

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

**SANJA MIHALJ, dipl.iur.**, voditeljica Odjela za trgovinu, tržište i drugostupanjski postupak u Sektoru za trgovinu i tržište, Upravi za trgovinu i unutarnje tržište, Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta

## **PRAVNA PITANJA I ODGOVORI U PROVEDBI ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA S OSVRTOM NA EUROPSKU STRUKOVNU ISKAZNICU (EPC) I E-PROCEDURE**

### **I. UVOD**

Ova iznimno važna gospodarska djelatnost uređena je Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ br. 107/07, 144/12 i 147/14 u daljnjem tekstu ZPPN) koji s pripadajućim podzakonskim propisima čini zakonodavni okvir uređenja navedene djelatnosti. Donošenjem Zakona o posredovanju u prometu nekretnina u 2007. godini, koji svojim odredbama propisuje uvjete koji moraju biti ispunjeni za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, ta je djelatnost u Republici Hrvatskoj po prvi puta postala pravno regulirana djelatnost. Naime, zbog brzog dobivanja informacija na tržištu i dovođenja u vezu poslovnih partnera, posredovanje je racionalan pravni pristup. Od donošenja samog Zakona pa do danas izdan je veliki broj rješenja o upisu agenata u Imenik agenata i o upisu posrednika u registar koji se vode pri Hrvatskoj gospodarskoj komori. Tako je do kraja prosinca 2016. godine izdano 192 rješenja o upisu agenata u Imenik agenata te 145 rješenja o upisu posrednika u Registar posrednika koji se vodi pri HGK, čime je potrošačima omogućeno dobivanje kvalitetnije usluge i veća pravna sigurnost, a posrednicima u prometu nekretnina stjecanje ugleda i utemeljenosti koji će utjecati i na povećanje opsega njihovog posla, a time i prihoda. U prvom kvartalu 2017. godine, Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta izdalo je 42 rješenja za upis u Imenik agenata te 45 rješenja za upis u Registar posrednika

Tematski, ovaj referat podijeljen u „Prvi dio“, „Drugi dio“ i „Treći dio“. U prvom dijelu daju se odgovori na pitanja u provedbi ZPPN-a koja ponekad znaju pobuditi pravne nedoumice i dileme i to ne samo kod sudionika u poslovima posredovanja u prometu nekretnina, već i kod pravnih stručnjaka i strukovnih institucija koji se bave ovim područjem. U drugom dijelu, dati će se prikaz izdavanja Europske profesionalne kartice (EPC) kartice sukladno Direktivi 2013/55/EU o izmjeni Direktive 2005/36/EZ o priznavanju stručnih kvalifikacija, koju je u hrvatsko zakonodavno prenijelo Ministarstvo rada i mirovinskoga sustava Zakonom o reguliranim profesijama i priznavanju inozemnih stručnih kvalifikacija (Narodne novine, br. 82/15) te Pravilnikom o izdavanju Europske profesionalne kartice (Narodne novine, br. 123/15), dok će se u trećem dijelu dati prikaz uvođenja e- procedure.

Naime, bitnim je potrebno naglasiti da EPC kartica, suprotno svom nazivu, neće biti kartica, već će ista podrazumijevati postupak verificiranja i priznavanja dokumenata (npr. diploma) potrebnih za pristup i obavljanje jedne od gore navedenih reguliranih profesija, kroz Informacijski sustav unutarnjeg tržišta (IMI) sustav.

U ovom se dokumentu utvrđuju:

- glavna obilježja postupka
- detaljan opis tijeka rada
- zakonski rokovi za izvršenje zadataka nadležnih tijela.

## **PRVI DIO**

### **Pravna pitanja i odgovori u provedbi Zakona**

*1. Vezano uz pisani upit poduzetnika uz održani Okrugli stolu koji se pod naslovom „Dijalog poslovne zajednice i Vlade Republike Hrvatske“ provodio u suradnji s Hrvatskom gospodarskom komorom u županijskim komorama diljem Hrvatske, a koji glasi: „Zašto se ne bi kod nas uveo zakon prema kojemu bi se sve transakcije kupoprodaje nekretnina odvijale preko agencija za nekretnine jer bi na taj način sve bilo transparentno i time bi se trenutno uveo red na tržište nekretnina“.*

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. 107/07, 144/12 i 14/14, dalje u tekstu ZPPN), 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.).

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.

Kada bi se uvela obveza da svi poslovni odnosi, transakcije, odnosno ugovori stranaka kod kupoprodaje nekretnina idu isključivo preko Agencije, narušili bi se pravni postulati i osnovna načela Zakona o obveznim odnosima, a na koji opći propis kojim se uređuju obvezni odnosi upućuju i odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina. Slijedom navedenog, takvim uređenjem izravno bi se kršila sloboda uređivanja obveznih odnosa koja je uređena odredbom članka 2. Zakona o obveznim odnosima, a kojom odredbom je propisano da sudionici u prometu slobodno uređuju obvezne odnose, a ne mogu ih određivati suprotno Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima i moralu društva. Nadalje, osnovna načela obveznog prava nalažu da u zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici su dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja, dok članka 3. istoga Zakona propisuje da su sudionici u obveznom odnosu ravnopravni. Ponekad se u naravi pojavljuje neravnopravnost zbog monopolističkog položaja jednog subjekta ili zbog toga što je jedan subjekt ekonomski jači od drugoga pa nameće teže uvjete drugom subjektu, međutim takvi su ugovori ništetni jer su protivni Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima i moralu društva.

Slijedom navedenih odredaba općeg propisa obveznog prava tj. Zakona o obveznim odnosima, kao i odredbe članka 49. Ustava Republike Hrvatske kojim je u stavku 1. propisano da su poduzetnička i tržišna sloboda temelj gospodarskog ustroja Republike Hrvatske, navedenim prijedlogom dovelo bi se u pitanje pravno uređenje i sloboda ugovaranja pravnih poslova među dionicama na tržištu, budući je osnovna karakteristika ugovora da nastaje suglasnim očitovanjem volja dvaju ili više subjekata usmjerenog na postizanje dopuštenih pravnih učinaka.

*2. U svom poslovanju podnositelj upita navodi kako ima potrebu za iznajmljivanjem plovila. Ne da bi kroz to iznajmljivanje zaradio, već da bi strankama, za koje procijeni da su ozbiljne, ponudio najbolju moguću uslugu. Nadalje, navodi da je nemoguće pogledati nekretnine na dva otoka u jednom danu bez korištenja brzog plovila. Usluge iznajmljivanja ne naplaćuje strankama, ali kroz prodaju nekretnina naplaćuje proviziju koja pokriva sve troškove, a između ostalog i korištenje plovila. Navodi kako bi želio naplatiti i troškove korištenja plovila, ali da to je nemoguće. Ili trebate riskirati i naplatiti takav prijevoz pod cijenu da izgubite stranku ili to trebate napraviti na Vaš trošak za što ste se i odlučili, naglašava u svom upitu. U dopisu, nadalje, navodi da je u zadnje dvije godine prodao 10-tak nekretnina isključivo zbog obilaska nekretnina plovilom te traži od ovog Ministarstva pronalaženje rješenja za probleme koje su prethodno iznijeti.*

Vežano za upit u kojem podnositelj upita pojašnjava potrebu za iznajmljivanjem plovila u sklopu obavljanja posredovanja u prometu nekretnina, ističemo da ZPPN propisuje mogućnost da, ako u sklopu posredovanja u prometu nekretnina posrednik ima dodatnih troškova, posrednik može te troškove naplatiti od nalogodavca. ZPPN, kroz odredbe koje propisuju sadržaj ugovora o posredovanju (članak 15., stavak 6.), prestanak ugovora o posredovanju (članak 17., stavak 2.), opće uvjete poslovanja (članak 18., stavak 2., podstavak 3.), obveze posrednika (članak 21., stavak 1., točka 4.), obveza nalogodavca (članak 23., stavak 1. točka 6.) i pravo na posredničku naknadu (članak 28., stavak 2.), uređuje pravni okvir za naplatu mogućih dodatnih troškova koji su nastali kad posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja. Na taj način ZPPN posredniku osigurava pravnu osnovu za naplatu navedenih troškova uz uvjet da je takve troškove prethodno ugovorio s nalogodavcem.

Kod ugovora o posredovanju u prometu nekretnina ZPPN razlikuje bitne sastojke ugovora od onih fakultativnih (članak 15., stavak 6. i 7.).

U slučaju prestanka ugovora o posredovanju, sukladno članku 17. stavku 2. ZPPN-a, nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Jedna od obveza na strani posrednika je i obveza određivanja općih uvjeta za obavljanje posredovanja. Sukladno članku 18. stavku 2. podstavku 3. opći uvjeti poslovanja moraju za svaku vrstu posredovanja sadržavati vrstu i visinu troškova, ako posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

Sukladno članku 21., stavku 1., točki 4. ZPPN-a, ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se, između ostalog, obvezuje obavljati potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove.

S druge strane, ZPPN i u odredbama koje se odnose na obveze nalogodavca predviđa mogućnost isplate naknade posredniku za troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja, uz uvjet da je to izričito ugovoreno (članak 23., stavak 1., točka 6.).

Vežano uz odredbe o posredničkoj naknadi, sukladno članku 28. stavku 2. ZPPN-a, posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora, odnosno predugovora u skladu sa stavkom 1. navedenog članka. Troškove dodatnih usluga u vezi s poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova, ukoliko je to posebno ugovoreno između posrednika i nalogodavca.

Slijedom svega gore navedenog, ZPPN daje mogućnost i sadrži pravnu osnovu na temelju koje posrednik može od nalogodavca tražiti isplatu dodatnih troškova koje je posrednik imao u vezi s poslom koji je predmet posredovanja. Jedini uvjet za naplatu takvih troškova je da iste posrednik ugovori s nalogodavcem putem ugovora o posredovanju, a koji ugovor mora biti u pismenom obliku.

### 3. Oblik ugovora - razmatranje

U ovom kontekstu navodimo odredbu članka 294. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br., 35/05, 41/08 i 125/11 dalje u tekstu: ZOO) koja uređuje institut osnaženja ugovora kojem nedostaje potreban oblik, posebice važna odredba u slučaju kada ugovor nije sklopljen u propisanom pisanom obliku kako to nalaže odredba članka 15. stavka 2. ZPPN-a, a kada je posrednik *u dogovoru s naručiteljem obavio za njega određene usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, bez sklopljenog propisanog pisanog oblika.*

Naime, odredba članka 294. ZOO propisuje da ugovor za čije se sklapanje *zahtijeva pisani oblik smatra se valjanim iako nije sklopljen u tom obliku* ako su ugovorne strane ispunile, u cijelosti ili u pretežitom dijelu, obveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja radi kojega je oblik propisan očito ne proizlazi nešto drugo.

Članak 294. ZOO koji govori o osnaženju ugovora kojem nedostaje potreban oblik, posebno ističe cilj radi kojega je oblik propisan kao važan element prilikom ocjene može li ugovor konvalidirati. Znači utvrđivanje cilja propisa kojim se određuje oblik odlučujući je kriterij za rješavanje pitanja nedostatka oblika. U svakom konkretnom slučaju prilikom primjene odredbe čl. 294. ZOO mora se najprije utvrditi te prethodno ispitati cilj zbog kojeg je oblik propisan.

Isto tako, kod primjene članka 294. ZOO-a potrebno je naglasiti da uvjeti za konvalidaciju ugovora moraju biti ispunjeni kumulativno, a ne alternativno. To znači da kod pozivanja na načelo osnaženja ugovora kojem nedostaje potreban oblik, onaj tko se poziva mora istodobno dokazati i da su ugovorne strane ispunile u cijelosti ili u pretežitom dijelu obveze koje iz ugovora nastaju i da iz cilja radi kojega je oblik propisan očito ne proizlazi što drugo.

Teret dokazivanja je uvijek na strani onoga tko se poziva na primjenu odredbe članka 294. ZOO-a.

Valja svakako imati u vidu, a kada govorimo o mogućnosti sklapanja ugovora kojem nedostaje potreban oblik, u konkretnom slučaju pisana forma ugovora i njegove konvalidacije, a radi utvrđenja svih činjenica i okolnosti bitnih za donošenje pravilne i zakonite odluke suda, da se uzme u obzir, a u svrhu dokaza, primjena odredbe članka 287. ZOO-a koja u stavku 1. propisuje mogućnost da svaka strana može od druge zahtijevati pisanu potvrdu usmenog ugovora sve dok druga strana ne ispuni obvezu iz ugovora.

Međutim, valja istaći da propisani pisani oblik može ugovorne strane zaštititi od naglog i nepromišljenog odlučivanja, a ističe se da on može poslužiti i kao zapreka sklapanju ugovora na brzinu. Pomoću pisanog oblika lakše i pouzdanije se može razlikovati faza pregovaranja od faze ugovaranja i utvrđivanja i trenutka kada je ugovor sklopljen, a što je vrlo bitno kod poslova posredovanja u prometu nekretnina i primjene njegovih materijalnih odredbi koje su propisane člancima 15. i 28. ZPPN-a i tu vidimo zaštitnu funkciju oblika ugovora u pisanom obliku. Isto tako, utemeljenje pisanog oblika ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nalazimo u odredbi članka 26. ZPPN-a što znači obvezu vođenja evidencije o posredovanju u prometu nekretninama, (posrednički dnevnik), s osnovnim propisanim elementima za svaki sklopljeni ugovor kao i za potrebe provedbe nadzora u smislu odredbe članka 26. stavak 3. ZPPN-a, a kojom odredbom je propisano da je posrednik na zahtjev nadležnih tijela državne uprave dužan dati na uvid podatke iz stavka 2. ovoga članka, vrstu ugovora za čije se sklapanje posreduje, vrstu nekretnine, tehničke podatke o nekretnini te cijenu, odnosno najamninu, zakupninu i sl. u ukupnome iznosu i jediničnome iznosu za m<sup>2</sup> površine, ministarstvu nadležnom za financije i ministarstvu nadležnom za poslove graditeljstva za potrebe provedbe zemljišne i stambene politike, tržišnog vrednovanja nekretnina i analize tržišta nekretnina.

Isto tako, konvalidiranje ugovora, kao što smo naprijed naveli, može biti predmetom sudskog postupka te samim time podliježe i sudskoj reviziji kao i mogućem različitom pristupu pri formiranju sudskih odluka u takvim slučajevima (različita recentna sudska praksa pojedinih sudova).

#### 4. Posredovanje za obje strane - komentar

*Upit se odnosio kako postupiti u slučaju posredovanja za obje strane.* Odredba članka 847. ZOO-a u stavku 1. propisuje da ako drukčije nije ugovoreno, posrednik koji je dobio nalog za nalog posredovanje od objiju strana može zahtijevati od svake strane samo polovicu provizije i naknadu polovice troškova ako je naknada ugovorena, dok je stavkom 2. propisano da je posrednik dužan da se s pažnjom dobrog gospodarstvenika skrbi o interesima objiju strana između kojih posreduje.

Posredniku, po pravilu, nalogodavac isplaćuje naknadu za posredovanje. Od tog pravila moguće su dvije varijante:<sup>1</sup>

1. Ugovorom između nalogodavca i treće osobe može se uz pristanak posrednika ugovoriti da će se posredniku isplatiti naknada obje strane po polovicu ili u drugom razmjeru.
2. Ako je posrednik dobio nalog za posredovanje od objiju strana, može se ugovoriti s jednom od njih da će ta strana platiti naknadu u cijelosti. Ako ništa nije ugovoreno, posrednik prema stavku 1. članka 847. ZOO-a, može zahtijevati od svake strane samo polovicu posredničke naknade. Ako su obje strane, ne znajući da je posrednik dobio nalog od njih objiju, u zabludi isplatile posredniku cijelu naknadu, svaka ima pravo od posrednika zahtijevati povrat polovice naknade s osnova

---

<sup>1</sup> Dr. Ivan Bukljaš, „Komentar Zakona o obveznim odnosima – opći i posebni dio obligacija“, str. 100.

stjecanja bez osnove, u smislu članka 1111.-1120. ZOO-a. Institut stjecanja bez osnove čine tri elementa, da je jedna strana stekla određenu imovinu, da su drugoj strani smanjena sredstva, odnosno imovina i da za to ne postoji pravovaljana osnova.

*5. Pružanja usluge na teritoriju Republike Hrvatske od strane pravne ili fizičke osobe koja ima sjedište u drugoj zemlji članici EU ili EGP-a*

Vezano uz upit koji se odnosi na mogućnost pružanja usluge na teritoriju Republike Hrvatske od strane pravne osobe koja ima sjedište u drugoj zemlji članici ističemo da ukoliko se posredovanje obavlja na privremenoj i povremenoj osnovi, posrednici nisu dužni ispunjavati uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina sukladno odredbama ZPPN-a, ali zato trebaju, sukladno članku 4. stavku 4. Zakona, dostaviti prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina Hrvatskoj gospodarskoj komori pri kojoj se vodi Registar posrednika u prometu nekretnina.

Dakle, predmetnu izjavu podnose oni subjekti koji u Republici Hrvatskoj žele privremeno i povremeno obavljati djelatnost posredovanja u prometu nekretnina, a imaju registrirano sjedište u nekoj od država članica EU odnosno država ugovornica Europskog gospodarskog prostora (EGP-a).

Predmetna Izjava sadrži sve bitne informacije o pružatelju djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina te služi u svrhu informiranja i jednake dostupnosti svih subjekata koji obavljaju djelatnost posredovanja u prometu nekretnina na teritoriju Republike Hrvatske. Izjava se može dostaviti i elektroničkim putem Jedinствenoj kontaktnoj točki za usluge koja je uspostavljena pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Izjava se nalazi na stranicama Jedinствене kontaktne točke za usluge [http://www.psc.hr/?page\\_id=731](http://www.psc.hr/?page_id=731) i može se dostaviti i elektroničkim putem Jedinственoj kontaktnoj točki za usluge. Naime, Jedinственa kontaktna točka za usluge je internetski portal, osnovan temeljem Zakona o uslugama (Narodne novine, broj:80/2011.), u sklopu Hrvatske gospodarske komore, koji pružateljima usluga besplatno pruža sve relevantne poslovne informacije potrebne za pristup uslužnoj djelatnosti, kao i obavljanje postupaka i formalnosti vezanih za uslužne djelatnosti.

Jedinственu kontaktnu točku možete kontaktirati putem telefona, e-pošte ili osobno na slijedeće kontakte: Jedinственa kontaktna točka –Hrvatska gospodarska komora Nova cesta 3-7, p.p. 630, Zagreb

## **DRUGI DIO**

### **Europska strukovna iskaznica – izazovi i mogućnosti**

Europska strukovna iskaznica poznata i kao Europska profesionalna kartica za koju koristimo kraticu EPC, je prvi elektronički postupak na razini Europe kojim se stručnjacima omogućuje priznavanje stečene kvalifikacija radi poslovnog nastana ili

privremenog ili povremenog pružanja usluga u državi različitoj od one u kojoj trenutno imaju zakoniti poslovni nastan ili boravište. Postupak koji je potrebno proći za odobravanje EPC-a je transparentan, jednostavan za uporabu i brz za upravljanje te bih rekla da svakako udovoljava standardima administrativne komunikacije 21. stoljeća. Oni koji će željeti provjeriti kako ovaj sustav funkcionira na portalu Vaša Europa, nalazi se simulator ovog postupka.

Pod pojmom stručnjaka u gore navedenoj definiciji govoriti ćemo prije svega o agentima za posredovanje u prometu nekretnina te ću u daljnjem izlaganju koristiti izraz agent umjesto općeg izraza stručnjak.

Ako se samo osvrnemo na naslov EPC-a biti će vam jasno da se priznavanje stručne kvalifikacije odnosi kako na agente koji su svoju stručnu kvalifikaciju stekli u Republici Hrvatskoj, tako i na one koji su tu kvalifikaciju stekli u nekoj od drugih država članica Europske unije.

U tom kontekstu, a u svjetlu poslovnih mogućnost upoznat ću vas sa procesom koji vam omogućava pružanje usluga izvan Republike Hrvatske. Ono što je izazov u smislu izdavanja EPC-a je mogućnost da agenti iz drugih država članica u Republici Hrvatskoj pružaju svoje usluge.

Glavni propisi koji se odnose na izdavanje EPC-a su Zakona o reguliranim profesijama i priznavanju inozemnih stručnih kvalifikacija (»Narodne novine«, broj 82/15) i Pravilnik o izdavanju Europske profesionalne kartice (»Narodne novine«, broj 123/15).

Svrha izdavanja EPC kartica je neometano pružanje usluga i obavljanje profesije na privremenoj i povremenoj osnovi te u svrhu ostvarivanja poslovnog nastana na području država članica. Ona zamjenjuje prijašnji postupak priznavanja inozemne stručne kvalifikacije agenta posredovanja u prometu nekretnina. Još je važno spomenuti da EPC nije fizička kartica, ona je elektronički dokaz da ste prošli administrativne provjere i da su vaše kvalifikacije priznate u onoj državi u kojoj namjeravate pružati vaše usluge.

Postoje dva razloga zbog kojih agenti mogu podnijeti zahtjev za priznavanje svojih stručnih kvalifikacija u drugoj državi članici; prvi je radi **poslovnog nastana**, što znači da se trajno namjeravaju nastaniti u državi koju odaberu za odredište i tamo trajno obavljati svoju profesiju i drugi radi **privremenog ili povremenog pružanja usluga** što ćemo nazvati „**privremenom mobilnošću**“ odnosno kada nemaju namjeru nastaniti se u državi koja im je odredište. Postupak se provodi na različite načine ovisno da li podliježe automatskom ili općem sustavu priznavanja. Za agente će važiti opći sustav koji se primjenjuje na profesije koje ne ispunjavaju uvjete za automatsko priznavanje. U slučaju privremene mobilnosti postoje također dva režima onaj uz prethodnu provjeru kvalifikacije i onaj bez prethodne provjere kvalifikacije. Glavna njihova razlika je u tijeku rada nadležnih tijela u samom postupku.

**Primjer:**

Kako sustav funkcionira objasniti ću Vam na primjeru agenta koji namjerava privremeno ili povremeno pružati usluge u drugoj državi članici, a koji se za sada češće koristi unutar Europske unije.

Ako se namjeravate nastaniti u državi članici (poslovni nastan), možda ćete se morati registrirati pri nadležnom tijelu ili proći neke dodatne provjere prije početka rada. Cijeli proces možete započeti preko portala Vaša Europa, a već sam spomenula da putem njega također možete proći simulaciju procesa, ovaj puta sa svrhom provjere dokumenata i naknade koje se od vas mogu tražiti u državi koju ste odabrali za domaćina odnosno u kojoj planirate pružati uslugu. Na portalu se nalaze sve informacije koje će vam trebati u cijelom procesu i sve je na hrvatskom jeziku.

Proces podnošenja zahtjeva za EPC počinjete prijavom odnosno kreiranjem korisničkog računa na servisu Europske komisije za provjeru autentičnosti, a čemu ćete pristupiti preko portala Vaša Europa. Na korisničkom računu u svoj profil unosite osobne podatke i podatke za kontakt. Sada kada imate svoj profil, možete stvoriti zahtjev (odabrati profesiju, odabrati svrhu i režim zahtjeva, matičnu državu članicu, državu članicu domaćina te dodatne pojedinosti o dokazu o formalnoj osposobljenosti i referentne datume), učitati elektroničke preslike relevantnih dokumenata (više o njima pročitajte na portalu Vaša Europa) i poslati zahtjev nadležnom tijelu u matičnoj državi.

Ako u Republici Hrvatskoj imate poslovni nastan ili ste stekli vašu kvalifikaciju odnosno položili stručni ispit za agenta u posredovanju u prometu nekretnina, tada je vaše nadležno tijelo koje zaprima zahtjev Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta ( dalje u tekstu: Ministarstvo). Po zaprimanju elektroničkog zahtjeva unutar tjedan dana, Ministarstvo je dužno potvrditi vam primitak zahtjeva i obavijestiti vas o tome nedostaje li vam koji dokument ovisno o državi koju ste odabrali za državu članicu domaćina i da li ste dužni platiti naknadu za obradu zahtjeva. Naknadu može tražiti država domaćin i matična država.

Nakon toga, ovisno o državi domaćinu koju ste odabrali na elektroničkom sučelju prilikom slanja zahtjeva, moguće su dvije situacije: prva je, ako dodatne provjere nisu potrebne, tada vaše matično tijelo odnosno Ministarstvo preispituje vaš zahtjev i donosi konačnu odluku u roku najviše tri tjedna, druga je, ako su potrebne provjere u državi domaćinu odnosno tamo gdje planirate obavljati uslugu, tada Ministarstvo mora unutar mjesec dana preispitati vaš zahtjev i proslijediti ga državi domaćinu. Država domaćin donosi konačnu odluku unutar roka od najviše tri mjeseca.

Ako nadležna tijela države domaćina utvrde da vaše obrazovanje, osposobljavanje i stručno iskustvo ne udovoljavaju uvjetima koji se u toj državi traže, može se očekivati da zahtijevaju provjeru osposobljenosti ili razdoblje prilagodbe. U slučaju da nadležno tijelo države domaćina ne donese odluku u roku, vaša kvalifikacija smatrati će se priznatom i moći ćete ispisati potvrdu o EPC-u sa svog korisničkog sučelja. Kod odbijanja zahtjeva, morate dobiti obrazloženje te informaciju o načinu podnošenja žalbe.

Izdana EPC kartica za povremeno i privremeno pružanje usluga biti će valjana 18 mjeseci i moguće ju je produljiti za još toliko. Vaši poslodavci, kao i ostali koji mogu imati interes, moći će provjeriti valjanost vašeg EPC-a na internetu uz pomoć vašeg referentnog broja s vaše potvrde, a također će im biti potrebni i vaši osobni podatci koje ste unijeli pri podnošenju zahtjeva.

Ovo je kratki presjek funkcioniranja priznavanja stručne kvalifikacije agenta za posredovanje u prometu nekretnina putem EPC-a. Ako navedenu mogućnost odlučite koristiti, vidjeti ćete da je sustav uistinu jasan i jednostavan, a ako vam ipak zatreba pojašnjenje vaše nadležno tijelo, Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta, biti će vam na raspolaganju za dodatna pitanja.

### ***Primjer iz prakse:***

Dosadašnje iskustvo s EPC-karticom kod nas je, **samo jedan slučaj** u kojoj je agent stekao kvalifikacije koje su potrebne za agenta u posredovanju u prometu nekretnina u Republici Sloveniji, a planirao je u Republici Hrvatskoj otvoriti trgovačko društvo za posredovanje u prometu nekretnina. Kako izdavanje rješenja i upis u Registar posrednika zahtijevaju ugovor na puno radno vrijeme s agentom za posredovanje u prometu nekretnina, stranka je upućena da podnese zahtjev za EPC karticom u svojoj matičnoj državi Republici Sloveniji. S obzirom na to da su uvjeti za obavljanje poslova agenta u Republici Hrvatskoj valjana stručna izobrazba koja se dokazuje Uvjerenjem o položenom stručnom ispitu za agenta u posredovanju u prometu nekretnina i najmanje srednja stručna sprema, matična država stranke putem korisničkog sučelja potvrdila nam je da su dokumenti koje je stranka priložila zahtjevu za priznavanjem stručne kvalifikacije valjani i autentični te stoga nije bilo daljnjih prepreka da priznamo kvalifikaciju agenta za posredovanje u prometu nekretnina i da mu odobrimo status temeljem kojega je izrađena Potvrda o EPC-u i izdano rješenje za upis u Imenik agenata.

Također, napominjem da s obzirom na to da smo imali tek jedan slučaj EPC kartice za priznavanje kvalifikacije agenta, možemo zaključiti da je ovaj sustav još uvijek u procesu prepoznavanja od strane agenata ili da trenutno nije velik interes za mobilnosti agenata iz Republike Hrvatske kao ni iz drugih država članica u Republiku Hrvatsku. S obzirom na to da je sve povezano s EPC-om relativno novijeg datuma, vidjet ćemo kakvu ćemo situaciju imati u budućnosti i sukladno tome pomoći našim posrednicima kroz tumačenja u obavljanju posredničke djelatnosti.

## **TREĆI DIO**

### **e – procedure**

E-procedure predstavljaju uvođenje elektroničkog postupka za registraciju poslovnog nastana i ishoda odobrenja za obavljanje uslužne djelatnosti, a u skladu s propisima koji reguliraju liberalizacije unutarnjeg tržišta usluga.

Direktivom 2006/123/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. godine o uslugama na unutarnjem tržištu u državama članicama Europske unije i državama ugovornicama Ugovora o europskom gospodarskom prostoru započela je liberalizacija unutarnjeg tržišta usluga. U svojim odredbama gore spomenuta Direktiva zahtjeva da se administrativni uvjeti za započinjanje poslovanja vezano uz usluge u što većoj mjeri pojednostave. Postupci registracije poslovnog nastana i postupci ishođenja odobrenja za obavljanje uslužnih djelatnosti u pojedinim sektorima, a što uključuje i posredovanje u prometu nekretnina moraju se omogućiti elektroničkim putem. Slijedom toga, države na koje se primjenjuje Direktiva bile su obvezne razviti jedinstvene kontaktne točke za usluge, internetske portale koji pružaju sve potrebne informacije o uvjetima poslovanja na jednom mjestu poglavito one koje se odnose na pristup tržištu usluga. U skladu s predmetnom Direktivom, administrativne postupke potrebno je omogućiti u elektroničkom obliku što ih čini dostupnijima i jednostavnijim za korištenje na daljinu svim državljanima država ugovornica EGP-a.

Spomenuta Direktiva implementirana je u nacionalni zakonodavni okvir Zakonom o uslugama (Narodne novine, broj: 80/11) koji uređuje opći pravni okvir za pravo poslovnog nastana i slobodu pružanja usluga, ali kako je on horizontalan njime se ne uređuju specifični postupci koji propisuju uvjeti za obavljanje i pružanje određenih uslužnih djelatnosti. Tako da su svi postupci potrebni za pružanje usluge posredovanja u prometu nekretnina propisani Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina koji uređuje poslovni sektor koji nam je u fokusu.

Zakonom o uslugama i njegovim horizontalnim djelovanjem utječe se na sektorske zakone za pružanje odnosno obavljanje usluga na unutarnjem tržištu i zbog lakše liberalizacije usluga i omogućavanja poslovnog nastana potrebno je omogućiti da se procedure koje se trebaju provesti omoguće i elektroničkim putem.

Zaključkom Vlade Republike Hrvatske, određena je obveza uvođenja elektroničkih postupaka za registraciju poslovnog nastana, kao i za sve postupke i formalnosti vezane uz pristup i mogućnost obavljanja uslužne djelatnosti. Elektronički postupci podrazumijevaju mogućnost ispunjavanja i podnošenja zahtjeva (prijave) putem jednog obrasca, uz mogućnost prilaganje potrebnih dokumenta. Jedinstvena kontaktna točka za usluge (PSC) će uz već postojeće informacije o uvjetima poslovanja i pojedinim administrativnim postupcima objaviti web poveznice koje će korisnicima omogućiti elektroničke postupke.

Provođenje elektroničkih postupaka biti će integrirano u sustave e-Građani i e-Poslovanje u okviru državne informacijske infrastrukture nakon što nadležna tijela strukturiraju procese tako da omoguće primjenjivost samog sustava. Elektronički postupci postupno su se razvijali tijekom 2016.g., a njihova puna primjenjivost predviđa se da će biti gotova s 31. prosincem 2017.

Prva faza u mogućnosti primjene elektroničkog postupka završila je 31. ožujka 2017. godine te će uskoro ista biti moguća i za postupke ishođenja rješenja za upis u Imenik agenata i Registar posrednika. Postupak će se obavljati tako da stranka može skinuti predviđene obrasce bilo na stranicama PSC-a ili Ministarstva, zatim iste popuniti i

potpisati te ih u skeniranom obliku zajedno sa svom potrebnom dokumentacijom poslati na elektroničku adresu navedenu za potrebe e-postupka. Potrebnu upravnu pristojbu je moguće platiti Internet bankarstvom ili na drugi način, a skenirani dokaz o provedenoj uplati moći će se poslati e-mailom zajedno sa ostalom dokumentacijom. Nakon zaprimanja i obrade zahtjeva pristiglog elektroničkim putem, stranka može zahtijevati od tijela slanje skeniranog rješenja, a kojeg će također dobiti i u formalnom obliku poštom.

U drugoj fazi koja će biti gotova do kraja godine, proces e-procedura biti će povezan sa sustavom državne informacijske infrastrukture i svakako još jednostavniji za subjekte koji već koriste sustav e-građani.

Uvođenje elektroničkih postupka dovesti će do provedbe načela prema kojem tijela javne uprave ne trebaju, a i ne bi smjela, više puta tražiti isti podatak od iste stranke („once-only“ načelo), tako da neće biti potrebno dostavljati dokumentaciju koja je tijelima dostupna putem javno dostupnih registara primjerice, trgovačkog ili obrtnog registra.

Ovaj postupak je još u fazi razvoja, ali je zahtjeve za upisa u Imenik agenata, odnosno u Registar posrednika, moguće slati elektroničkim putem, odnosno putem e-mail adrese, također i plaćanje upravne pristojbe moguće je bez kupovine državnih biljega, uplatom Internet bankarstvom. Budućnost komunikacije građana i uprave kao i mogućnosti ishoda potrebnih dozvola, rješenja i sličnih dokumenata usmjerava se sve više prema digitalizaciji, a to bi moglo voditi i do uprave bez papira ili makar u njihovoj zanemarivoj mjeri.