

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 usklađivanje zakonodavstva, međunarodnu suradnju i IMI sustav

ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA U PRAKSI

I. UVOD

Tržište nekretnina zasniva se na potrebi prodavatelja da što uspješnije i brže nekretninu proda te želi kupca da istu što povoljnije kupi. Ovako različiti interesi sami po sebi zahtijevaju potrebu posredovanja treće osobe koja će uravnotežiti odnos dviju strana.

Djelatnost posredovanja u prometu nekretnina predstavlja specijaliziranu uslužnu djelatnost koja je uređena strukturnim Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br.107/07, 144/2012 i 14/2014).

Ovim Zakonom 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.

Ministarstvo gospodarstva, temeljem članka 12. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina kao i članka 5. Pravilnika o imeniku agenata posredovanja u prometu nekretnina, na zahtjev stranke izdaje rješenja o upisu u Imenik agenata. Tijekom 2014. godine Ministarstvo je izdalo 143 rješenja o upisu u Imenik agenata, koji se kao javni registar vodi kod Hrvatske gospodarske komore. Prema istoj evidenciji, na dan 01. travnja 2015. godine, izdano je ukupno 2101 rješenja o upisu agenta u predmetni Imenik.

Isto tako, Ministarstvo gospodarstva 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 isto tako je javni registar i vodi se pri Hrvatskoj gospodarskoj komori. Tijekom 2014. godine Ministarstvo je izdalo 123 rješenja o upisu u Registar posrednika. Prema evidenciji registra posrednika, do 01. travnja 2015. godine je izdano ukupno 1294 rješenja o upisu posrednika u predmetni Registar. Iz Registra posrednika tijekom 2014. godine brisano je 19 posrednika.

Sukladno članku 2. stavku 1. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, posrednik u prometu nekretnina je:

- trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju Republike Hrvatske;
- 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.

Nadalje, sukladno članku 4. stavku 1. i 2. Zakona, posredovanjem u prometu nekretnina mogu se uz naknadu baviti samo navedeni posrednici koji ispunjavaju uvjete sukladno odredbama ovoga Zakona, ako imaju sjedište na teritoriju Republike Hrvatske te posrednici (iz država ugovornica Europskog gospodarskog prostora, dalje u tekstu EGP) koji ispunjavaju uvjete sukladno propisima države u kojoj imaju poslovni nastan.

Odredbe Zakona u skladu su s Direktivom 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu, te u tom smislu, vezano za prekogranično pružanje usluga, Zakon daje mogućnost, posrednicima koji već imaju poslovni nastan u jednoj od država ugovornica EGP-a, da se u Republici Hrvatskoj bave posredovanjem u prometu nekretnina na privremenoj i povremenoj osnovi.

Ta se mogućnost ne odnosi i na državljane trećih država. Dakle, državljanin treće zemlje, u Republici Hrvatskoj, ne može prekogranično, pružati uslugu posredovanja u prometu nekretnina. Naime, ukoliko se neki državljanin iz treće zemlje želi u Republici Hrvatskoj baviti posredovanjem u prometu nekretnina za njega vrijede odredbe Zakona koje vrijede i za državljane Republike Hrvatske.

U okviru pregovora Republike Hrvatske s Europskom unijom u poglavlju 3. Pravo poslovnog nastana i sloboda pružanja usluga, slijedom obveza iz Implementacijskog plana za Direktivu 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu koji je Vlada Republike Hrvatske prihvatila 22. listopada 2009. godine, provodio se analitički pregled i ocjena usklađenosti nacionalnog zakonodavstva u odnosu na odredbe Direktive o uslugama, sukladno rokovima iz Implementacijskog plana usvojenog 2009. godine. Predmet analize bile su odredbe zakonskih i ostalih propisa koji se odnose na uslužne djelatnosti iz domene Direktive o uslugama. Odredbe koje nisu sukladne odredbama Direktive o uslugama trebale su se ukloniti ili izmijeniti.

Zaključno, odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, u području prekograničnog pružanja usluga, usklađen je s pravnom stečevinom EU odnosno s Direktivom 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu što je i bio jedan od uvjeta za ulazak Republike Hrvatske u Europsku uniju.

II. PRIKAZ PRIMJENE ZAKONA U PRAKSI

1. Mogućnost angažiranja određenog broja vanjskih suradnika koji bi povremeno, u svoje slobodno vrijeme, obavljali poslove posredovanja pri kupnji i prodaji nekretnina¹

¹ Mišljenje Ministarstva gospodarstva od 20. siječnja 2015. godine

Naime, ovlaštena agencija za promet nekretnina, pružila bi vanjskim suradnicima kompletnu edukaciju kako bi mogli taj posao obavljati kvalitetno. Kako ista nije u mogućnosti zaposliti vanjske suradnike u stalni radni odnos, postavljena su sljedeća pitanja:

- 1. Smiju li vanjski suradnici obraditi nekretninu na način da je slikaju, ispune anketni listić tj. upitnik sa svim podacima vezanim za nekretninu, potpišu ugovor o posredovanju sa nalogodavcem i te podatke prosljede agenciji?*
- 2. Smije li se na oglasnom prostoru, web-u, komercijalnim oglašivačima tipa Njuškalo i sl., vezano za nekretninu koju je donio vanjski suradnik istaknuti broj telefona tog vanjskog suradnika?*
- 3. Smiju li vanjski suradnici pokazati potencijalnom kupcu nekretninu, pregovarati u njegovo ime ukoliko pokaže interes za kupnju te nekretnine?*
- 4. Ukoliko agencija ima zaposlenu osobu na dva, četiri ili šest sati, znači na vrijeme manje od punog radnog vremena, može li takva osoba obavljati sve poslove koje obavlja i agent zaposlen na puno radno vrijeme?*

Odgovor:

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br.: 107/2007., 144/2012. i 14/2014.), u daljnjem tekstu: Zakon, u članku 6. stavku 1. podstavku 1., 2. i 3., taksativno propisuje uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja.

U tom smislu Zakon propisuje da se zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina podnosi Ministarstvu gospodarstva te mora sadržavati sljedeće podatke i dokaze:

- temeljni akt društva: društveni ugovor ili statut, odnosno obrtnicu,
- ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina (agent),
- ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu iz članka 5. stavka 2. Zakona (za štetu koju bi posrednik mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja najniža osigurana svota ne može biti manja od 200.000,00 kuna po jednome štetnom događaju, odnosno 600.000,00 kuna za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravateljskoj godini).

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. Dakle, obligacija je izrijekom propisana navedenim Zakonom.

Nadalje, što se tiče stručne osposobljenosti, Zakon je 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. Dakle, 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.

U konkretnom slučaju, pod pretpostavkom da ovlaštena agencija za promet nekretnina ispunjava zakonske uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, na istu je prešla odgovornost ispunjavanja gore navedenih zakonskih uvjeta (članak 6. stavak 1. podstavak 1., 2. i 3. te članak 29. stavak 1.).

Zaključno, u odnosu na druge osobe koje agencija želi zaposliti, nije potrebno da iste, u tom smislu, ispunjavaju predmetne zakonske uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina odnosno za obavljanje poslova agenta. Međutim, s druge strane napominjemo da posrednik prilikom zapošljavanja vanjskih suradnika koji nisu stručno osposobljeni za posredovanje u prometu nekretnina, a obavljaju poslove agenta trebaju voditi računa o odredbama Kodeksa etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina.

2. Tumačenje odredbi članka 17. stavka 3. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, a vezano uz slijedeće:²

1. *Na koji dio stavka 3. članka 17. Zakona se odnosi kondicionalno uređenje "osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno"? Da li se mogućnost drugačijeg ugovaranja odnosi samo na uvjete plaćanja tj. na dužnost plaćanja (npr. da li će se morati platiti u cijelosti ili se može ugovoriti da se ne mora platiti) ili se na temelju citiranog dijela može ugovoriti plaćanje posredničke naknade i u roku duljem od 12 mjeseci (npr. 24 mjeseca što se zna naći u ugovorima o posredovanju)?*

2. *Da li je člankom propisani rok od 12 mjeseci maksimalni rok i da li je u skladu sa ovim Zakonom ako se taj rok ugovorom o posredovanju produži?*

3. *Da li ugovoreni rok za plaćanje naknade ovisi o vremenu na koje je ugovor sklopljen i da li rok za plaćanje posredničke naknade nakon prestanka ugovora smije biti ugovoren na rok dulji od trajanja samog ugovora?*

Odgovori:

Ad 1) Članak 17. stavak 3. Zakona glasi:

„Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, „osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno“.

Dio citirane odredbe „osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno“ odnosi se na uvjete i rokove isplate posredničke naknade koje nalogodavac i posrednik mogu unijeti u sadržaj ugovora o posredovanju u prometu nekretnina kao fakultativne sastojke.

² Mišljenje Ministarstva gospodarstva od 27. studenoga 2014. godine

Naime, 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.

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

Anexom ugovora, ugovor o posredovanju u prometu nekretnina može se produžiti onoliko puta koliko se posrednik i nalogodavac sporazume odnosno sve dok postoji potreba i interes nalogodavca za tim.

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.

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

Ad 3) 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, članak 17. stavak 3. Zakona vezan je isključivo na činjenicu da posredničku naknadu ugovorne strane ugovaraju slobodno i to na rok koji je također ugovoren i čini bitan sastojak pa je sam smisao završetka odredbe članka 17. stavka 3. Zakona u potpunosti akceptiran odredbama o sklapanju ugovora o posredovanju.

3. Da li je, sukladno Zakonu, potrebno sklapati i dostavljati nadležnom tijelu ugovor o radu na puno radno vrijeme s agentom u slučaju kada su i vlasnik obrta i agent ista osoba³

Odgovor:

Sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina glavne osobe su:

- **POSREDNIK** u prometu nekretnina je trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju Republike Hrvatske. 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;
- **AGENT** posredovanja u prometu nekretnina je fizička osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.

U slučaju posrednika koji imaju sjedište na teritoriju Republike Hrvatske, Zakon uvjetuje, u članku 4. stavku 1., da se posredovanjem u prometu nekretnina mogu uz naknadu baviti samo oni posrednici koji ispunjavaju uvjete sukladno odredbama Zakona.

Ukoliko se posrednik želi baviti posredovanjem u prometu nekretnina sukladno Zakonu on mora, Ministarstvu gospodarstva, podnijeti zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, a koji zahtjev, sukladno članku 6. stavku 1. Zakona, mora sadržavati:

- *temeljni akt društva: društveni ugovor ili statut, odnosno obrtnicu,*
- *ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina,*
- *ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu od 200.000,00 kuna po jednome štetnom događaju, odnosno 600.000,00 kuna za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravateljskoj godini.*

Daljnja zakonska obveza posrednika proizlazi iz članka 6. stavka 7. Zakona. Naime, posrednik koji je ispunio uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, dužan je jednom godišnje Hrvatskoj gospodarskoj komori dostaviti dokumentaciju iz koje proizlazi da nisu prestali postojati zakonski uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina (temeljni akt društva, društveni ugovor ili statut, odnosno obrtnica, ugovor o radu s ovlaštenim agentom te ugovor o osiguranju s

³ Mišljenje Ministarstva gospodarstva od 16. ožujka 2015. godine

ovlaštenim osiguravajućim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika).

U konkretnom slučaju Ministarstvo gospodarstva je vezano uz predmetno zatražilo i mišljenje Ministarstva rada i mirovinskog sustava kojeg dajemo u cijelosti kako glasi:

Mišljenje Ministarstva rada i mirovinskog sustava (citat):

„PREDMET: Dopunski rad

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 poslodavca, 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.“

4. Posrednički dnevnik u smislu odredbi Zakona o posredovanju u prometu nekretnina⁴

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 m² površine.

⁴ Mišljenje Ministarstva gospodarstva od 19. ožujka 2015. godine

Odredbom stavka 3. istog članka ZPPN-a, posrednik je na zahtjev nadležnih tijela državne uprave obvezan 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 je bez rezultata, budući isti nisu ni konzumiran, 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 (podstavak 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. (podstavak 5.)*

Svakako je u tumačenju naprijed navedene odredbe članka 33. stavka 1. podstavka 4. i podstavka 5. ZPPN-a potrebno razmatrati u svjetlu pravne sintagme *nullum crimen sine lege, nulla poena sine lege*, što znači da ako za neko djelo nije zakonom propisana kazna za isto se kazna ne može niti izreći.

Pritom je važno naglasiti kako je Ministarstvo gospodarstva, rada i poduzetništva u svom mišljenju, KLASA: 330-01/09-01/246, URBROJ: 526-05-01-03/1-09-02 od 19. svibnja 2009.g , a vezano uz vođenje posredničkog dnevnika istkalo sljedeće, citat:

„..... vezano uz članak 26. Zakona i postojanje unificiranog izgleda evidencije posredovanja u prometu nekretnina, odgovaramo kako unificirani oblik evidencije nije propisan Zakonom te ujedno navodimo kako se evidencija u smislu odredbi članka 26. Zakona vodi za posredovane poslove, odnosno, za zaključene pravne poslove.“

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.

5. Promet nekretninama sa zemljama izvan EU ⁵

U upitu se navodi kako je stranka imala priliku potpisati ugovor o prometu nekretninama sa stranim investitorom čije su nekretnine isključivo na teritoriju Republike Turske. Radila bi preko svoje tvrtke (koja je registrirana u Zagrebu), a koja je između ostalog registrirana za promet nekretnina i za zastupanje stranih tvrtki te trgovinu s istim.

U svojoj cjelini, upit sadrži slijedeća pitanja:

- *Da li možete zastupati stranu tvrtku i prodavati nekretnine koje se nalaze u inozemstvu a da u Hrvatskoj ne polažete za agenta ili posrednika u prometu nekretninama?*
- *Da li za Vas s obzirom na lokaciju nekretnina vrijede pravila zemlje u kojoj se nekretnine nalaze?*
- *Da li možete nekretnine oglasiti u oglasnicima u Republici Hrvatskoj bez ovlaštenja?*
- *Da li možete bez ovlaštenja izraditi web stranicu i ako da koje podatke treba sadržavati?*

Odgovori:

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina je temeljni Zakon kojim se uređuje i regulira materija posredovanja u prometu nekretnina. Zakonom se uređuju 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.

U slučaju posrednika koji imaju sjedište na teritoriju Republike Hrvatske, Zakon uvjetuje, u članku 4. stavku 1., da se posredovanjem u prometu nekretnina mogu uz

⁵ Mišljenje Ministarstva gospodarstva od 20. ožujka 2015. godine

naknadu baviti samo oni posrednici koji ispunjavaju uvjete sukladno odredbama Zakona.

U tom smislu, 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:

- temeljni akt društva: društveni ugovor ili statut, odnosno obrtnicu,
- ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina,
- ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu od 200.000,00 kuna po jednom štetnom događaju, odnosno 600.000,00 kuna za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravateljskoj godini.

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.

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.

Bitno je napomenuti da je posrednik, koji je ispunio uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, dužan jednom godišnje Hrvatskoj gospodarskoj komori dostaviti dokumentaciju iz koje proizlazi da nisu prestali postojati zakonski uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina (temeljni akt društva, društveni ugovor ili statut, odnosno obrtnica, ugovor o radu s ovlaštenim agentom te ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravajućim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika.

Što se tiče stručne osposobljenosti, 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.

U konkretnom slučaju, s obzirom na činjenice da je sjedište tvrtke registrirano u Republici Hrvatskoj, da je tvrtka registrirana za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina te da putem oglašavanja nekretnina namjerava obavljati djelatnost posredovanja i na području Republike Hrvatske, neovisno o tome što se

nekretnine koje agencija namjerava prodavati nalaze na teritoriju Republike Turske (države koja nije članica Europske unije niti države ugovornice EGP-a), mišljenja smo da je agencija u obvezi ispuniti naprijed navedene uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, a koje uvjete propisuje Zakon.

U pogledu ovlaštenja ili dozvole vezane uz oglašavanje usluga koje pružate smatramo važnim napomenuti odredbu članka 3. Zakona o elektroničkoj trgovini (Narodne novine, broj: 173/03, 67/08, 36/09, 130/11 i 30/14) u kojem je usluga informacijskog društva definirana kao – usluga koja se uz naknadu pruža elektroničkim putem na individualni zahtjev korisnika, a posebno Internet prodaja robe i usluga, nuđenje podataka na Internetu, reklamiranje putem Interneta, elektronički pretraživači, te mogućnost traženja podataka i usluga koje se prenose elektroničkom mrežom, posreduju u pristupu mreži ili pohranjuju podatke korisnika.

Osoba koja obavlja pružanje takve vrste usluge mora biti registrirana za obavljanje - usluge informacijskog društva sukladno članku 5. Zakona o elektroničkoj trgovini:

- „(1) Pružanje usluga informacijskog društva slobodno je.
(2) Za pružanje usluga informacijskog društva nije potrebna posebna dozvola, odobrenje ili koncesija.
(3) Djelatnost pravnog subjekta koji obavlja usluge informacijskog društva prilikom upisa u nadležni registar navodi se kao: usluge informacijskog društva.“

Zaključno, sukladno članak 6. Zakona o elektroničkoj trgovini:

„(1) Davatelj usluga informacijskog društva mora u obliku i na način koji je neposredno i stalno dostupan korisnicima i nadležnim tijelima državne uprave Republike Hrvatske pružiti informacije kao što su:

– ime i prezime ili tvrtku davatelja usluga, – sjedište obrta ili sjedište pravne osobe davatelja usluga, – ostale podatke o davatelju usluga na temelju kojih korisnik može brzo i nesmetano stupiti s njim u vezu, uključujući elektroničku adresu putem koje je moguće uspostaviti izravan kontakt, – broj sudskog ili drugoga javnog registra u koji je davatelj usluga upisan, te podatke o registru, – pojedinosti o nadležnom tijelu, ako djelatnost davatelja usluga podliježe službenom nadzoru, – u pogledu posebno reguliranih djelatnosti/profesija:

profesionalna ili slična institucija kod koje je davatelj usluga registriran, profesionalni naziv i zemlja koja ga je odobrila, uputa o profesionalnim pravilima u zemlji u kojoj se obavlja djelatnost i mjestu njihove dostupnosti, – porezni broj ako je davatelj usluga obveznik plaćanja poreza na dodanu vrijednost.

(2) Ako davatelj usluga prikazuje cijene, one moraju biti jasno i nedvosmisleno naznačene, a posebno se mora naznačiti jesu li u prikazane cijene uključeni troškovi dostave, ostali manipulativni troškovi, porez i drugi troškovi koji na bilo koji način utječu na prikazanu cijenu.“

6. Da li se ugovor o posredovanju u prometu nekretnina smatra potrošačkim ugovorom

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) smatra ugovor koji je sklopljen između potrošača i trgovca.

Isto tako, odredba članka 5. točke 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. točke 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 i 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, explicite primjenjuju odgovarajuće odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina.

7. Brisanje iz Registra

„Članak 8.

(1) Ministarstvo će donijeti rješenje o brisanju posrednika iz Registra:

- ako je posrednik brisan iz sudskog, odnosno obrtnog registra,
- ako nema ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent,
- ako nema ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu iz članka 5. stavka 2. ovoga Zakona,
- ako je posrednik pravomoćno osuđen za prekršaj ili kazneno djelo, pa mu je izrečena zaštitna mjera zabrane obavljanja djelatnosti dok ta mjera traje,

– ako posrednik poslove posredovanja obavlja protivno odredbama ovoga Zakona ili provedbenim propisima donesenim na temelju ovoga Zakona.

(2) Rješenje o brisanju posrednika iz Registra dostavlja se posredniku, Poreznoj upravi, nadležnim inspektorima sukladno posebnim propisima, HGK i nadležnom trgovačkom sudu, odnosno obrtnom registru, osim u slučaju iz stavka 1. točke 1. ovoga članka.

(3) HGK će po zaprimanju rješenja iz stavka 1. ovoga članka bez odgađanja, a najkasnije u roku od 15 dana izvršiti brisanje posrednika iz Registra.

(4) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka žalba je isključena.“.

Prijava podataka u Registar

„Članak 9.

(1) Svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Registru posrednik je dužan prijaviti HGK-u u roku od 30 dana od dana nastanka promjene radi upisa promjene u Registar.

(2) HGK će u roku od 30 dana od dana izvršenog upisa promjene obavijestiti Ministarstvo o izvršenoj promjeni.“.

Uvid u Registar

„Članak 10.

(1) Registar je javan. Dostupnost podataka upisanih u Registar osigurat će se preko interneta.

(2) Zainteresirane osobe mogu zatražiti ovjereni prijepis (izvod) podataka upisanih u Registar uz naknadu koju propisuje HGK.“.

Iz naprijed navedenih citiranih odredbi Zakona, proizlazi kako je zakonodavac u svrhu i s ciljem ažuriranja Registra posrednika i evidencije stvarnih posrednika, upravo i uveo obvezu 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.

U tom smislu važno je napomenuti kako povreda materijalne odredbe članka 9. Zakona predstavlja, temeljem odredbe članka 33. stavka 1. podstavka 1. Zakona, predstavlja prekršaj ukoliko posrednik o promjeni podataka koji se upisuju u Registar ne obavijesti HGK u roku od 30 dana od nastanka promjene, a u smislu odredbe članka 9. stavka 1. Zakona.

Ujedno, bitnim navodimo kako je sa danom 29. travnja 2015. godine ažuriran Registar posrednika koji se vodi pri HGK sa upisanih 760 posrednika te je isti javan čime su ispunjene propisane pretpostavke i osigurana dostupnost podataka sadržana u odredbama članka.

III. ZAKLJUČAK

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.

Neke od zemalja članica EU nemaju zakonski uređeno ovo područje, dok primjerice susjedna nam Slovenija također ima Zakon koji je ovo područje uredio.

Od 2007. godine, od kada je ovaj Zakon na snazi, pri Hrvatskoj gospodarskoj komori se vodi Registar posrednika kao javo dostupno mjesto na kojem sve zainteresirane strane mogu doći do podatka o posrednicima koji posluju po pravilima struke i važećim propisima RH te na taj način mogu izbjeći rizik vezan za korištenje lažnih posrednika, a što je vrlo važna informacija.

Za istaći je kako su novelama Zakona („Narodne novine“, br. 144/2012):

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

Što se tiče daljnjih aktivnosti, resorno Ministarstvo gospodarstva u vezi ove problematike, kontinuirano će poticati suradnju sa svim relevantnim dionicima u ovom području uz održavanje visokog standarda stručnog obrazovanja i etičkog ponašanja posrednika u prometu nekretnina s ciljem jedne više razine usluge kao i učinkovitije zaštite potrošača i pridržavanja načela savjesnosti i poštenja u poslovanju.