



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GOSPODARSTVA,
PODUZETNIŠTVA I OBRTA



Pravna pitanja i odgovori u provedbi Zakona o posredovanju u prometu nekretnina s osvrtom na Europsku profesionalnu karticu (EPC) i e-procedure

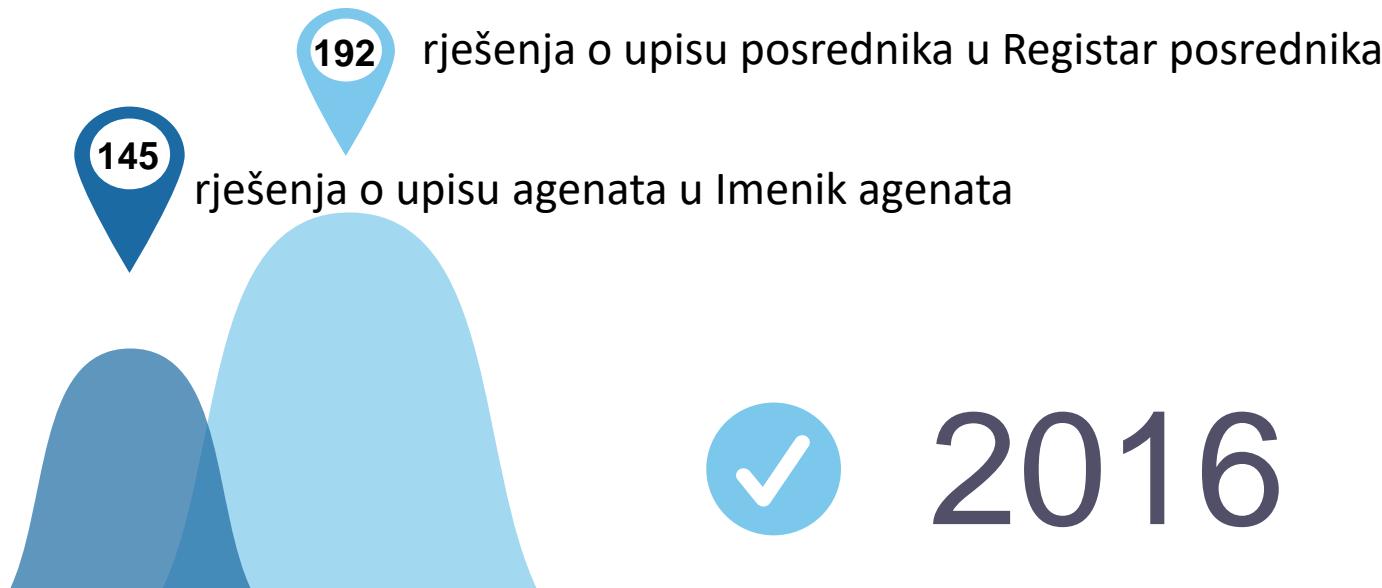
Sanja Mihalj, dipl.iur., voditeljica Odjela za trgovinu, tržište i drugostupanjski postupak

Sadržaj

- Pravna pitanja i odgovori u provedbi Zakona
- Europska strukovna iskaznica – izazovi i mogućnosti
- e - procedure

Stanje u RH

- *Zakon o posredovanju u prometu nekretninama*



Pravna pitanja i odgovori u provedbi Zakona

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?

Sloboda uređivanja obveznih odnosa



Ravnopravnost



Poduzetnička i tržišna sloboda



Pravna pitanja i odgovori u provedbi Zakona – *pravo na dodatne troškove*

Podnositelj upita navodi kako u svom poslovanju ima potrebu za iznajmljivanjem plovila. Ne da bi zaradio, već da strankama omogući pogledati nekretnine na otocima. Usluge iznajmljivanja ne naplaćuje strankama, ali kroz prodaju nekretnina naplaćuje proviziju za te troškove.

Čl. 15.
st. 6.

Čl. 17.
st. 2.

Čl. 18.
st. 2. podst. 3.

Čl. 21.
st. 1.

Čl. 23.
st. 1. toč. 6.

Čl. 28.
st. 2.

Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove koje je posrednik imao u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, a za koje je bilo **izričito ugovoren** da ih nalogodavac posebno plaća

Zakonski okvir
za naplatu
dodatah
troškova

Pravna pitanja i odgovori u provedbi Zakona – *oblik ugovora*

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se u pisanoime obliku i na određeno vrijeme.

Prepostavke valjanosti:

Ugovor koji nije sklopljen u pisanim oblicima smatra se valjanim ako su ugovorne strane ispunile, u cijelosti ili u pretežitom dijelu, obveze koje iz njega nastaju

Teret dokazivanja je na strani onoga tko se poziva na usmeno sklopljeni ugovor

Pisani oblik:

- štiti stranke od nepomišljenog odlučivanja
- vrijeme sklapanja ugovora
- olakšava vođenje posredničkog dnevnika

Svaka strana može zahtijevati pisani potvrdu sklopljenog ugovora

Pravna pitanja i odgovori u provedbi Zakona – *posredovanje za obje strane*

Kako postupiti u slučaju posredovanja za obje strane?

Ako drugčije nije ugovorenno, posrednik koji je dobio nalog za posredovanje od obiju strana može zahtijevati od svake strane samo polovicu provizije i naknadu polovice troškova ako je naknada ugovorena

Ugovorom se može (uz pristanak posrednika) ugovoriti da će se posredniku isplatiti naknada obje strane po polovicu ili u drugom razmjeru

Ako je posrednik dobio nalog za posredovanje od obiju strana, može se ugovoriti s jednom od njih da će ta strana platiti naknadu u cijelosti. Ako ništa nije ugovorenmože zahtijevati od svake strane samo polovicu posredničke naknade. Ako su obje strane, ne znajući da je posrednik dobio nalog od njih obiju, u zabludi isplatile posredniku cijelu naknadu, svaka ima pravo zahtijevati povrat polovice naknade

Europska strukovna iskaznica – izazovi i mogućnosti

Europska strukovna iskaznica (Europska profesionalna kartica, 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.



Zakon o reguliranim profesijama i priznavanju
inozemnih stručnih kvalifikacija

Pravilnik o izdavanju Europske profesionalne kartice

Europska strukovna iskaznica – svrha izdavanja

- neometano pružanje usluga i obavljanje profesije



ostvarivanje poslovnog nastana na području druge države članice



privremena mobilnost
(izdana EPC kartica za povremeno i privremeno pružanje usluga biti će valjana 18 mjeseci i moguće ju je prodljiti za još toliko)

Europska strukovna iskaznica – prijava agenta koji namjerava privremeno/povremeno pružati usluge posredovanja u prometu nekretninama



Europska strukovna iskaznica – prijava agenta koji namjerava privremeno/povremeno pružati usluge posredovanja u prometu nekretninama

- poslovni nastan u RH
- u RH položen stručni ispit



Odluka u roku
od 3 tjedna



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GOSPODARSTVA,
PODUZETNIŠTVA I OBRTA

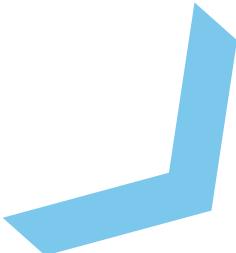
Ministarstvo
prosljeđuje zahtjev
državi domaćinu

odluka država
domaćina u roku od 3
mjeseca (moguća
potreba provjere
osposobljenosti ili
razdoblje prilagodbe)

ako država
domaćin ne
doneše odluku u
roku,
kvalifikacija se
smatra
priznatom

e - Procedure

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



Zakon o uslugama

Direktiva 2006/123/EZ EP i EV od
12. prosinca 2006. o uslugama na
unutarnjem tržištu u državama
članicama EU i državama
ugovornicama Ugovora o EGP

e - Procedure

obveza uvođenja elektroničkih postupaka za registraciju poslovnog nastana, kao i za sve postupke i formalnosti vezane uz pristup i mogućnost obavljanja uslužne djelatnosti.

mogućnost ispunjavanja i podnošenja zahtjeva (prijave) putem jednog obrasca, uz mogućnost prilaganje potrebnih dokumenta



PSC

Jedinstvena
kontaktna točka
za usluge

31. 12. 2017.

e-Gradani

 **Poslovanje**

e – Procedure – upis u Imenik agenata i Registar posrednika



Obrasci na stranicama:



PSC

Jedinstvena
kontaktna točka
za usluge

ili



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GOSPODARSTVA,
PODUZETNIŠTVA I OBRTA

„once only“ načelo



uplata
pristojbi

e banking

skenirano rješenje može se dostaviti elektronički putem uz dostavu poštom

Kontakt

Hvala na pažnji!

Ministarstvo gospodarstva,
poduzetništva i obrta
Ulica grada Vukovara 78,
10000 Zagreb

sanja.mihalj@mingo.hr
www.mingo.hr