

**MARIJA KULAŠ, dipl.iur., Ministarstvo gospodarstva**  
**MIRJANA BENEDEKOVIĆ, dipl.iur., Ministarstvo gospodarstva**

## **ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA – PRIMJENA U PRAKSI**

### **I. Uvodno**

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. Aspekti su ove djelatnosti višeznačni jer se od posrednika očekuje da dobro poznaje aktualno stanje tržišta kao i kroz odgovarajuću stručnost, dobro poznavanje propisa koji se odnose na sve komponente prometa nekretninama.

Odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 107/2007), 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.

Djelatnost posredovanja u prometu nekretnina predstavlja, kao što je već i rečeno, specijaliziranu uslužnu djelatnost, koja se po prvi put na hrvatskom tržištu uređuje 2007. godine, strukturnim Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina.

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.).

Nadalje, članak 31. stavak 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 14/2014) propisuje da inspekcijski nadzor nad provedbom ovog Zakona i propisa donesenih na temelju ovog Zakona provode nadležni inspektori sukladno posebnim propisima. U tom smislu, a sukladno Zakonu o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave (Narodne novine, br.150/2011., 22/2012., 39/2013., 125/2013. i 148/2013.), inspekcijski nadzor nad provedbom Zakona o posredovanju u prometu nekretnina obavlja Ministarstvo financija, Carinska uprava.

## **II. Razlozi za donošenje izmjena i dopuna ovoga Zakona**

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 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.

Ujedno, poboljšanje regulative omogućiti će i postizanje više razine usluge kao i učinkovitiju zaštitu potrošača.

## **III. Osnovne novine koje se ovim Zakonom uređuju**

Najznačajnije promjene u odnosu na važeći Zakon odnose se na uređenje uvjeta za obavljanje poslova posredovanja od strane posrednika koji djelatnost posredovanja obavljaju na teritoriju država ugovornica Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru te se isti izjednačavaju sa posrednicima u prometu nekretnina registriranim na teritoriju Republike Hrvatske. Ova novina predstavlja usklađivanje sa Direktivom 2006/123/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o uslugama na unutarnjem tržištu.

To u praksi znači da je za posrednike koji ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina u državi u kojoj imaju poslovni nastan, predviđeno uređenje obveze da, prije početka obavljanja djelatnosti posredovanja na teritoriju Republike Hrvatske, dostave prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja navedene djelatnosti.

Pružatelji usluga iz država ugovornica Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru, na taj način mogu dostaviti prethodnu izjavu elektroničkim putem jedinstvenoj kontaktnoj točki za usluge koja je uspostavljena pri HGK-Centru za poslovne informacije, a temeljem Zakona o uslugama. Na predloženi način, omogućena je potpuna i jednako dostupna informacija svim primateljima usluga o svim posrednicima koji na teritoriju Republike Hrvatske pružaju ove usluge.

Nadalje, uvodi se obveza za posrednika da jednom godišnje Hrvatskoj gospodarskoj komori dostavi dokumentaciju iz koje je razvidno da isti i dalje ispunjava sve zakonske uvjete propisane za obavljanje ove djelatnosti čime bi se riješilo ažuriranje Registra posrednika i evidencije stvarnih posrednika. Naime, ukoliko se ne bi omogućilo ažuriranje Registra posrednika iz evidencije stvarnih posrednika, Registar

bi bio nevjerodostojan, netočan i neažuran te bi samim tim izgubio svoj smisao zbog kojeg je ustrojen.

Druge struke, primjerice sudski procjenitelji, također imaju obvezu svake godine obnavljati svoje licence radi obavljanja registrirane djelatnosti

Izvršene su i korekcije u segmentu obveznog sadržaja ugovora o posredovanju, kada je ugovoreno isključivo posredovanje, na način da se propisivanje obveze plaćanja ugovorene posredničke naknade, koje je bilo izostavljeno važećim Zakonom, sada ugovaranje posredničke naknade propisuje i u slučajevima isključivog posredovanja. Navedenim propisivanjem obveznog sadržaja kod ugovaranja isključivog posredovanja, postiže se jednaki pravni tretman kao i kod ugovaranja klasičnog ugovora o posredovanju čime je postignut jednakopravni tretman ugovora kao konsenzualnog očitovanja volje ugovornih strana koji postaje perfektan u trenutku sukladnog očitovanja volje obiju ugovornih strana.

Vrlo važno je istaknuti i novinu koja se odnosi na poslovni prostor u kojem se obavlja djelatnost posredovanja na način da se pod poslovnim prostorom za obavljanje ove djelatnosti, podrazumijeva uredski prostor, kao što je to slučaj i kod obavljanja drugih sličnih djelatnosti, koji je u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladišni i sl.). Smatramo da će taj naizgled jednostavan članak uvesti reda u samo poslovanje posredovanja upravo zbog propisivanja obveze i nužnosti, odvojenosti prostora u kojem se obavlja ova djelatnost, od prostora drugih namjena, pa se na taj način daje mogućnost za obavljanje djelatnosti i onim posrednicima koji obavljaju djelatnost u manjim uličnim prostorima u središtima gradova, a i dalje ostaje na snazi obveza da prostor mora biti za ured, odnosno primjeren za obavljanje ove djelatnosti te odvojen od drugih oblika prostora, a što su u najvećem broju slučajeva bili prostori za stanovanje.

Uređuju se i obveze posrednika temeljem ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, budući je ova odredba predmet postupka pred Ustavnim sudom za ocjenu usklađenosti sa Ustavom. Naime, postojeća zakonska odredba vezano uz obveze posrednika preširoko je postavljena te samim time prelazi granice danih ovlaštenja u pogledu obavljanja poslova posredovanja. Ovom novelom smanjuju se poslovi, ali i potencijalna odgovornost posrednika za pravni status i sva druga ograničenja glede upotrebe predmetnih nekretnina, npr. kako proučiti je li objekt u cijelosti izgrađen prema građevinskoj dozvoli.

Također, u ovim novelama, a zbog postojeće prakse sudova, nalogodavac bi posredniku odgovarao za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te bi slijedom toga bio dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Naime, vrlo često za dvije do tri godine posredovanja, sud određuje troškove posredovanja u iznosu oko 1.500,00 kn, a čime se dovodi u pitanje pokrivanje stvarno nastalih troškova nalogodavaca koji se odnose na troškove Internet oglašavanja nekretnine, pristupanja pregovorima za sklapanje posredovanog posla kao i samog sklapanja pravnog posla s trećom osobom koju je posrednik našao.

Mijenja se i odredba kojom se određuje visina posredničke naknade, odnosno provizije na način da se navedena naknada za posredovani posao prepušta slobodnom ugovaranju stranaka i liberalizaciji na tržištu nekretnina. Ova izmjena sukladna je i stavu Europske komisije koja smatra da su fiksne tarife ozbiljna smetnja za razvoj pružanja usluga. Naime, Komisija je u svom lipanjskom priopćenju iz 2012. godine „Partnerstvo za novi rast usluga“, prepoznalo da fiksne tarife imaju još neriješenih zapreka u državama članicama te je pozvala na preispitivanje tih obveza, a kako bi se obustavile navedene smetnje.

Iz spomenutih razloga Europska komisija će započeti istorazinsku stručnu provjeru („peer review“) koja uključuje države članice, a Republika Hrvatska će također kao država članica sudjelovati u postupcima za preispitivanjem fiksnih tarifa.

Isto tako, uređuje se i pravo posrednika na posredničku naknadu u razdoblju do 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju, a koja posrednička naknada je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.

Naime, važećim zakonom navedeno razdoblje ovisilo je o vremenu na koji je sklopljen ugovor o posredovanju, a što u praksi može predstavljati ozbiljan problem za nalogodavca ako se radi o duljem vremenskom razdoblju sklopljenog ugovora. Ovom odredbom željelo se postići optimalno razdoblje za ostvarivanje prava na posredničku proviziju koja je rezultat posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju na način da takvo produljeno djelovanje ugovora ne bude ni u kom slučaju dulje od 12 mjeseci.

Sukladno obvezi usklađivanja posebnih zakona sa Zakonom o općem upravnom postupku, budući da nema drugostupanjskog tijela, pravo na žalbu je isključeno sukladno mogućnostima utvrđenih u članku 105. stavku 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, br. 47/2009). Međutim, u svakom slučaju stranci je osigurana pravna zaštita pokretanjem upravnog spora pred uređujućim Upravnim sudom u roku od 30 dana od primitka prvostupanjskog rješenja.

#### **IV. Izvješće o rezultatima mjerenja administrativnog opterećenja primjenom Standard Cost Model (SCM) metodologije provedene na propisima u području posredovanja u prometu nekretnina**

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o odabiru Standard Cost Model (SCM) metodologije za mjerenje administrativnog opterećenja radi provedbe pilot projekta (donesene na 195. sjednici 25. studenoga 2014. godine), Ministarstvo gospodarstva je u okviru svoje nadležnosti, zajedno s Agencijom za investicije i konkurentnost, od siječnja do svibnja 2015. godine provelo pilot projekt primjene SCM metodologije za mjerenje administrativnog opterećenja gospodarstva. Mjerenje je provedeno na temeljnim propisima iz područja posredovanja u prometu nekretnina.

SCM metodologija je poseban alat u okviru sustava procjene učinaka propisa za poticanje regulatorne reforme poslovnog okruženja i gospodarstva. SCM se koristi u gotovo svim državama članicama EU-a i OECD-a. Primjena SCM metodologije može potaknuti rast gospodarstva, ukoliko rezultira konkretnim mjerama smanjenja

administrativnih opterećenja slobodi poslovanja i privatnim investicijama. Smanjenje administrativnog opterećenja gospodarstva otvara prostor za povećanje vremena i novca koje gospodarski subjekti imaju za svoje dobrovoljne aktivnosti na tržištu, kako bi povećali produktivnost, zapošljavanja, povrat investiranog kapitala i profitabilnost.

Prema jedinstvenoj SCM metodološkoj formuli, za svaku propisanu administrativnu obvezu množi se statistički prosjek bruto II satnice osobe koja na njoj radi s brojem sati potrebnih za obavljanje obveze. Na trošak bruto II satnice dodaje se još umnožak indirektnog (materijalnog) troška od standardnih 30%. Dobiveni umnožak se dodatno množi sa godišnjom učestalošću ponavljanja propisane administrativne obveze te s brojem gospodarskih subjekata/poslovnih ureda na koje se obveza odnosi.

**Administrativno opterećenje gospodarstva (SCM formula)**

= bruto cijena rada po satu x vrijeme za administrativnu obvezu (x materijalni trošak)  
x populacija na koju se obveza odnosi x učestalost obveze u godini

Podaci o broju poslovnih subjekata koje mjereni propisi administrativno opterećuju dobiveni su, odnosno mogu se dobiti slučaju Hrvatske, od Državnog zavoda za statistiku (DZS) i poslovnih udruženja (Hrvatske udruge poslodavaca (HUP), Hrvatske gospodarske komore (HGK) te Hrvatske obrtničke komore (HOK)). Godišnja učestalost administrativne obveze definirana je samim propisom. Bruto II trošak satnice radnika za ispunjavanje pojedine administrativne obveze dobiven je dijeljenjem prosječne mjesečne bruto plaće sa brojem radnih mjeseci mjesečno.

Od ukupno prikupljenih 30-ak opsežnih upitnika s podacima relevantnima za definiranje troška propisa, provedeno je 20-ak intervjua s poslovnim subjektima. Organizirane su i 3 fokus grupe/tribine s gospodarskim subjektima u okviru HUP-a, HGK-a i HOK-a. Identificirano je 40-ak konkretnih problema i prijedloga za regulatorna poboljšanja kojima bi se olakšalo poslovanje u odabrana dva sektora. Ulazni podaci korišteni kao temelj za mjerenje administrativnog opterećenja u području posredovanja u prometu nekretnina:

ULAZNI PODACI - Nekretnine	
Stavke/Sektor	Nekretnine
Posrednici	1.292
Agenti	2.101
Prosječna bruto II plaća:	
Direktor	18.485 kn
Voditelj	12.250 kn
Referent	7.055 kn
# radnih sati mjesečno	176
Faktor indirektnog troška	30%

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, broj 107/07, 144/12, 14/14; dalje u tekstu: ZPPN) sa tri pripadajuća pravilnika predstavljaju administrativni trošak od oko 11 milijuna kuna za 1.292 posrednika i 2.101 agenata.

Bitno je istaknuti kako većinu mjerenih administrativnih troškova predstavljaju jednokratne administrativne obveze. Jednokratne obveze su se pojavile tijekom započinjanja djelatnosti i više se ne javljaju, odnosno bit će relevantne samo za nove gospodarske subjekte u navedenim djelatnostima.

Procjena troška propisa - Nekretnine								
#	Administrativne aktivnosti	Potrebno vrijeme (h)	Odgovornost	Naknade	Materijalni troškovi	Učestalost	Ukupni trošak po pravnom subjektu	Ukupni trošak sektora
1.	Zahtjev za izdavanjem rješenja-posrednik	3,4	Direktor	70,00 kn	600,00 kn	1	1.027,10 kn	1.327.008,80 kn
2.	Dostava dokumentacije-posrednik	3,8	Referent	70,00 kn	20,00 kn	1	242,32 kn	313.082,43 kn
3.	Promjena podataka-posrednik	0	Direktor	- kn	- kn	1	- kn	- kn
4.	Zahtjev za izdavanjem rješenja-agent	1,5	Referent	20,00 kn	50,00 kn	1	130,13 kn	273.398,59 kn
5.	Promjena podataka-agent	0	Referent	- kn	- kn	1	- kn	- kn
6.	Vođenje evidencije-posrednik	16	Referent	- kn	200,00 kn	1	841,36 kn	1.087.041,82 kn
7.	Stručno osposobljavanje-agent i posrednik	8	Referent	20,00 kn	2.000,00 kn	1	2.340,68 kn	7.941.933,41 kn
8.	Zahtjev za donošenjem rješenja-agent i posrednik	1,5	Referent	70,00 kn	- kn	1	130,13 kn	273.398,59 kn
TOTAL							4.711,72 kn	11.215.863,64 kn
	jednokratne aktivnosti							
	opetovane aktivnosti							

U području posredovanja u prometu nekretnina, najveći sektorski trošak predstavlja stručno osposobljavanje agenata i posrednika (8 milijuna kuna), podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja agentima i posrednicima (1,6 milijuna kuna) te zahtjev za donošenjem rješenja za agente i posrednike (0,2 milijuna kuna), vođenje evidencije posrednika (1,1 milijun kuna). Među ostalim troškovima su dostava dokumentacije za posrednike i obveze promjene podataka.

Jedan od horizontalnih zaključka provedbe pilot projekta bilo je da temeljni propisi koji reguliraju područje trgovine i posredovanja u prometu nekretnina (iz nadležnosti Ministarstva gospodarstva) bitno ne opterećuju slobodu poslovanja. Otklonjene su prepreke koje su se odnosile na slobodu poslovnog nastana i slobodu pružanja usluga u okviru EU prava unutarnjeg tržišta. Posrednicima, koji već imaju registriran poslovni nastan u nekoj od država ugovornica Europskog gospodarskog prostora omogućeno je slobodno prekogranično pružanje usluga u Hrvatskoj, bez obveze osnivanja poslovnog nastana. U tom slučaju, posredniku je omogućeno da elektroničkim putem dostavi prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina HGK. Time se znatno smanjio administrativni trošak.

- Ukinuta je visina iznosa fiksne minimalne i maksimalne posredničke provizije za promet nekretnina te je određivanje iste prepušteno slobodnom tržištu, sukladno EU pravu unutarnjeg tržišta usluga.

Navedena poboljšanja govore da su već provedena određena smanjenja administrativnog opterećenja u području posredovanja u prometu nekretnina te su znatno proširene tržišne mogućnosti, što se jasno potvrdilo kroz analizu troškova i koristi u SCM pilot projektu.

U tom smislu, a budući u području posredovanja u prometu nekretnina, najveći sektorski trošak (70% ukupnog troška) predstavlja stručno osposobljavanje agenata i posrednika (8 milijuna kuna) izvršeno je smanjenje troška ispita za agenta

posredovanja u prometu nekretnina od 2.000,00 kuna na 1.500,00 kuna, a koja mjera će biti primijenjena već prilikom prvih ispita u mjesecu studenom ove godine.

Također, tijekom provedbe pilot područja identificirana su dodatna opterećenja koja imaju značajan utjecaj na sektor posredovanja u prometu nekretnina, a koja su izvan obuhvata propisa koji su bili predmetom mjerenja u okviru pilot projekta. Radi se administrativnim opterećenjima u području zaštite na radu i radnih odnosa, gradnje, kao i obvezama koji proizlaze iz propisa vezanih uz porez na dodanu vrijednost i sprječavanje pranja novca.

Glede pojedinih slučajeva, uočen je i problem nepoštivanja zakonskih rokova izdavanja rješenja te problem arbitrarnog i neujednačenog postupanja inspektora, odnosno tumačenja propisa od strane pojedinih državnih službenika, u različitim upravnim područjima.

Slijedom navedenog izračuna, uzimajući u obzir trošak pojedinih administrativnih obveza, donose se mjere za smanjenje administrativnog opterećenja u kontekstu temeljnih propisa u području posredovanja u prometu nekretnina za minimalno 20% do kraja 2015. godine.

Podnositelj zahtjeva u smislu odredbe članka 6. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, a temeljem predmetnog Akcijskog plana i smanjenja administrativnog opterećenja, više uz zahtjev ne treba dostaviti obrtnicu ili izvadak iz trgovačkog registra jer su isti dio javnih registara do kojih državni službenik postupajući po zahtjevu stranke i prilikom utvrđivanja udovoljavanja uvjeta temeljem dokaza i relevantnih činjenica, može samostalno pristupiti uvidom u odgovarajući registar, a po potrebi i kontaktirati sa nadležnim sudom od kojeg može dobiti traženu informaciju. Takav dokaz više ne treba tražiti od podnositelja zahtjeva budući je člankom 47. stavkom 2. Zakona o općem upravnom postupku propisano da će službena osoba pribaviti po službenoj dužnosti podatke o činjenicama o kojima službenu evidenciju vodi javnopravno tijelo kod kojeg se vodi postupak, odnosno drugo javnopravno tijelo ili sud. U tom smislu upućuju nas i odredbe Zakona o državnoj informacijskoj strukturi (Narodne novine, br. 92/2014).

Naime, nadležna tijela i registri trebali bi međusobno izmjenjivati dokumentaciju, a u svrhu administrativnog pojednostavljenja sukladno „Once only“ načelu koje se sve više primjenjuje u Europskoj uniji (dalje u tekstu: EU). Prema navedenom načelu, kada jednom podatak uđe u sustav državne uprave, više se isti ne treba zahtijevati od poslovnog subjekta, već tijela međusobno trebaju razmjenjivati podatke i na taj način doći do određenih činjenica potrebnih za ostvarenje nekog prava stranke u postupku. Načelo „samo jednom“ (Once only) dio je EU politike „Bolji propisi“. Prema tom načelu, ne smije se propisivati da fizička i/ili pravna osoba (građanin, poslovni subjekt) prilikom administrativne procedure i komunikacije s tijelom javne uprave ima obvezu dostave podatka koji je već prije dostavila bilo kojem tijelu. Tijela javne uprave trebaju međusobno razmjenjivati takve podatke elektroničkom i/ili klasičnom vrstom komunikacije.

## V. POSREDNIČKI DNEVNIK – tumačenje Ministarstva gospodarstva

Vezano uz održani sastanak dana 13. ožujka 2015. godine u prostorijama Hrvatske gospodarske komore na temu vođenja posredničkog dnevnika i njegovih bitnih sastojaka u smislu odredbi Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, a kojem sastanku su nazočili predstavnici Ministarstva financija, Carinske uprave, predstavnici Hrvatske gospodarske komore, Udruženja trgovine nekretninama te predstavnica Ministarstva gospodarstva, Ministarstvo gospodarstva je dalo očitovanje KLASA: 330-01/15-01/103, URBROJ: 526-05-01/1-15-01 od 19. ožujka 2015. godine, Ministarstvu financija, Carinskoj upravi, Središnjem uredu u Zagrebu, kako slijedi (citirano):

„Na temelju članka 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (dalje u tekstu: ZPPN) i članka 843. Zakona o obveznim odnosima (dalje u tekstu: ZOO), posrednik je obavezan voditi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina, a koju nazivamo *posrednički dnevnik*.

Odredbom članka 26. stavka 2. ZPPN-a, svaki ugovor o posredovanju mora obuhvaćati sljedeće podatke:

- 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 ukupnome iznosu i jediničnome iznosu za m<sup>2</sup> površine.

Odredbom stavka 3. istog članka ZPPN-a, posrednik je na zahtjev nadležnih tijela državne uprave obavezan dati na uvid podatke iz stavka 2. ovoga članka (ministarstvu nadležnom za financije i ministarstvu nadležnom za poslove graditeljstva), a za potrebe zemljišne i stambene politike, tržišnog vrednovanja nekretnina i analize tržišta nekretnina.

Svaki posrednik treba imati i primjenjivati posrednički dnevnik u poslovanju kako bi ispunio zakonske obveze, ostvario ciljeve zakona, ali i izbjegao prekršaje u slučaju povrede zapriječene za nepoštivanje njegovih odredbi.

Odredbom članka 843. ZOO-a propisano je da je posrednik dužan u posebnu knjigu (posrednički dnevnik) ubilježiti bitne podatke o ugovoru koji je sklopljen njegovim posredovanjem i izdati izvadak iz te knjige potpisan od njegove strane (posrednički list).

Dakle, iz činjenično pravnog fokusa odredbe članka 26. ZPPN-a kao i odredbe članka 843. ZOO-a, jasno proizlazi da se u posrednički dnevnik, kao posebnu knjigu koju je posrednik dužan voditi i koja predstavlja evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina, upisuju bitni podaci o ugovoru koji je sklopljen, dakle koji je realiziran od strane posrednika.

*Posrednički list* je izvadak iz posredničkog dnevnika potpisan od strane posrednika.



Nadalje, kako se ZOO primjenjuje supsidijarno u odnosu na ZPPN, vrlo je važna stipulacija odredbe članka 836. ZOO-a kojom je propisano da kad je ugovoreno da će posrednik imati pravo na određenu proviziju i ako njegovo nastojanje ostane bez rezultata, o takvom ugovoru suditi će se prema odredbama što vrijede za ugovor o djelu. Dakle, ne radi se o ugovoru o posredovanju u smislu odredbi članka 15. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina te obvezi upisivanja istog u posrednički dnevnik u smislu odredbi članka 26. istoga Zakona.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir naprijed citirane odredbe o posredničkom dnevniku prema odredbama ZPPN-a kao i odredbama ZOO, *argumentum a contrario*, ne bi bili upisani u posrednički dnevnik oni ugovori gdje je nastojanje posrednika ostalo bez rezultata, budući isti nisu ni konzumirani, a sve to i stoga što je propisano da je obveza posrednika obveza sredstva, a ne rezultata, tj posrednik ne jamči nalogodavcu da će pronaći osobu s kojom će ovaj sklopiti ugovor.

Vrlo je važno napomenuti da i kaznene odredbe ZPPN-a, odnosno članak 33. stavak 1. propisuje kao protupravno ponašanje onu povredu koja se isključivo odnosi samo na činjenicu da posrednik ne vodi evidenciju o posredovanju nekretnina (točka 4.) kao i ako na zahtjev nadležnih tijela državne uprave posrednik ne da na uvid podatke iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina, ne navodeći pri tom kao protupravno postupanje neunošenje u posrednički dnevnik ugovore u kojima je posrednik ostao bez rezultata.

Prihodi od obavljenih usluga koje nisu ugovor o posredovanju u prometu nekretnina evidentiraju se temeljem izdanog računa primatelju usluge (kupcu) sukladno odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost.“.

**VI. DOPUNSKI RAD** – tumačenje Ministarstva rada i mirovinskog sustava, službeno, Zagreb, 6. ožujka 2015.

Budući se u praksi vrlo često Ministarstvu gospodarstva postavljaju pitanja vezana uz mogućnost dopunskog rada i sklapanja dodatnog ugovora o radu i punom radnom vremenu, zatraženo je mišljenje nadležnog Ministarstva rada i mirovinskog sustava na koje se isto očitovalo kako slijedi (citirano):

„Sukladno odredbi članka 61. stavka 3. Zakona o radu radnik koji radi u punom radnom vremenu može sklopiti ugovor o radu s drugim poslodavcem u najdužem trajanju od osam sati tjedno, odnosno do sto osamdeset sati godišnje, ako poslodavac kod kojeg se radnik nalazi u radnom odnosu izda tom radniku pisanu suglasnost. Dakle, za mogućnost dopunskog rada radnik mora prethodno pribaviti pisanu suglasnost svojeg poslodavaca, a zatim i sklopiti ugovor o radu s drugim poslodavcem.

Zakon o radu ne propisuje nikakva ograničenja što se tiče dnevnog rasporeda tih osam sati, Poslodavac može radniku napraviti raspored radnog vremena prema kojem će svih osam sati odraditi u jednom danu ili može te sate rasporediti na više dana u tjednu.

Dakle, radnik koji radi u punom radnom vremenu od četrdeset sati tjedno može sklopiti dodatni ugovor o radu s drugim poslodavcem, pri čemu prava i obveze iz jednog ugovora ni na koji način ne utječu na prava i obveze iz drugog ugovora. Prema tome, radnik kod prvog poslodavca radi u punom radnom vremenu, a kod drugog poslodavca radi dodatno u nepunom radnom vremenu koje može iznositi maksimalno osam sati tjedno. Stoga se taj dopunski rad kod drugog poslodavca ne može smatrati radom u punom radnom vremenu.“.

## **VII. DA LI SE UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA SMATRA POTROŠAČKIM UGOVOROM - tumačenje**

U odredbi članka 15. stavka 1. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, propisano je da se ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenog pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenog prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen. Nadalje, odredbom stavka 2. istog članka Zakona, propisano je da se ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme. Stavkom 3. istog članka Zakona propisano je da ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklopljen na određeno vrijeme od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti. Isto tako, odredbom stavka 6. istog članka Zakona propisano je da u ugovoru sklopljenu između posrednika i nalogodavca moraju osobito biti navedeni podaci o posredniku, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o 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.

Obveze posrednika, ukoliko je sklopljen i potpisan ugovor o posredovanju u prometu nekretnina, određene su člankom 21. Zakona. U navedenom članku je između ostalog određeno da ovlaštenu posrednik nastoji naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla, upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine, izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini, omogućiti pregled nekretnine, posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao, čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje, te obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Ugovorom o posredovanju, u smislu odredbi Zakona o obveznim odnosima također se obvezuje posrednik dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu određenu proviziju, ako ugovor bude sklopljen.

Dakle, i u odredbama ZOO-a nalazimo isti način uređenja pravne naravi ugovora o posredovanju što je posebice vidljivo kod propisivanja da se *posrednik, ugovorom o posredovanju* (npr. kod ugovora o prodaji određene nekretnine, ugovora o najmu stana i sl.), *obvezuje samo dovesti u vezu s nalogodavcem treće osobe, čime je konzumirao svoju ugovornu obvezu.*

Isto tako, ugovor o posredovanju u prometu nekretnina je naplatni pravni posao, formalan pravni posao, konsenzualan pravni posao, sklapa se na određeno vrijeme i sklapa se adhezijom.

Dakle, potrebno je naglasiti da se prema odredbi članka 15. stavka 4. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina na obvezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju odredbe općeg propisa obveznog prava. Shodno tome, na odnos posrednika i nalogodavca primjenjuje se Zakon o obveznim odnosima i to opće odredbe ugovora o posredovanju, članci 835.-848. ZOO-a, te opća pravila o ugovornim odnosima.

Vezano uz upit, smatra li se ugovor o posredovanju u prometu nekretnina potrošačkim ugovorom, navodimo kako se **potrošačkim ugovorom u smislu odredbi Zakona o zaštiti potrošača (Narodne novine, broj: 41/2014 i 110/2015) smatra ugovor koji je sklopljen između potrošača i trgovca.**

Isto tako, odredba članka 5. točka 15. Zakona o zaštiti potrošača propisuje da je **„potrošač“ svaka fizička osoba koja sklapa pravni posao ili djeluje na tržištu izvan svoje trgovačke, poslovne, obrtničke ili profesionalne djelatnosti.**

Nadalje, odredba članka 5. točka 26. Zakona o zaštiti potrošača propisuje da je **„trgovac“** 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.**

**Slijedom naprijed citiranih odredbi Zakona o zaštiti potrošača, proizlazi kako se pravne osobe ne smatraju potrošačem u smislu odredbi istog.**

Nasuprot navedenom, *argumentum a contrario*, odredbom članka 2. točke 7. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, propisano je da je nalogodavac fizička ili pravna osoba koja s posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).

**Kako se, dakle, prilikom posredovanja u prometu nekretnina, a temeljem Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, kao nalogodavci mogu javiti i fizičke i pravne osobe, što nije slučaj kod primjene odredbi Zakona o zaštiti potrošača, mišljenja smo da se ugovor o posredovanju u prometu nekretnina ne smatra potrošačkim ugovorom te se na isti, kao mjerodavne, primjenjuju odgovarajuće odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina.**

**Međutim, bitnim smatramo naglasiti kako se na posrednike u prometu nekretnina odnose odredbe Zakona o zaštiti potrošača koje uređuju nepoštenu**

**poslovnu praksu, a na što upućuje i odredba članka 19. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina** kojom je propisano da posrednik u obavljanju poslova posredovanja odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka). Naime, odredbom članka 32. stavka 1. podstavka 1. Zakona o zaštiti potrošača, propisano je da je poslovna praksa nepoštena ako je suprotna zahtjevima profesionalne pažnje.

## VIII. ZAKLJUČNO

**Novelama Zakona otklonjene su prepreke koje su se odnosile na slobodu poslovnog nastana i slobodu pružanja usluga.** Posrednicima, koji već imaju registriran poslovni nastan u nekoj od država ugovornica Europskog gospodarskog prostora, omogućeno je slobodno prekogranično pružanje usluga (na privremenoj i povremenoj osnovi) u Hrvatskoj, bez obveze osnivanja poslovnog nastana. U tom slučaju, posrednik može elektroničkim putem dostaviti prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina Hrvatskoj gospodarskoj komori. Posljedično navedenom, ista se pravila odnose i na posrednike koji imaju registriran poslovni nastan u Republici Hrvatskoj, a u nekoj od država EGP-a žele prekogranično pružati svoju uslugu.

U svrhu i s ciljem ažuriranja Registra posrednika i evidencije stvarnih posrednika **uvela se obveza za posrednika da jednom godišnje Hrvatskoj gospodarskoj komori dostavi dokumentaciju iz koje je razvidno da i dalje ispunjava zakonske uvjete propisane za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.**

**Ukinuta je visina iznosa fiksne minimalne i maksimalne posredničke provizije** te je određivanje iste prepušteno slobodnom ugovaranju stranaka i liberalizaciji na tržištu nekretnina.

Djelatnošću posredovanja u prometu nekretninama u smislu odredbi Zakona o posredovanju u prometu nekretnina 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.

Ministarstvo gospodarstva, temeljem članka 12. Zakona kao i članka 5. Pravilnika o imeniku agenata posredovanja u prometu nekretnina, na zahtjev stranke izdaje rješenja o upisu u Imenik agenata. Tijekom 2015. godine ovo tijelo izdalo je 111 rješenja o upisu u Imenik agenata, dok rješenja o brisanju nije bilo. Imenik agenata se, kao javni registar, vodi kod Hrvatske gospodarske komore. Prema istoj evidenciji, na današnji dan, počevši od primjene Zakona iz 2007. godine, izdano je ukupno 2204 rješenja o upisu agenta u predmetni Imenik.

Isto tako, ovo Ministarstvo izdaje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar posrednika temeljem članka 6. Zakona i članka 5. Pravilnika o registru posrednika u prometu nekretnina. Registar posrednika je isto tako javni registar i vodi se pri Hrvatskoj gospodarskoj komori. Tijekom 2015. godine, ovo Ministarstvo izdalo je 82 rješenja o upisu u Registar posrednika i 31 rješenje o brisanju iz Registra posrednika. Prema evidenciji Registra posrednika, na današnji dan od primjene Zakona iz 2007. godine izdano je ukupno 876 rješenja o upisu posrednika u predmetni Registar.

I na kraju, u svakom slučaju zakonodavac je dužan usmjeriti svoja zapažanja prema konkretnim problemima i vizijama boljeg normativnog uređenja svakog pojedinog upravnog područja pa tako i područja posredovanja u prometu nekretnina i poduzeti sve one radnje koje će pravnu regulativu približiti praksi, budući je praksa bez teorije opasna, a teorija bez prakse beskorisna.