pružateljima usluge osiguralo i omogućilo što jednostavnije pružanje usluga odnosno što lakši pristup na unutarnje tržište, a da se održi što bolja kvaliteta usluge koja se pruža.

U tom smislu, pružateljima usluga omogućeno je pravo na poslovni nastan i pravo na prekogranično pružanje usluga.

Pravo na poslovni nastan podrazumijeva stvarno izvođenje gospodarske djelatnosti od strane pružatelja usluga u neodređenom vremenskom razdoblju (trajno) i sa stalnom infrastrukturuom. Poslovni nastan iziskuje integraciju u gospodarstvo države domaćina, što uključuje pridobivanje primatelja usluge u toj državi na osnovi stabilnog sjedišta poslovanja.

Pravo na prekogranično pružanje usluga podrazumijeva situaciju da ako pružatelj usluge ima jedan poslovni nastan, ne mora imati i drugi ako uslugu pruža privremeno ili povremeno.

Činjenica da je aktivnost privremena ne znači da pružatelj ne smije posjedovati neku vrstu infrastrukture u državi članici u kojoj pruža uslugu, kao na primjer ured, poslovne prostore ili savjetovalište, ukoliko je takva infrastruktura nužna za pružanje dotične usluge.

Vežano za trajno, povremeno i privremeno pružanje usluga, jako je važno da, kad pružatelj usluge odluči pružati svoju uslugu u nekoj od država ugovornica EGP-a, već na samom početku definira i odluči na koj način odnosno na kojoj osnovi želi pružati tu svoju uslugu.

Naime, ako pružatelj usluge u nekoj od država ugovornica EGP-a ima poslovni nastan, a u Republici Hrvatskoj svoje usluge želi pružati povremeno/privremeno u tom slučaju pružatelj usluge može (ali ne mora) imati sekundarni poslovni nastan (sjedište ili podružnica) već se u tom slučaju može pozvati na slobodu pružanja usluga. Nadalje, ukoliko pružatelj usluge koji ima poslovni nastan u nekoj od država ugovornica EGP-a u Republici Hrvatskoj svoje usluge želi pružati trajno u tom slučaju isti ima obavezu osnovati sekundarni poslovni nastana (sjedište ili podružnicu).

Kriteriji razgraničenja poslovnog nastana i prekograničnog pružanja usluga:

- vremensko trajanje pružanja usluge
- učestalost
- povremenost
- neprekidnost
- integriranost u gospodarstvo država domaćina

Prilikom razgraničenja da li se određeno pružanje usluge smatra poslovnim nastanom ili prekograničnim pružanjem usluge osim vremenskog kriterija potrebno je uzeti u obzir još i učestalost, povremenost, neprekidnost pružanja usluge i činjenicu da li je pružatelj usluge integriran u gospodarstvo države domaćina.

U pravu Europske unije nije konkretno vremenski određeno ni definirano što je to privremeno. Iz tog razloga, kod utvrđivanja da li je nešto poslovni nastan ili prekogranično pružanje usluga, procjenjuje se od slučaja do slučaja na temelju gore navedenih kriterija.

Osim horizontalnih zakona, kao što je to Zakon o uslugama, postoje i sektorski propisi kojih se također pružatelji usluga moraju pridržavati kad svoju uslugu žele pružati prekogranično. U tom dijelu, vežano za pružanje takvih vrsta informacija, važnu ulogu ima Jedinствena kontaktna točka. Naime, Direktivom o uslugama propisana je obveza države članice osigurati da preko Jedinствene kontaktne točke pružatelji i primatelji usluga mogu lako doći do informacija posebno u vezi s postupcima koji se moraju obaviti za pristup i izvođenje uslužnih djelatnosti.

Ključan element kod pružanja usluga, bilo da se one pružaju trajno ili povremeno ili privremeno je informiranost pružatelja usluge kako o horizontalnim tako i o sektorskim propisima države članice u kojoj se želi pružati usluga. U tom smislu, nije dovoljno samo znati koji se uvjeti moraju ispuniti za pružanje usluga sukladno horizontalnim propisima već je bitno poznavati i sektorske propise (na primjer: da li je

za obavljanje neke djelatnosti potrebno dodatno ishoditi određene licence, certifikate, dozvole, suglasnosti, odobrenja i slično).

Propisi koji reguliraju pružanje određene uslužne djelatnosti razlikuju se od države članice do države članice. Neke države članice imaju striktnije, a neke liberalnije propise i zahtjeve koji se moraju ispuniti kako bi se mogla obavljati neka uslužna djelatnost. Zbog toga je jako važno da pružatelj usluge bude informiran odnosno da ima pravovremenu, točnu i konkretnu informaciju o „pravilima igre“. U tome, pružatelju usluge od velike pomoći je Jedinствена kontaktna točka koja predstavlja jedinstveno i referentno mjesto kojem će se pružatelj usluge obratiti kako bi prikupio sve potrebne informacije i dovršio sve potrebne korake vezane uz pružanje svoje uslužne djelatnosti. Na taj način Jedinствена kontaktna točka ispunjava svoju ulogu posrednika između pružatelja usluga i nadležnih tijela, a pružatelj usluge ne mora kontaktirati više nadležnih institucija ili tijela kako bi prikupio sve potrebne informacije.

Ukoliko se pružatelj usluge dobro informira i ukoliko raspolaže svim relevantnim informacijama puno će brže, jednostavnije i bez puno troškova početi obavljati svoju uslužnu djelatnost. Dobrim poznavanjem pravnih propisa i njihovih zahtjeva, pružatelj usluge biti će konkurentniji na unutarnjem tržištu što će mu u konačnici donijeti i veći profit.

III. Najčešća pitanja i odgovori vezani uz primjenu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 107/2007, 144/2012 i 14/2014)

1. PREDMET: NAPLATA POSREDNIČKE NAKNADE

Upit:

Ministarstvo gospodarstva zaprimilo je upit stranke u kojem ista navodi da se javila na oglas za stan koji je bio objavljen na Njuškalu (internetskom portalu). Slijedom toga, stranka je kontaktirala agenciju za promet nekretnina s kojom se dogovorio pregled stana. Kako agencija nije u svojoj ponudi imala odgovarajući stan sličan predmetnom stanu, stranka se odlučila za kupnju stana za koji se prvotno javila.

U upitu, nadalje stranka navodi da agencija sada od nje traži proviziju iako s agencijom nije sklopila nikakav ugovor i nije našla nikakav stan osim onog za kojega se i javila. Nadalje, u svom upitu stranka postavlja slijedeća pitanja: da li agencija ima pravo tražiti proviziju te da li se mail može smatrati usmenim dogovorom i nalogom bez obzira na činjenicu da agencija nije našla nijednu drugu nekretninu nego je posao zaključen za nekretninu za koju je agencija imala ugovor s prodavateljem?

Također, u svom upitu stranka je napomenula da se pregovaranje odvijalo preko agenata je joj nije bilo dozvoljeno kontaktirati direktno s prodavateljem, te pita da li se to smatra posredovanjem u odnosu na nju.

Odgovor:

Vezano za prava i obveze posrednika i nalogodavca, te vezano za naplatu posredničke naknade, Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 107/2007., 144/2012. i 14/2014.), u daljnjem tekstu Zakon, vrlo je jasan i nedvojbjen.

Naime, vezano za predmetnu materiju, Zakon sadrži slijedeće ključne odredbe:

1. Zakon u članku 15. stavku 1. propisuje da se posrednik ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

U navedenoj zakonskoj odredbi obveza posrednika, koja se sastoji u tome da posrednik nastoji naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, samo je jedna od njegovih obveza. Glavna obveza posrednika je postizanje da nalogodavac i treća osoba u konačnici međusobno sklope pravni posao. Posljedično, s druge strane, obveza nalogodavca je da nakon što sa trećom osobom sklopi pravni posao, posredniku isplati posredničku naknadu.

Napominjemo kako je odredbom članka 19. Zakona propisano da 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).

2. Sukladno Zakonu, ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se u pisanom obliku i na određeno vrijeme od 12 mjeseci ukoliko stranke ne ugovore drugi rok te se može produžiti aneksom ugovora.

Ugovorom se odredbe Zakona ne mogu isključiti, odnosno ograničiti, osim ako je u vezi s pojedinom odredbom izričito dopušten drukčiji dogovor ugovornih strana, odnosno drukčiji dogovor u očitome interesu nalogodavca.

3. Kod ugovora o posredovanju u prometu nekretnina Zakon razlikuje bitne sastojke ugovora od onih fakultativnih. U tom smislu, u ugovoru sklopljenom između posrednika i nalogodavca moraju osobito biti navedeni sljedeći podaci o:

- posredniku
- nalogodavcu
- vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje
- posredničkoj naknadi te
- mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru s naručiteljem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina može sadržavati i druge podatke u vezi s poslom za koji se posreduje npr.:

- rok i uvjete isplate posredničke naknade,
- podatke o osiguranju od odgovornosti,
- uvjete osiguranja isplate posredničke naknade i sl.

4. Visinu posredničke naknade, posrednik i nalogodavac, slobodno određuju ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina.

5. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe pri sklapanju predugovora.

U trenutku sklapanja ugovora o posredovanju pravo posrednika na posredničku naknadu nastaje uvjetno što znači da se posrednikovo pravo na posredničku naknadu ostvaruje tek sklapanjem ugovora za koji je i posredovao odnosno sklapanjem predugovora ukoliko su posrednik i nalogodavac tako ugovorili.

Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora, odnosno predugovora. Troškove dodatnih usluga u vezi s poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova ako je to posebno ugovoreno između posrednika i nalogodavca.

Slijedom navedenog, da bi netko bio nalogodavac on mora dati pisani nalog posredniku Ugovorom o posredovanju. Kao što je to već spomenuto, pravo na posredničku naknadu posrednik stječe sklapanjem Ugovora za koji je posredovao (osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe pri sklapanju predugovora).

Nadalje, Zakon u članku 15. stavku 4. daje mogućnost da ako nije drukčije propisano predmetnim Zakonom, na obvezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju se odredbe općeg propisa obveznog prava. Konkretno, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/2005., 41/2008. i 125/2011.).

Temeljem članka 836. Zakona o obveznim odnosima, *u slučaju kad je ugovoreno da će posrednik imati pravo na određenu naknadu i ako njegovo nastojanje ostane bez rezultata, o takvom ugovoru sudit će se prema odredbama što vrijede za ugovor o djelu.*

Zakon o obveznim odnosima u člancima 835.-848. regulira Ugovor o posredovanju te proviziju na koju posrednik ima pravo temeljem Ugovora o posredovanju. Sukladno članku 847. Zakona o obveznim odnosima ako drukčije nije ugovoreno, posrednik koji je dobio nalog za posredovanje od obiju strana može zahtijevati od svake strane samo polovicu provizije i naknadu troškova ako je naknada troškova ugovorena, a posrednik je dužan da se s pažnjom dobrog gospodarstvenika skrbi o interesima obiju strana između kojih posreduje, ali i u tom slučaju nalog za posredovanje i ugovor moraju biti sklopljeni u pismenom obliku.

Svako drugačije postupanje predstavlja kršenje Zakona.

Osvrt autora na odgovor:

Onaj tko je zvao na oglas nije u tom trenutku postao nalogodavcem u smislu kako ga to definira zakona, jer nije dao nalog ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina da potražuje nekretninu. Treća osoba može postati nalogodavac u onom trenutku kada potpiše ugovor o posredovanju. Ako posrednik smatra da bi kupac koji se javi na oglas trebao platiti proviziju, koja jedino proizlazi iz odredba ugovora o posredovanju i čini njezin bitan, esencijalni sastojak, bilo bi realno za očekivati da ga je na tu bitnu činjenicu upozorio bar neposredno prije pregleda nekretnine, odnosno dolaska na teren, jer nuđenjem bilo kakvog dokumenta kupcu, a da prije toga kupac nije bio upozoren na svoja prava kao i obveze nije niti profesionalno niti u skladu s pravilima struke.

Obveza posrednika obveza je sredstva jer poduzima faktične radnje, a ne obveza rezultata, jer on ne jamči nalogodavcu da će pronaći osobu s kojom će ovaj sklopiti ugovor. Dužan je samo s pažnjom dobrog gospodarstvenika tražiti priliku za sklapanje ugovora i upoznati s njome nalogodavca. Ne odgovora ako i uz potrebnu pažnju i brižljivost ne uspije u svom nastojanju budući je njegovo cjelokupno nastojanje vođeno i njegovim interesom da u završnici nalogodavac i treći sklope ugovor. Ali istodobno je dužan voditi računa i o interesima nalogodavca, jer ako bi protivno tim interesima radio za drugog, gubi pravo na proviziju. Ipak, on ne može biti dužan u svemu se voditi interesima nalogodavca kao nalogoprimac ili komisionar, jer ne poduzima nikakav pravni posao za račun nalogodavca tj. ne obavlja nalogodavčev posao, kao što to čine nalogoprimac ili komisionar, budući posrednik u svoje ime i za svoj račun traži, pronalazi i dovodi u vezu dvije osobe.

Naime, posrednik odgovara za štetu koju pretrpi jedna ili druga strana između kojih je posredovao ako je nastala njegovom krivnjom (npr. znao je ili morao znati da posreduje s poslovno nesposobnom osobom ili kada je posredovao s osobom za koju je znao ili morao znati da neće moći ispuniti obveze iz ugovora) te za štetu koju trpi nalogodavac stoga što je bez njegova dopuštenja obavijestio trećega o sadržaju naloga, o pregovorima ili o uvjetima sklopljenog ugovora. Dakle, posrednik ne odgovara po kriteriju uzročnosti ako je šteta nastala zbog nemogućnosti ispunjenja uzrokovane višom silom, već po kriteriju krivnje, dakle za nakanu ili nepozornost. Ako je posrednik dobio nalog za posredovanje od obiju strana, ima i jednaku obvezu prema obojici, a od svake strane može zahtijevati samo polovicu naknade provizije i naknadu polovice troškova. Svakako je dužan s pažnjom dobrog gospodarstvenika podjednako skrbiti o interesima obojice (uravnotežena skrb).

U konačnici, stvar je vrlo jednostavna. Nalogodavac je onaj koji iskaže volju da to želi biti i u tom svojstvu kao ugovorna strana to i potvrdi potpisom ugovora o posredovanju, a sam takav ugovor postaje perfektan u trenutku suglasnosti volje obiju ugovornih strana, bez obzira da li se radi o kupcu, prodavatelju, zakupniku ili sl. pa iako se sami dionici ugovora susretnu na jednoj nekretnini i jednoj transakciji. Stoga je odgovor u potpunosti jasan, cjelovit i zakonit.

Nadalje, temeljem članka 836. Zakona o obveznim odnosima, u slučaju kad je ugovoreno da će posrednik imati pravo na određenu naknadu i ako njegovo

nastojanje ostane bez rezultata, o takvom ugovoru suditi će se prema odredbama koje vrijede za ugovor o djelu (nastojanje bez rezultata).

Stipulacija ove norme, da u slučaju kad je ugovoreno da će posrednik imati pravo na određenu naknadu i ako njegovo nastojanje ostane bez rezultata te da će se o takvom ugovoru suditi prema odredbama koje vrijede za ugovor o djelu, upućuje na pravno pitanje da li u tom slučaju ugovor o posredovanju mijenja svoju pravnu prirodu i postaje ugovor djelu, budući iz sadržaja same norme nedvojbeno ne proizlazi da će se samo provizija određivati prema odredbama u ugovoru o djelu, već da će se i sam ugovor suditi prema odredbama ugovora o djelu.

Zaključno, a i prema stajalištu Vrhovnog suda Republike Hrvatske, mjerila na temelju kojih se određuje naknada za posrednika je njegov trud i nastojanje da nađe partnera svojem komitentu, iz ugovora o posredovanju. Dakle, cijeni se nastojanje, trud i učinjena usluga od strane posrednika i to prioritarno zalažanje posrednika u pronalaženju osobe koju će dovesti u vezu s nalogodavcem, njegova je osnovna zadaća koja će ga opravdati u ugovaranju, a svako ugovaranje prava na posredničku proviziju neovisno o uloženom trudu i osnovnoj zadaći posrednika da nađe i dovede u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala, bilo bi doista protivno i to kako načelima struke, tako i samoj etici, namjeri zakonodavca te u konačnici i moralnim vrijednostima društva.

U svjetlu odredbi Zakona o obveznim odnosima, njegova članka 844., posredniku pripada pravo na proviziju i kad ona nije ugovorena, a ukoliko njena visina nije određena ni ugovorom, a ni običajem, u konačnici će je odrediti sud upravo prema posrednikovu trudu i usluzi, kao što je već naprijed u komentaru i naglašeno.

Primjer - Švedska

U Švedskoj je to područje regulirano također kroz *Zakon o nekretninama gdje je posrednička naknada regulirana kao postotak od prodajne cijene, ali samo ako je posao obavljen i ako je posrednik posredovao u prodaji.*

Na pitanje načina naplate posredničke naknade, dobili smo odgovor da je *prihvatljiva samo pismena forma ugovora, ako to nije ugovor, mora postojati bilo koja druga pismena forma.* Posrednik mora postupati u dobroj vjeri, s pažnjom i s prihvaćenim standardima struke.

Na pitanje s kojim se problemima susreću u praksi, odgovoreno nam je kako *Švedski Inspektorat za trgovinu nekretninama ne provodi postupke vezane uz posredničku naknadu te je to ostavljeno za nacionalne sudove kao što je to trgovački sud.*

Primjer – Danska

Važeći propisi

Naknade za posredovanje u prometu nekretnina u Danskoj regulirane su *Konsolidiranim zakonom* br. 1717 od 16. prosinca 2010., članci 10.-12. te *Izvršnom naredbom* br. 695 od 22. lipnja 2006., članci 7. i 11.

Relevantni/*Konsolidirani zakon* te odgovarajuća *Izvršna naredba* na žalost nisu prevedeni na engleski jezik te ovaj odgovor predstavlja samo sažetak relevantnih (prilično složenih) pravila.

Sukladno članku 10. stavku (3) usp. članak 10. stavak (1) posrednik nema pravo na naknadu osim ako nije zaključen pisani ugovor između posrednika i njegovog klijenta.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina istječe nakon šest mjeseci, ali može se produljiti za još tri mjeseca u danom trenutku usp. članak 12. stavak (1).

Sukladno važećim propisima, postoje tri načina na koja agent u prometu nekretnina može naplaćivati naknadu:

- a) Naknada se može temeljiti na načelu da bez korisnog rezultata ne postoji ni pravo na nagradu (eng. *no cure no pay*) u smislu da posrednik može dobiti svoju naknadu samo sukladno članku 11. stavku (1) odnosno ako je sklopljen obvezujući kupoprodajni ugovor 1) tijekom trajanja ugovora o posredovanju ili 2) nakon isteka ugovora o posredovanju ali u tom slučaju samo ako niti jedan drugi posrednik nije bio uključen te mora postojati pretpostavka da je zaključivanje kupoprodajnog ugovora odgođeno kako posrednik ne bi dobio svoju naknadu.
- b) Naknada se može temeljiti na trošku na način da posrednik stekne pravo na naknadu kad izvrši određene usluge vezane uz ugovor o posredovanju.
- c) Naknada može obuhvaćati kombinaciju a) i b) do mjere da klijent mora platiti troškove vezane uz usluge koje pružaju treće strane vezane uz ugovor o posredovanju (npr. fotografije nekretnine) bez obzira na to je li nekretnina prodana. Ako se koristi navedena kombinacija, posrednik u prometu nekretnina stječe pravo na svoju naknadu (preostali dio) sukladno navedenom pod a).

Važeći propisi od 1. siječnja 2015.

28. svibnja 2014. Danski je parlament donio novi zakon koji uređuje pitanje agenata u prometu nekretninama – Zakon br. 526 od 28. svibnja 2014. koji stupa na snagu 1.siječnja 2015. te zamjenjuje *Konsolidirani zakon* koji je trenutno na snazi. Posredničke naknade regulirane su člankom 29. i člancima 31.-34. novog zakona.

Konsolidirani zakon koji je na snazi detaljno uređuje naknade. Novim se zakonom koji stupa na snagu 1. siječnja 2015. nastoji omogućiti više slobode posrednicima u prometu nekretnina i njihovim klijentima kod ugovora te je uklonjeno mnogo pravila o naknadama koja su navedena od a) do c).

Sukladno članku 29. stavku (1) ugovor o posredovanju i dalje mora biti zaključen u pismenoj formi te mora sukladno članku 32. stavku (1) uključivati bar načela na kojima se temelji izračun naknade. Posljedica nepoštivanja članka 29. stavka (1) više neće biti da posrednik izgubi svoje pravo na naknadu nego da se ugovor koji nije

sklopljen u pisanoj formi mora tumačiti u skladu s općim pravilima tumačenja ugovora. *Ako posrednik ne može dokazati da su on i njegov klijent prije sklapanja kupoprodajnog ugovora razmotrili visinu naknade ili načela na kojima se temelji izračun naknade, posrednik u tom slučaju nema pravo na naknadu.*

Većina se naknada temelji na način kako je navedeno pod a) u odgovoru na 1. pitanje, dok se znatno manji dio temelji na b) i c).

S obzirom na pitanje s kojim se problemima susreću u praksi, kolege iz Danske su nam odgovorile kako trenutno raspolažu samo nepotvrđenim informacijama u pogledu naknada iz ovog područja.

Primjer – Portugal

U Portugalu, djelatnost posrednika u prometu nekretnina uređena je Zakonom o nekretninama, broj: 15/2013 od 8. veljače 2013. godine. *Prema članku 16. stavku 2. c), Zakona, iznos posredničke naknade utvrđuje se na temelju ugovora o prometu nekretnina koji mora biti u pisanom obliku.*

Prema članku 19. stavku 1. Zakona, posrednik stječe pravo na naknadu tek nakon sklapanja i učinkovitosti ugovora za koji je posredovao – kupnja/prodaja ili najam nekretnina, osim ako se kod navedenih transakcija posrednik i klijent slože da se pravo na naknadu stječe kod sklapanja predugovora (članak 19. stavak 2. Zakona).

U slučaju bilo kakvih sukoba u vezi plaćanja posredničke naknade, ugovorne strane sve svoje nesuglasice rješavaju na sudovima. U skladu sa zakonom, posrednička naknada mora biti ugovorena, a plaća se u trenutku realizacije ugovora. Dakle, pravo na posredničku naknadu nastaje kada je, i ako je, rezultat postignut – odnosno kada je obavljena prodaja / kupnja ili najam nekretnina, osim ako stranke ne ugovore da se pravo na naknadu stječe već kod sklapanja, odnosno potvrđivanja preliminarnog ugovora.

1a. PREDMET: ODREĐIVANJE VISINE POSREDNIČKE NAKNADE

Upit:

Nastavno na prethodni upit, postavilo se pitanje određivanja i utvrđivanje visine posredničke naknade.

Odgovor:

Kako je Zakon o posredovanju u prometu nekretnina donesen tek 2007. godine, Vijeće Udruženja poslovanja nekretninama Hrvatske gospodarske komore je u nedostatku zakonske regulative koja bi uredila odnose u djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama, a sa svrhom samoregulacije i unapređenja struke te u cilju postupanja u skladu s dobrim poslovnim običajima i radi zaštite interesa stranaka utvrdilo na 13. sjednici održanoj 11. travnja 2003. godine Pravila poslovanja posrednika u prometu nekretninama, a iste je Skupština Hrvatske gospodarske

komore potvrdila na svojoj sjednici održanoj 2. srpnja 2003. godine. Ciljevi Pravila bili su razvijanje korektnih odnosa među agencijama i stvaranje uvjeta za stjecanje povjerenja korisnika njihovih usluga. Sastavni dio Pravila poslovanja bio je Cjenik posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina.

Radi potrebe usklađivanja odredaba Pravila poslovanja posrednika u prometu nekretnina sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina i propisima iz područja tržišnog natjecanja, 27. listopada 2007. godine donesene su izmjene Pravila poslovanja kojima je Cjenik posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina stavljen van snage. Cjenik posredničkih provizija stavljen je van snage i iz razloga što Zakon o zaštiti tržišnog natjecanja zabranjuje sporazume između poduzetnika, ugovore, pojedine odredbe ugovora, izričite ili prešutne dogovore, usklađeno djelovanje, odluke udruženja poduzetnika koji kao cilj ili posljedicu imaju sprječavanje, ograničavanje ili narušavanje tržišnog natjecanja na mjerodavnom tržištu, a naročito oni kojima se izravno ili neizravno utvrđuju kupovne ili prodajne cijene, odnosno drugi trgovinski uvjeti.

Svaki posrednik može i mora samostalno utvrđivati cijene usluga, a osnovni je cilj djelovanja Udruženja da se članice dogovaraju o unapređivanju djelatnosti, a ne da sudjeluju u određivanju cijena bilo baznih, fiksnih, okvirnih ili bilo kojih drugih jer bi to bilo protivno osnovnim načelima tržišnog natjecanja. Slobodno određivanje cijena usluga predstavlja najznačajniji element kojim sudionici na tržištu povećavaju stupanj tržišnog natjecanja. Jedino tržišno natjecanje putem različito ponuđenih cijena za istu uslugu, prisiljava poduzetnike na troškovno efikasno poslovanje i omogućuje tržišno optimalno postizanje cijena usluga.

Sukladno propisima o zaštiti tržišnog natjecanja, iznos naknade kao cijene za izvršenu uslugu treba odrediti svaki posrednik individualno, u skladu sa svojim troškovima. U tom je smislu poželjno da konačna cijena usluge bude predmet pregovora posrednika i klijenta. Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina svaki je posrednik obavezan odrediti opće uvjete za obavljanje posredovanja koji moraju za svaku vrstu posredovanja sadržavati:

- određeni opis pojedinih poslova koje je posrednik obavezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnja,
- visinu posredničke naknade i određeni opis poslova iz stavka 2. podstavka 1. ovoga članka, koji su obuhvaćeni tim plaćanjem, a koji obvezatno obuhvaćaju povezivanje nalogodavca i treće osobe i provjeravanje stanja nekretnina, potrebne pregovore i pripreme 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.

Pravila poslovanja su 2011. godine novelirana i usvojena u formi Kodeksa etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina. (članice Udruženja poslovanja nekretninama Hrvatske gospodarske komore sporazumno na Vijeću Udruženja održanom 22. studenoga 2011. godine usvojile Kodeks etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina, a koji je Skupština Hrvatske gospodarske komore potvrdila na sjednici održanoj 30. studenoga 2011. godine. Iz gore navedenog

proizlazi da su Pravila poslovanja posrednika u prometu nekretnina vrijedila do 30. studenoga 2011. godine, kada ih je zamijenio Kodeks etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina, koji je i danas na snazi.

Osvrt autora na odgovor:

Znamo da je donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina u 2012. godini jedna od najvažnijih izmjena bila i ukidanje visine posredničke provizije, a zbog zahtjeva Europske komisije za liberalizacijom usluga na tržištu. Ujedno, navodimo kako je do danas jedan od rijetkih zakona, upravo Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, taj na koji države članice Europske unije nisu prijavile nikakve primjedbe putem IMI sustava.

2. PREDMET: ISPUNJAVANJE UVJETA ZA RAD POSLOVNICE (FRANŠIZA)

Upit:

U upitu stranke navodi se da ista planira pokrenuti posao posredovanja u prometu nekretnina uz dosadašnje djelatnosti te da imate poslovnicu koja zadovoljava propise za tu djelatnost. Zbog efikasnosti djelovanja i specifičnosti posla željela bi biti na usluzi klijentima u svakom trenutku pa u tom smislu postavlja upit postoji li mogućnost dobivanja dozvole poslovanja i od kuće agenta, odnosno da li agent može kontakt razgovore obaviti i u prostoru u okviru obiteljske kuće koji je odvojen od stambenog prostora sa zajedničkim sanitarnim čvorom? Navodi da je površina prostora 18 m² i isti bi trebao služiti samo u iznimnim prilikama. Centralna poslovnica zadovoljava sve standarde i svi konkretni poslovi odrađivali bi se u centralnoj poslovnici. Također, u svom upitu stranka navodi da namjerava sklopiti ugovor o najmu i raspodjeli radnog vremena.

Odgovor:

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina u članku 4. propisuje uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina:

- posredovanjem u prometu nekretnina mogu se uz naknadu baviti samo posrednici (*trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina*) koji ispunjavaju uvjete sukladno odredbama Zakona, ako imaju sjedište na teritoriju Republike Hrvatske,
- posredovanjem se mogu baviti i posrednici (*trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru*) koji ispunjavaju uvjete sukladno propisima države u kojoj imaju poslovni nastan,
- posrednik (*trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na*

teritoriju države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru) koji ispunjavaju uvjete sukladno propisima države u kojoj imaju poslovni nastan nije dužan ispunjavati uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina sukladno odredbama Zakona, ali je zato dužan dostaviti prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina Hrvatskoj gospodarskoj komori pri kojoj se vodi Registar posrednika u prometu nekretnina.

Navedeni uvjeti iz članka 4. Zakona predstavljaju pravni okvir kojim se utvrđuje osnova u pogledu ispunjavanja uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, a na koji se okvir onda nadovezuju ostali uvjeti propisani Zakonom koje je potrebno ispuniti. Ono što je bitno naglasiti je da, neovisno o tome da li se radi o posredniku koji ima sjedište na teritoriju Republike Hrvatske ili se radi o posredniku sa sjedištem na teritoriju države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru, i jedni i drugi posrednici, da bi se mogli baviti posredovanjem u prometu nekretnina, moraju postupati sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina.

Vezano za dio Vašeg upita koji se odnosi na raspodjelu radnog vremena, sukladno Zakonu, da bi posrednik mogao obavljati djelatnost posredovanja u prometu nekretnina, između ostalog, on mora biti stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina ili imati zaposlenu osobu agenta koji je stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina. Stručna osposobljenost dokazuje se polaganjem stručnog ispita za posredovanje u prometu nekretnina.

Slijedom navedenog, treba napomenuti da Zakon daje mogućnost da djelatnost posredovanja u prometu nekretnina može obavljati ili posrednik koji je za to stručno osposobljen ili ukoliko posrednik nije stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina, on mora imati zaposlenu osobu agenta koji je stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina i s njim mora imati sklopljen ugovor o radu na puno radno vrijeme.

Nadalje, vezano za dio upita koji se odnosi na poslovni prostor odnosno na prostor u kojem se obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina i na mogućnost dobivanja dozvole poslovanja i od kuće agenta skreće se pažnja na odredbu članka 18. stavka 4. Zakona koja propisuje da 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. S obzirom da ne postoji poseban propis koji pobliže propisuje opće uvjete poslovanja, a u sklopu njih ni prostor za obavljanje posredovanja, za predmetni prostor nije potrebno utvrditi minimalne tehničke uvjete. Samo odvijanje poslova vezanih uz posredovanja u prometu nekretnina, po prirodi svog posla, ne zahtijeva utvrđivanje bilo kakvih uvjeta kojima bi se uvjetovala ili pak ograničavala slobodna volja posrednika vezana uz prostor i njegovo opremanje.

Odredba iz članka 18. Zakona pruža široke mogućnosti posrednicima da sami izaberu prostor koji im najviše odgovara. Ono što je propisano je da prostor mora biti primjeren za uredsko poslovanje koji je u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladišni i sl.) s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore.

Ukoliko posrednik raspolaže samo sa jednom prostorijom, moguće je istu adekvatno pregraditi (ormarom, paravanom, zidom) na način da se ispuni zakonska odredba prema kojoj prostor za povjerljive razgovore sa strankama mora biti odvojena.

Isto tako, moguće je da prostorija za povjerljive razgovore bude odvojena od ureda u kojem posluje posrednik na način da se ista nalazi u istoj zgradi u kojoj se nalazi ured

Izuzetak je specifičnost franšiznog poslovanja u prometu nekretnina u kojem je moguće da agenti koji su samostalni obrtnici i koji sklapaju ugovor sa posrednikom na način da za njega po ugovoru obavljaju poslove agenata, koriste prostor posrednika. Jedan od bitnih i obvezujućih općih uvjeta poslovanja u prometu nekretnina je i prostor u kojem se obavlja posrednička djelatnost. Obvezujućih zato jer je odredbom članka 18. stavka 4. Zakona propisano da 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.

Kod franšiznog poslovanja ugovornim odnosom između primatelja franšize i individualnog primatelja franšize, a to su uglavnom registrirani obrtnici ili društva s ograničenom odgovornošću, prenose se sva prava i obveze u vezi tipiziranog načina poslovanja, te je tim ugovorom regulirano i korištenje poslovnog prostora.

Uvidom u tipizirani ugovor za individualnog primatelja franšize koji govori o odgovornosti primatelja franšize, proizlazi kako je on dužan individualnom primatelju franšize, za vrijeme trajanja ugovora, omogućiti korištenje ureda i radnog stola s različitim uredskim prostorijama i opremom, dok je obveza individualnog primatelja franšize platiti naknadu za uporabu ureda, uredske opreme i drugih materijala.

Isto tako, navedenim ugovorom individualnom primatelju franšize omogućeno je da u tom prostoru osim uredskog poslovanja, obavlja i sve ostale preuzete poslove uključujući i održavanje povjerljivih razgovora.

Ovako ugrađena odredba ugovora kojom se određuje da će individualni primatelj franšize, kao posrednik, trgovačkom društvu kao primatelju franšize, posredniku, plaćati naknadu za korištenje prostora, bila bi sukladna odredbi članka 18. stavka 4. ovoga Zakona.

Osvrt autora na odgovor:

Naime, samo odvijanje poslova vezanih uz posredovanje, pa tako i posredovanje u prometu nekretnina, naime, po prirodi svog posla, ne zahtijeva utvrđivanje uvjeta kojima bi se uvjetovala ili pak ograničavala slobodna volja posrednika vezana uz prostor i njegovo opremanje te u tom smislu Zakon ne propisuje ishođenje nekog akta od strane nadležnog tijela o ispunjavanju minimalno tehničkih i drugih uvjeta vezanih uz prostor, opremu i sredstva kojima mora raspolagati posrednik u obavljanju svoje djelatnosti, kao npr. u slučaju obavljanja djelatnosti trgovine od strane trgovca, a čime se olakšava rad posrednika bez dodatnih financijskih opterećenja i administrativnih barijera. Propisana odredba članka 18. stavka 4. Zakona doista je vrlo ekstenzivna odredba te sama po sebi pruža široke mogućnosti posrednicima da

sami izaberu prostor koji im najviše odgovara, a čija će veličina ovisiti o opsegu posla svakog posrednika.

3. PREDMET: UPIS U IMENIK AGENATA

Upit:

U svom upitu stranka navodi da je 30.03.2007. godine završila Program usavršavanja za agenta nekretnina pri Suvremenom učilištu u Splitu, a temeljem Programa koje je odobrilo tadašnje Ministarstvo za znanost, obrazovanje i sport. Činjenicu o završenom Programu usavršavanja za agenta nekretnina upisali ste u radnu knjižicu. U predmetnom upitu traži da ju se uputi u postupak upisa u Imenik agenata za prodaju nekretnina pri čemu prilaže slijedeću dokumentaciju:

- *presliku Svjedodžbe o završenom srednjoškolskom obrazovanju,*
- *presliku Uvjerenja o završenom stručnom ispitu za agenta nekretnina,*
- *presliku upisa zanimanja agenta nekretnina u radnu knjižicu,*
- *presliku registra hrvatskih branitelja.*

Odgovor:

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina u članku 2. stavku 4. daje definiciju pojma „agent“ prema kojoj je agent posredovanja u prometu nekretnina fizička osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.

Da bi agent mogao posredovati u prometu nekretnina on mora biti ne samo stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina već mora biti i upisan u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.

Dakle, sukladno Zakonu, stručna osposobljenost dokazuje se polaganjem stručnog ispita za posredovanje u prometu nekretnina te nakon što agent položi stručni ispit za posredovanje u prometu nekretnina isti je obvezan podnijeti zahtjev za upis u Imenik agenata. Imenik agenata vodi se u Hrvatskoj gospodarskoj komori. Postupak upisa agenta u Imenik agenata propisan je u članku 12. Zakona.

Zahtjev za upis u Imenik agenata agent s položenim stručnim ispitom podnosi Ministarstvu gospodarstva nakon čega Ministarstvo dostavlja rješenje o upisu agenta u Imenik Hrvatskoj gospodarskoj komori. Obrazac Zahtjeva za izdavanje rješenja o upisu u Imenik agenata nalazi se na web stranici Hrvatske gospodarske komore.

Hrvatska gospodarska komora će izvršiti upis agenta u Imenik na temelju rješenja koje će Ministarstvo gospodarstva izdati u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva ako agent uz zahtjev priloži dokaz o:

- najmanje srednjoj stručnoj spremi (original svjedodžbe/diplome ili ovjerena preslika),
- položenome stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina (original potvrde ili ovjerena preslika potvrde o položenom stručnom ispitu za agenta),
- 70,00 kuna biljega.

Agent treba voditi računa da je svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Imeniku dužan prijaviti Hrvatskoj gospodarskoj komori u roku od 30 dana od dana nastanka promjene radi upisa promjene u Imenik.

U konkretnom slučaju, iz preslike Uvjerenja o usavršavanju koju je stranka dostavila, vidljivo je da je stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina položili dana 30. ožujka 2007. godine, te da joj je predmetno Uvjerenje izdano od strane Suvremenog učilišta u Splitu.

S obzirom na datum kada je položila stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina te s obzirom na činjenicu da do dana nastanka ovog očitovanja, 8. travnja 2014. godine, nije podnijela zahtjev za upis agenta u Imenik agenata za posredovanje u prometu nekretnina skreće se pažnja na odredbu članka 38. stavak 5. Zakona prema kojoj su osobe koje su do dana stupanja na snagu Zakona završile osposobljavanje za posrednike u prometu nekretnina, prema programima verificiranim od ministarstva nadležnog za obrazovanje, prema drugom sličnom obrazovnom programu ili prema programu HGK, bile dužne u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona svoju osposobljenost uskladiti s programom osposobljavanja za agente posredovanja u prometu nekretnina propisanim u članku 30. Zakona.

Nastavno na navedeno, također upućujemo na odredbu članka 27. Pravilnika o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 56/2008. i 77/2010) koja glasi:

„Osobe koje su do dana stupanja na snagu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina završile osposobljavanje za posrednika u prometu nekretnina prema programima verificiranim od ministarstva nadležnog za obrazovanje, prema drugom sličnom obrazovnom programu ili prema programu Hrvatske gospodarske komore, a koje će radi obveze usklađivanja osposobljenosti sukladno članku 38. stavak 5. Zakona i članku 3. Pravilnika o programu osposobljavanja za agenta posredovanja u promet nekretnina biti u obvezi dodatne provjere stručnih znanja, istu će polagati prema odredbama ovog Pravilnika i pred ispitnom komisijom imenovanom prema članku 13. ovog Pravilnika.“

4. PREDMET: OBAVLJANJA DJELATNOSTI POSREDOVANJA (Ugovor o djelu?)

Upit:

U predmetnom upitu stranka postavlja slijedeće pitanje „zašto su vlasnici agencije za posredovanje u prometu nekretnina, od kojih je jedan zaposlen u agenciji na puno radno vrijeme, a drugi zaposlen kod drugog poslodavca na puno radno vrijeme i posjeduje stručnu osposobljenost, odnosno ima položen stručni ispit za posredovanje u prometu nekretninama, obvezni zaposliti agenta na puno radno vrijeme kako bi dobili Rješenje Ministarstva gospodarstva kojim se dozvoljava obavljanje poslova posredovanja u prometu nekretninama i početak djelatnosti, te na temelju kojeg propisa Ministarstvo gospodarstva temelju takvo svoje traženje?“

Odgovor:

Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina, uređuju se uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, opći uvjeti poslovanja, 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

Jedni od osnovnih pojmova u Zakonu jesu pojam „agent“ i pojam „posrednik“, a koje pojmove Zakon definira i razlikuje u članku 2. stavku 1. i 4.

S obzirom da se upit koji se u najvećem dijelu, odnosi na ispunjavanje uvjeta od strane posrednika za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, odgovor se nalazi u članku 6. stavak 1. Zakona. Naime, sukladno članku 6. stavku 1. Zakona zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina podnosi se Ministarstvu gospodarstva i mora sadržavati sljedeće podatke i dokaze te između ostalo i ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina.

Sukladno odredbi članka 6. stavka 1. podstavka 2. Zakona, za obavljanje poslova posredovanja posrednik mora imati zaposlenu osobu na puno radno vrijeme - agenta u posredovanju u prometu nekretnina. Ova obligacija je izrijeком propisana Zakonom. Ako Ministarstvo gospodarstva utvrdi da su ispunjeni gore navedeni uvjeti donijet će rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina te posrednik može započeti obavljati djelatnost danom prijama predmetnog rješenja.

Nadalje, što se tiče stručne osposobljenosti Zakon je i u tom dijelu vrlo jasan i konkretan. Sukladno članku 29. Zakona, da bi posrednik mogao obavljati djelatnost posredovanja u prometu nekretnina, između ostalog, on mora biti stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina ili imati zaposlenu osobu agenta koji je stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina. Stručna osposobljenost dokazuje se polaganjem stručnog ispita za posredovanje u prometu nekretnina.

Slijedom navedenog treba napomenuti da Zakon daje mogućnost da djelatnost posredovanja u prometu nekretnina može obavljati ili posrednik koji je za to stručno osposobljen ili ukoliko posrednik nije stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina, on mora imati zaposlenu osobu agenta koji je stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina i s njim mora imati sklopljen ugovor o radu na puno radno vrijeme.

Osvrt autora na odgovor

U ovom upitu, zapravo se „prikriveno“ postavlja pitanje da li se djelatnost posredovanja u prometu nekretnina može obavljati sa osobom koja nije agent u smislu značenja odredbi Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, već da se

poslovi posredovanja mogu obavljati temeljem ugovora o djelu isključujući i derogirajući pri tome striktnu normu Zakona.

Ovdje je Zakon potpuno jasno definirao uvjete i taksativno ih propisao u svom kumulativu kao obvezujuće, a ugovor od djelu s nekom drugom osobom je samo mogućnost *samo u slučaju ako posrednik već ima zaposlenog agenta na puno radno vrijeme te, samo uz već zaposlenog agenta, može imati i zaposlenu osobu temeljem ugovora o djelu jer Zakon to ne zabranjuje pa se prihvaća presumpcija da vrijedi ono što zakonom nije izričito zabranjeno.*

IV. ZAKLJUČNO

Zakonskim reguliranjem djelatnosti posredovanja na tržištu nekretnina stečeni su minimalni uvjeti da djelatnost posredovanja iziđe iz sjene sive ekonomije i okrene se prema profesionalnom razvoju. Važno je napomenuti da su posrednici u prometu nekretnina, ujedno i obveznici provođenja mjera sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma temeljem odredbi Zakona o sprečavanju pranja novca i financiranju terorizma budući se u ovom području nerijetko obavljaju transakcije velikih vrijednosti.

Djelatnošću posredovanja u prometu nekretninama u smislu odredbi Zakona mogu se uz naknadu baviti samo posrednici iz članka 2. točke 1. Zakona koji ispunjavaju uvjete sukladno odredbama Zakona. Posrednik u prometu nekretnina ovlašteno je trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik koji ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, odnosno koji je registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju Republike Hrvatske. Isto tako, posrednik u prometu nekretnina je i trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, koji ima sjedište na teritoriju države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru.

Nastavno zahtjevu stranke, Ministarstvo gospodarstva izdaje temeljem članka 12. Zakona kao i članka 5. Pravilnika o imeniku agenata posredovanja u prometu nekretnina (Narodne novine, broj 56/08 i 137/08) rješenja o upisu u imenik agenata. Evidencija o izdanim rješenjima vodi se u Imeniku agenata, odnosno Registru koji vodi Hrvatska gospodarska komora i koji je javno dostupan. Tijekom devet mjeseci 2014. godine izdano je 106 rješenja, a ukupan broj rješenja izdanih od donošenja Zakona iznosi 2039 rješenja o upisu agenata u Imenik agenata.

Isto tako, predmetno Ministarstvo izdaje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar posrednika, a temeljem članka 6. stavka 2. Zakona i članka 5. Pravilnika o registru posrednika u prometu nekretnina (Narodne novine, broj 56/08). Registar posrednika javni je registar i vodi se pri Hrvatskoj gospodarskoj komori. Tijekom prva tri kvartala 2014. godine izdano je 94 rješenja, a ukupan broj dosad izdanih rješenja iznosi 1280 rješenja o upisu u Registar posrednika.

Također navodimo podatak da je ovo Ministarstvo tijekom 2014. godine zaključno sa krajem rujna donijelo 13 rješenja o brisanju posrednika iz Registra posrednika, te niti jedno rješenje o brisanju agenta iz Imenika agenata.

Uvažavajući sve novele koje donosi ovaj Zakon kroz svoje izmjene i dopune, kao i činjenicu da je na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj od 2007. do 2014. godine došlo do pada transakcija kako po broju tako i po cijeni, želimo naglasiti važnu ulogu ovoga Zakona i u području zaštite potrošača kao nalogodavca koji određujući razinu kvalitete usluge i pravne sigurnosti štiteći svoje interese na temelju uređenih pravila na tržištu, tako i u području zaštite posrednika u prometu nekretnina, sve u svrhu kako bi se stvorio dobar zakonodavno pravni okvir koji će utjecati na povećanje opsega poslova posredovanja, a time i ostvarenih prihoda što će se pozitivno odraziti na ukupne rezultate poslovanja te razvoj ove djelatnosti kao važne gospodarske grane.