

**MARIJA KULAŠ, dipl. iur., načelnica Sektora za trgovinu i tržište  
Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta**

## **POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNINA, OBLICI, NAČINI I UVJETI POSLOVANJA**

### **I. UVOD**

Drage čitateljice i dragi čitatelji, evo po drugi puta nalazimo se na istom mjestu, u susretu nakon punih devet godina, u Vodicama. Drag susret. Susret koji uvijek i nanovo donosi nešto novo, ne nužno i revolucionarno, ali uistinu novo. Ponekad je dovoljna riječ, gesta ili spontani odgovor bez obzira na situaciju i vrijeme i događaje, da bi se uspostavila ravnoteža i suradnja, a to se dešava upravo na ovim Forumima. Evo ovako je izgledao uvod te 2009. godine (citat iz govora gđe. Eme Culi, sada direktorice Sektora za trgovinu pri Hrvatskoj gospodarskoj komori):

#### **«Četrnaesti forum Udruženja poslovanja nekretninama Vodice, 06. i 07. studenog 2009.**

Poštovane dame i gospodo, osobito mi je zadovoljstvo sudjelovati na današnjem Forumu vezanom uz poslovanje nekretninama u organizaciji Udruženja poslovanja nekretninama Hrvatske gospodarske komore, te ovom prigodom pozdravljam organizatore skupa te sve uvažene sudionike u ime Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva i u svoje osobno ime.

Očekujem da ćemo današnji Forum iskoristiti kao mjesto za razmjenu korisnih informacija koje se odnose na područje posredovanja u prometu nekretninama, što će nam omogućiti uvid u sadašnju situaciju, te na što posebno treba obratiti pažnju kako bi se u budućem razdoblju kod provedbe zakona mogle poduzeti i određene aktivnosti sa ciljem još boljeg uređenja ove gospodarske djelatnosti.

Svima nam je poznato da je ova iznimno važna djelatnost uređena **Zakonom o posredovanju u prometu nekretninama** („Narodne novine“ br. 107/07) koji s pripadajućim podzakonskim propisima: Pravilnikom o Programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina, Pravilnikom o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, Pravilnikom o registru posrednika u prometu nekretnina i Pravilnikom o Imeniku agenta posredovanja u prometu nekretnina po prvi put u Republici Hrvatskoj uređuje djelatnost usluge posredovanja u prometu nekretnina.“ (završen citat)

Od tada do danas provedene su dvije izmjene Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i to meritorna izmjena 2012. godine i izmjena zbog transformacije inspekcije 2014. godine. Ujedno, u proteklom razdoblju, izvršene su nužne izmjene i u nekim podzakonskim propisima, ali ono što je najvažnije i za što sam kao pravnica

iznimno ponosna, to je, da je uspostavljen stalan pravni okvir za ovo upravno područje reguliranoga pravnoga sustava te je postignut kontinuitet u dogradnji istoga **uvođenjem pojma posrednika kao regulirane profesije**, a što neosporno smatram krucijalnim napretkom.

## **II. TEMA – PUNO I NEPUNO RADNO VRIJEME, UGOVOR O DJELU, DOPUNSKI RAD, PRIVREMENO ZAPOSŁJAVANJE, FRANŠIZA I PAUŠALNI OBRT U SVJETLU POZITIVNIH ZAKONSKIH PROPISA**

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.

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 izrijeком propisana navedenim Zakonom.

Nadalje, sukladno članku 29. stavku 1. Zakona posrednik mora biti stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina ili imati zaposlenu osobu agenta koji je stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina.

Slijedom navedenog proizlazi da u odnosu na druge osobe koje posrednik želi zaposliti u svojoj agenciji nije potrebno da isti u tom smislu ispunjavaju predmetne zakonske uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, odnosno za obavljanje poslova povezanih s posredovanim poslom.

Nastavno na predmetno, članak 6. Zakona propisuje da je jedan od uvjeta za dobivanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar posrednika te sklapanje ugovora o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina. Iz navedenog članka, dakle, proizlazi da je za rad i poslovanje posrednika, uz ostale propisane uvjete, dovoljno da posrednik upošļava jednog agenta sa položenim stručnim ispitom i upisanim u Imenik agenata. Ostale osobe zaposlene kod posrednika koje ne ispunjavaju uvjete propisane Zakonom za upis u Imenik agenta, ne smatraju se agentima posredovanja u prometu nekretnina.

Međutim, valja naglasiti da Zakon nije propisao koje poslove obavlja agent, a koje ostali zaposlenici, tako da na terenu mogu raditi i osobe koje sukladno odredbama Zakona nisu agenti. Nadalje, agent ne nadgleda i ne kontrolira rad drugih agenata ili djelatnika, koji su bez ispita.

Svakako je važno naglasiti da je u interesu poslodavca da ima što više educiranih djelatnika kao agenata posredovanja jer time potencijalno može pružiti bolju uslugu na tržištu nekretnina.

Agent u posredovanju u prometu nekretnina može biti svaka osoba koja je upisana u Imenik agenata koji se vodi pri HGK, a koja se upisuje u isti nakon usvajanja zahtjeva za izdavanje rješenja za upis u Imenik agenata koje donosi Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta. Zahtjevu za izdavanje rješenja koje osobi omogućuje upis u Imenik agenata prilaže se dokaz o najmanje srednjoj stručnoj spremi i potvrda o položenom stručnom ispitu iz članka 29. Zakona, zajedno sa propisanom upravnom pristojbom.

Nadalje, navedena odredba nije u suprotnosti niti s jednim zakonom u Republici Hrvatskoj jer ne ograničava rad bilo koje osobe u pravnoj odnosno fizičkoj osobi koja je registrirana za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina i koja je upisana u Registar posrednika nego ih obvezuje da imaju zaposlenu barem jednu osobu koja će obavljati specifične poslove ove profesije, slijedom čega se ostvaruju rezultati smanjenja prijevara na tržištu nekretnina. Također, osobe koje obavljaju druge poslove kod posrednika u prometu nekretnina mogu biti onog profila, odnosno struke, za koju posrednik u prometu nekretnina smatra da doprinosi funkcioniranju poslovnih procesa na druge načine.

Agenti su educirani sudionici na tržištu nekretnina koji kroz polaganje stručnog ispita, kao i sudjelovanjem na redovito održavanim Forumima i drugim savjetovanjima povezanim sa područjem nekretnina, stječu kompetencije te sukladno tome potencijalni kupci i prodavatelji nekretnina, najmodavci i najmoprimci, te zakupodavci i zakupci nekretnina, percipiraju predmetnu djelatnost i zanimanje agenta posredovanja u prometu nekretnina kao vrlo ozbiljnu u ovim pravnim poslovima.

Važno je u tom tekstu istaći da „agenti“ koje agencija ima zaposlene pod drugim uvjetima osim punog radnog vremena te koji nisu upisani u Imenik agenata, nisu agenti posredovanja u prometu nekretnina u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina. Navedeno se može proširiti na, a) pogrešnost potencijalnih tumačenja da je jedan agent dovoljan uvjet za zakonito obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, u smislu da je možda potrebno rastumačiti pojam agenta te obaveze posrednika u slučaju imanja više agenata i b) tumačenje sankcija u skladu sa Zakonom za posrednike kojima dodatni „agenti“ koji ne zadovoljavaju zakonske uvjete realno obavljaju poslove agenta posredovanja u prometu nekretnina (prema javljanju podnositelja zahtjeva, navedeno se pojavljuje u praksi).

Ugovori o radu mogu biti sklopljeni i na određeno vrijeme (ali i puno radno vrijeme), s obzirom da Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina nije drugačije definirano, ali to ne može biti ugovor o djelu definiran Zakonom o obveznim odnosima, (Narodne

novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) niti ugovor o stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa definiran Zakonom o poticanju zapošljavanja (Narodne novine, 57/12, 120/12, 16/17) .

U skladu sa člankom 6. stavkom 1. alinejom 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, uvjet za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar je, između ostalog, ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: agent). Napomena: u slučaju ugovora o radu na određeno vrijeme trebalo bi napomenuti ( mišljenje autora) da je, u skladu sa člankom 9. Zakona, svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Registru posrednik dužan prijaviti HGK-u u roku od 30 dana od dana nastanka promjene radi upisa promjene u Registar (primjerice, novi ugovor o radu s istim agentom na neodređeno ili određeno vrijeme, novi ugovor o radu s novim agentom). U skladu s člankom 8. stavkom 1. alinejom 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, Ministarstvo će donijeti rješenje o brisanju posrednika iz Registra posrednika ako nema ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent. Također, može se razmotriti opcija da Ministarstvo u slučajevima ugovora na određeno vrijeme u rješenje upisuje podatak o trajanju ugovora o radu temeljem kojeg se izdaje rješenje, ili da se taj podatak dostavi interno HGK. U svakom slučaju navedeno je podložno inspekciji odnosno provjeri te godišnjoj obvezi podnošenja dokumentacije iz koje proizlazi da nisu prestali postojati zakonski uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.

**Uvjet punog radnog vremena – način na koji je puno radno vrijeme definirano člankom 61. Zakona o radu (Narodne novine 93/2014, 127/2017):**

- 1) Puno radno vrijeme radnika ne može biti duže od četrdeset sati tjedno.
- 2) Ako zakonom, kolektivnim ugovorom, sporazumom sklopljenim između radničkog vijeća i poslodavca ili ugovorom o radu nije određeno radno vrijeme, smatra se da je puno radno vrijeme četrdeset sati tjedno.
- 3) Radnik koji radi u punom radnom vremenu može sklopiti ugovor o radu s drugim poslodavcem u najdužem trajanju do osam sati tjedno, odnosno do sto osamdeset sati godišnje, samo ako je poslodavac, odnosno ako su poslodavci s kojima radnik već prethodno ima sklopljen ugovor o radu, radniku za takav rad dali pisanu suglasnost.

**Nepuno radno vrijeme kako je definirano člankom 62. Zakona o radu (Narodne novine 93/2014, 127/2017):**

- 1) Nepuno radno vrijeme radnika je svako radno vrijeme kraće od punog radnog vremena.
- 2) Radnik ne može kod više poslodavaca raditi s ukupnim radnim vremenom dužim od četrdeset sati tjedno.
- 3) Radnik iz stavka 2. ovoga članka, a čije je ukupno radno vrijeme četrdeset sati tjedno, može sklopiti ugovor o radu s drugim poslodavcem u najdužem trajanju do osam sati tjedno, odnosno do sto osamdeset sati godišnje, samo ako su

poslodavci s kojima radnik već prethodno ima sklopljen ugovor o radu, radniku za takav rad dali pisanu suglasnost.

- 4) Prilikom sklapanja ugovora o radu za nepuno radno vrijeme, radnik je dužan obavijestiti poslodavca o sklopljenim ugovorima o radu za nepuno radno vrijeme s drugim poslodavcem, odnosno drugim poslodavcima.
- 5) Ako je za stjecanje prava iz radnog odnosa važno prethodno trajanje radnog odnosa s istim poslodavcem, razdoblja rada u nepunom radnom vremenu smatrat će se radom u punom radnom vremenu.
- 6) Plaća i druga materijalna prava radnika (jubilara nagrada, regres, nagrada za božićne blagdane i slično) utvrđuju se i isplaćuju razmjerno ugovorenom radnom vremenu, osim ako kolektivnim ugovorom, pravilnikom o radu ili ugovorom o radu nije drukčije uređeno.
- 7) Poslodavac je dužan razmotriti zahtjev radnika koji je stranka ugovora o radu sklopljenog za puno radno vrijeme za sklapanje ugovora za nepuno radno vrijeme, kao i radnika koji je stranka ugovora o radu sklopljenog za nepuno radno vrijeme za sklapanje ugovora za puno radno vrijeme, ako kod njega postoji mogućnost za takvu vrstu rada.

## Ugovor o djelu

Kada radnik s poslodavcem-naručiteljem sklopi ugovor za obavljanje povremenih, jednokratnih poslova, koji ima značajke ugovora o djelu (čl. 590. Zakona o obveznim odnosima), onda se radi o ugovoru o djelu, a ne o ugovoru o radu. Tada radnik za obavljani rad ima pravo na naknadu (nagradu), a ne plaću.

Ugovor o djelu nije zamjena za ugovor o radu na određeno vrijeme.

Vezano uz ugovor o djelu, svakako je potrebno uzeti u obzir i **primjenu odredbe ugovora o djelu sadržanu u odredbi članka 836. Zakona o obveznim odnosima. To što što je ovom odredbom, Zakonom o obveznim odnosima 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, ova odredba upućuje na primjenu naprijed navedene odredbe članka 590. Zakona o obveznim odnosima, a kojom odredbom je propisan pojam ugovora o djelu te se tako određuje da se ugovorom o djelu izvođač obvezuje obaviti određeni posao, kao što je izrada ili popravak neke stvari, izvršenje kakva fizičkog ili umnog rada i sl., a naručitelj se obvezuje platiti mu za to naknadu.**

## Dopunski rad

Tumačenje Ministarstva rada i mirovinskog sustava, službeno, Zagreb, 6. ožujka 2015. godine (citati):

„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.“.

### **Ugovor o radu za privremeno obavljanje poslova**

Odredbama članaka 44. do 52. Zakona o radu („Narodne novine“, br. 93/14 i 127/17), regulirano je poslovanje Agencija za privremeno zapošljavanje. Zakon takvu Agenciju definira kao poslodavca koji na temelju ugovora o ustupanju radnika, ustupa radnika drugom poslodavcu (korisniku) za privremeno obavljanje poslova. Agencija i korisnik, u tome slučaju, moraju sklopiti ugovor o ustupanju radnika u pisanom obliku, a ugovor o radu za privremeno obavljanje poslova agencija sklapa s radnikom kojega ustupa. Radnik se zapošljava u Agenciji za privremeno zapošljavanje, ali to mu nije de facto poslodavac kod koga radi, već se zapošljava s ciljem da ga Agencija ustupi korisniku, odnosno poslodavcu i to predstavlja atipični oblik zapošljavanja.

S druge strane, a vezano o mogućnostima poslovne suradnje posrednika, ugovor o poslovnoj (ili poslovno-tehničkoj kakav izraz se također nalazi u praksi) suradnji nije ugovor koji se sklapa temeljem Zakona o radu, već se radi o vrsti neimenovanog obvezno pravnog ugovora, kojim se mogu urediti različiti odnosi ugovornih stranaka u okviru određene gospodarske djelatnosti. U slučaju sklapanja takvog ugovora, za radnike jednog od njih proizlazila bi obveza da ugovorene poslove obavljaju u poslovnim prostorijama ili na sredstvima rada drugoga poslodavca, pri čemu radnik obavlja poslove koje je ugovorio sa svojim poslodavcem, a koje je njegov poslodavac u okviru obavljanja svoje djelatnosti preuzeo obvezu obaviti ugovorom o poslovnoj suradnji.

Ugovor o ustupanju radnika ima propisani sadržaj koji se sastoji od broja ustupljenih radnika koji su potrebni korisniku, razdoblja za koja se ustupa radnik, mjesta rada, poslova koje će ustupljeni radnici obavljati, načinu i razdoblju u kojem korisnik mora ispostaviti agenciji obračun za isplatu plaće te propisima koji se kod korisnika primjenjuju na utvrđivanje plaće i osobi koja je ovlaštena za zastupanje korisnika prema ustupljenim radnicima.

Međutim, u ocijeni opravdanosti sklapanja takvih ugovora valja voditi računa o postizanju njegove svrhe i cilja, odnosno opravdanosti potrebe poslodavca za takvim

ugovaranjem poslova, kao što je npr. zajednička suradnja poslovnih subjekata kod izvođenja radova ili usluga.

U članku 48. Zakona o radu, propisano je ograničenje vremena ustupanja radnika pa je tako u stavku 1. članka 48. istoga Zakona propisano da korisnik ne smije koristiti rad istog ustupljenog radnika **za obavljanje istih poslova za neprekinuto razdoblje duže od tri godine**, osim ako je to potrebno zbog zamjene privremeno nenazočnog radnika ili je zbog nekih drugih objektivnih razloga dopušteno kolektivnim ugovorom. Stavkom 2. istoga članka Zakona, propisano je da se prekid kraći od dva mjeseca ne smatra prekidom razdoblja od tri godine iz stavka 1. ovoga članka.

Nadalje, Zakon o radu uređuje i posebne situacije na koje ovim putem skrećemo pažnju. Naime, odredbom članka 10. Zakona o radu propisana je mogućnost da poslodavac, ako nema potrebe za radom određenih radnika, može svoga radnika privremeno ustupiti u s njim povezano društvo u smislu posebnog propisa o trgovačkim društvima, u trajanju od neprekidno najduže šest mjeseci, na temelju sporazuma sklopljenog između povezanih poslodavaca i pisane suglasnosti radnika.

Prema članku 473. Zakona o trgovačkim društvima, povezana društva su pravno samostalna društva koja u međusobnom odnosu mogu stajati kao: društvo koje u drugome društvu ima većinski udio ili većinsko pravo u odlučivanju, ovisno i vladajuće društvo, društvo koncerna, društva s uzajamnim udjelima i društva povezana poduzetničkim ugovorima.

**Dakle, da bi moglo doći do primjene navedene odredbe Zakona, mora se raditi o povezanim trgovačkim društvima. Takvo ustupanje je privremenog karaktera i njegovo trajanje može biti neprekidno najduže šest mjeseci.**

### **Paušalni obrt**

Termin koji stranke često navode u svojim upitima u svezi registracije „paušalnog obrta“ **odnosi se isključivo na porezni tretman obrtnika pri Poreznoj upravi, odnosno obračun poreza na dohodak, a u svezi ispunjenja obveze obustave poreza na dohodak.** Godišnji paušalni dohodak utvrđuje se rješenjem nadležne ispostave Porezne uprave prema mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta poreznog obveznika ovisno od ostvarenih ukupnih godišnjih primitaka ili svote predviđenih primitaka za tekuću godinu.

Za novog poreznog obveznika koji započinje obavljati djelatnost, godišnji paušalni porez na dohodak za samostalnu djelatnost utvrđuje se u 5 razina. Paušalni porez na dohodak plaća se tromjesečno, do posljednjeg dana svakog tromjesečja.

Stoga, porezni status posrednika u posredovanju u prometu nekretnina proizlazi iz ovlasti pozitivnih poreznih propisa u nadležnosti Ministarstva financija, Porezne uprave.

### III. **TEMA – POSLOVNI PROSTOR, PRIMJENA ČLANKA 18. STAVKA 4. ZAKONA**

Odredba članka 18. stavka 4. Zakona o posredovanju u prometu nekretnine propisuje da posrednik mora poslovati u prostoru primjerenom za uredsko poslovanje koji je u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladišni i sl.) s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore.

Naime, navedeni Zakon ne propisuje mogućnost zajedničkog obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina više posrednika u istom poslovnom prostoru, neovisno o vlasničkom statusu, već posrednik, kao samostalna pravna osoba ili fizička osoba - obrtnik, svaki za sebe, mora poslovati u prostoru primjerenom za uredsko poslovanje sukladno naprijed navedenoj odredbi članka 18. stavka 4. Zakona.

***Na pitanje da li se na posrednike u prometu nekretnina primjenjuju odredbe Zakona o trgovini ("Narodne novine", br. 87/08, 76/09, 114/11, 68/13 i 30/14), u dijelu koji se odnosi na radno vrijeme, navodimo kako Zakon o posredovanju u prometu nekretnina ne propisuje obvezu isticanja radnog vremena posrednika te se za posrednike ne primjenju supsidijarno, odnosno podredno odredbe Zakona o trgovini. (napomena: odgovor upućen Ministarstvu financija, Carinskoj upravi, Područnoj jedinici Rijeka, dana 9. travnja 2018.)***

To stoga, što se pri provedbi nadzora kao i tumačenju zakonskih i podzakonskih odredbi određenog propisa treba voditi osnovnim pravnim postulatom koji upućuje da, što nije propisano kao povreda mjerodavnog materijalnog prava, ne može istim propisom biti određena niti kazna. (*"nullum crimen sine lege, nulla poena sine lege" – nema kazne bez zakona*)

Jedna od nedoumica je i da li je za predmetni prostor potrebno utvrditi minimalno tehničke i druge uvjete. Odgovor je ne, obzirom da ne postoji poseban propis koji pobliže propisuje opće uvjete poslovanja, a u sklopu njih ni prostor za obavljanje posredovanja. Naime, samo odvijanje poslova vezanih uz posredovanje, pa tako i posredovanja u prometu nekretnina, po prirodi svog posla, ne zahtijeva utvrđivanje bilo kakvih uvjeta kojima bi se uvjetovala ili pak ograničavala slobodna volja posrednika vezana uz prostor i njegovo opremanje.

Propisana odredba pruža široke mogućnosti posrednicima da sami izaberu prostor koji im najviše odgovara. Tako će veličina prostora ovisiti o opsegu posla svakog posrednika. Ono što je propisano je da posrednik mora poslovati u prostoru primjerenom za uredsko poslovanje koji je u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladišni i sl.) s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore. Ukoliko posrednik raspolaže samo sa jednom prostorijom, moguće je istu adekvatno pregraditi (ormarom, paravanom, zidom) na način da se ispuni zakonska odredba prema kojoj prostor za povjerljive razgovore sa strankama mora biti izdvojen.

**Bitno je naglasiti da svaki posrednik mora poslovati u svom prostoru.**



**Izuzetak je specifičnost franšiznog poslovanja, temeljen na ugovoru autonomnog trgovačkog prava, tj. ugovora o franšizi.** Primjenu franšize nalazimo i u prometu nekretnina u kojem je moguće da agenti koji su samostalni obrtnici ili trgovačka društva i koji sklapaju ugovor sa posrednikom na način da za njega po ugovoru obavljaju poslove agenata, koriste prostor posrednika. Jedan od bitnih i obvezujućih općih uvjeta poslovanja u prometu nekretnina je i prostor u kojem se obavlja posrednička djelatnost. Obvezujućih zato jer je naprijed citiranom odredbom članka 18. stavka 4. Zakona izrijekom propisan način, odnosno uvjeti obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.

**Kod franšiznog poslovanja, ugovornim odnosom između primatelja franšize, a to su uglavnom registrirani obrtnici ili društva s ograničenom odgovornošću i individualnog primatelja franšize, na individualnog primatelja franšize prenose se sva prava i obveze u vezi tipiziranog načina poslovanja te je tim ugovorom regulirano i korištenje poslovnog prostora.** Uvidom u tipizirani ugovor za individualnog primatelja franšize koji govori o odgovornosti primatelja franšize, proizlazi kako je on dužan individualnom primatelju franšize, za vrijeme trajanja ugovora, omogućiti korištenje ureda i radnog stola s različitim uredskim prostorijama i opremom, dok je obveza individualnog primatelja franšize platiti naknadu za uporabu ureda, uredske opreme i drugih materijala. Ugovor o franšizi koristi se kao sredstvo uključivanja primatelja franšize u davatelja, najčešće uslužnog lanca.

Isto tako, navedenim ugovorom individualnom primatelju franšize omogućeno je da u tom prostoru osim uredskog poslovanja, obavlja i sve ostale preuzete poslove uključujući i održavanje povjerljivih razgovora. Ovako ugrađena odredba ugovora kojom se određuje da će individualni primatelj franšize, kao posrednik, trgovačkom društvu ili obrtniku, kao primatelju franšize, plaćati naknadu za korištenje prostora bila bi sukladna odredbi članka 18. stavka 4. Zakona.

**To i stoga što navedena odredba članka 18. stavka 4. Zakona, ne propisuje da li poslovni prostor mora biti u vlasništvu posrednika ili on može istom biti dan u zakup ili najam.**

Nadalje, vezano uz poslovni prostor, ovom Ministarstvu postavljen je upit da li je potrebno nekome dostaviti i dokaz o uređenom poslovnom prostoru za agenciju za nekretnine, jer ta dužnost ne proizlazi iz odredaba Zakona, a određeni poduzetnici smatraju da je ta obveza potrebna. Također se u istom upitu navodi kako odvjetnici npr. daju samo izjavu da imaju adekvatni prostor (sef, prostorije, licence, računala, telefon itd.).

Odgovor je da posrednik u smislu članka 18. stavka 4. Zakona o posredovanju u prometu nekretnine **mora** poslovati u prostoru primjerenom za uredsko poslovanje koji je u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladišni i sl.) s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore.

**Dokaz o poslovnom prostoru nije uvjet za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnine i upis u Registar nego**

**je instruktivna odredba koja opisuje obilježja kojima treba udovoljavati poslovni prostor posrednika u prometu nekretnine.**

**Međutim, odredbama članka 33. stavka 1. podstavkom 2. i stavkom 3. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, pravna osoba kao i fizička osoba – obrtnik čini prekršaj, ako obavlja posredovanje u uredskome prostoru koje je u suprotnosti s propisanim uvjetima.**

#### **IV. TEMA – ISKLJUČIVO POSREDOVANJE**

Ovom novelom Zakona o posredovanju u prometu nekretnina izvršenoj izmjenom i dopunom Zakona o posredovanju u prometu nekretnina u 2012. godini, izvršeno je usklađenje sa odredbom članka 15. stavkom 6. Zakona, a kojom odredbom su propisani obvezni sastavni dijelovi ugovora o posredovanju.

Naime, iz navedene odredbe proizlazi da je i posrednička naknada obvezni sadržaj tog ugovora budući se radi o naplatnom pravnom poslu, dok je u članku 16. stavku 2. istoga Zakona, kojim je propisan slučaj ugovaranja isključivog posredovanja, bila do tada izostavljena ugovorena posrednička naknada kao bitan sastojak posredovanog posla pa je u tom smislu do navedene izmjene posrednik imao pravo samo na troškove nastale posredovanim poslom.

Sada je odredbom članka 16. stavka 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, propisano da, ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.

Bitno je napomenuti da je posrednik, sukladno članku 16. stavak 3. Zakona, prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju, dužan posebno upoznati nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

Slijedom navedenog, a uz postavljeni upit stranke ovom Ministarstvu od 12. travnja 2018. godine u vezi obveze plaćanja posredničke naknade agenciji za posredovanje u prometu nekretnina, da li agencija ima pravo na posredničku naknadu u slučaju ako se kupac obratio izravno (bez posredovanja bilo kojeg drugog posrednika) prodavatelju, dakle, nema usluge agencije u pronalaženju kupca, već je sam prodavatelj našao kupca.

Slijedom navedenog, smatramo kako u ovom slučaju uopće nije riječ o posredovanju u prometu nekretnina u smislu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina pa samim time niti je riječ o isključivom posredovanju iz članka 16. stavka 2. Zakona, koji kod isključivog posredovanja propisuje da posredniku mora biti dan nalog za posredovanje od strane nalogodavca.

## ZAKLJUČAK

Do kraja travnja ove godine, u Registru posrednika u prometu nekretnina upisano je 1059 posrednika, a u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina upisano je 2680 agenata. U tijeku je ažuriranje Registra posrednika, a u cilju točne evidencije registriranih posrednika koji djeluju na jedinstvenom unutarnjem tržištu.

I za kraj potrebno je naglasiti da Hrvatski zavod za zapošljavanje (HZZ) odobrava potpore male vrijednosti u svrhu samozapošljavanja te se određeni broj zahtjeva za upis u Registar posrednika i Imenik agenata, koje zaprima Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta, odnosi na korisnike ove mjere. Potpora za samozapošljavanje usklađena je s Uredbom komisije (EK) 1407/2013 od 18. prosinca 2013. godine o primjeni članka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na *de minimis* potpore. Korisnici kojima je odobrena potpora dostavljaju HZZ-u dokaz o registraciji djelatnosti (preslika rješenja izdanog od strane nadležnog tijela o upisu u odgovarajući registar) i druge tražene dokaze, a uvjeti korištenja potpore, kao i popis prihvatljivih i neprihvatljivih troškova, dostupni su na internetskim stranicama HZZ-a. U prihvatljive troškove ubrajaju se, primjerice, doprinosi za vlasnika/cu – samozaposlenu osobu za najviše 11 mjeseci poslovanja, a u neprihvatljive troškovi stručnih i drugih ispita potrebnih za obavljanje djelatnosti. U odnosu na 2017. godinu, u 2018. godini iznosi subvencija su povećani.