

MARIJA KULAŠ, dipl. iur.

načelnica Sektora za trgovinu i tržište u Upravi za trgovinu i unutarnje tržište
Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta

O BITI ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

*- Kroniku piše samo onaj
kome je važna sadašnjost –*

Goethe

UVOD

Stremila sam uvijek kreativnom i korisnom radu, a nadasve radu sa ljudima iz struke, s Vama dragi čitatelji koji ste uvijek bili spremni pružiti sva svoja znanja i iskustva u izravnom dijalogu i kroz susrete o kojima sam dugo razmišljala ponukana genijalnosti koja dolazi iz sadržaja pojedinih razmatranja, kako na ovim Forumima, tako i u osobnim kontaktima s Vama. I kao što je rekao Steve Ballmer, dugogodišnji izvršni direktor u Microsoftu, citat: „Svi naši proizvodi uvijek prolaze tri faze: viziju, strpljenje i provedbu“, mogu s punim pravom reći da smo svi mi u stvaranju ovoga Zakona od same vizije uređenja ovog područja, uz puno strpljenja pri samom donošenju pa sve do njegove provedbe, doista prošli sve tri naprijed navedene faze i to na legalan, transparentan i pravedan način čime se osobito ponosim.

KRONIKA

Zakonom o posredovanju u prometu nekretninama (Narodne novine, broj 107/07, dalje u tekstu: Zakon) 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.

Izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, broj 144/12) izvršena je izmjena odredbi u nacionalnom zakonodavstvu za koje je analitičkim pregledom i ocjenom usklađenosti utvrđeno da nisu usklađene s odredbama Direktive o uslugama te je osigurano usklađivanje nacionalnog zakonodavstva s pravnom stečevinom Europske unije.

Također, navedenim izmjenama i dopunama omogućeno je bolje pravno uređenje ove djelatnosti te jednak pravni položaj svih sudionika koji ga primjenjuju uz održavanje visokog standarda stručnog obrazovanja i etičkog ponašanja posrednika u prometu nekretnina s ciljem postizanja više razine usluge kao i učinkovitije zaštite

potrošača i pridržavanja načela savjesnosti i poštenja u poslovanju. Nadalje, Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina određeni su uvjeti za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina koji su usklađeni s pojmom osobe posrednika.

Izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, broj 14/14) uređeno je pitanje inspekcijskog nadzora u području posredovanja u prometu nekretnina sukladno Zakonu o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave.

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 odnosu na materijalnu odredbu članka 6. stavka 1. točke 2. Zakona, koja propisuje obvezu zaključivanja ugovora o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina, a gdje se u upitima stranaka smatra da ista odredba ograničava pravo na rad, slobodu rada kod više poslodavaca, rad samo na određeno radno vrijeme, rad osoba s invaliditetom kojima je radno vrijeme ograničeno te stvara nejednakost građana pred zakonom, jer se za iste poslove ne može angažirati i koristiti rad raznih osoba (agenata) te da nije u skladu sa Zakonom za iste poslove angažirati i koristiti rad raznih osoba (agenata) odgovaramo kako slijedi:

Zanimanje agent za posredovanje u prometu nekretnina je regulirana profesija u skladu sa Zakonom o reguliranim profesijama i priznavanju inozemnih stručnih kvalifikacija (Narodne novine, br. 124/09 i 45/11) te popisom reguliranih profesija u Republici Hrvatskoj. Zanimanje agent posredovanju u prometu nekretnina je uređeno Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 107/07, 144/12 i 14/14), Pravilnikom o imeniku agenata posredovanja u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 56/08 i 137/08), Pravilnikom o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 56/08, 77/10 i 26/17) i Pravilnikom o programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 56/08, 99/13 i 115/13).

Isto tako, navodi kako nije u skladu sa Zakonom za iste poslove angažirati i koristiti rad raznih osoba (agenata) ukazuju se neutemeljenim. Posrednici u prometu nekretnina moraju imati barem jednog agenta, odnosno osobu koja je upisana u Imenik agenata pri HGK (članak 6. stavak 1. točka 2. Zakona). Agent za posredovanje u prometu nekretnina koji obavlja poslove kod posrednika u prometu nekretnina preuzimati će sve obveze u skladu s člankom 21. Zakona, a koji detaljnije regulira obveze posrednika. Dakle, s obzirom da je obveza posrednika da ima zaposlenog samo jednog agenta sa položenim ispitom za agenta u posredovanju u prometu nekretnina, nije zapreka da posrednik može zaposliti i druge osobe koji nisu agenti ili dodatne agente

Međutim, ono što je bitno naglasiti kada se ulazi u područje regulacije zapošljavanja u smislu ovoga Zakona, člankom 14. Zakona propisano je obavljanje istovrsnih poslova, kao nešto što je logično i štiti poslodavce, ali i agente.

Naime, odredbom članka 14. stavka 1. Zakona, propisano je da agent ne smije bez suglasnosti posrednika za kojeg na temelju ugovora o radu obavlja poslove posredovanja obavljati istodobno istovrsne poslove za drugog posrednika ni druge poslove, odnosno radnje istovjetne ili slične posredovanju koje obavlja posrednik, odnosno usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja. Nadalje, stavkom 2. istog članka Zakona propisano je da ako agent postupi protivno zabrani iz stavka 1. ovoga članka, posrednik može od agenta tražiti naknadu pretrpljene štete ili može tražiti da se sklopljeni posao smatra sklopljenim na njegov račun, odnosno da mu agent preda zaradu ostvarenu iz takvoga posla ili da na njega prenese potraživanje zarade iz takvoga posla.

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.

U tom smislu, ukazuje se i na važeći Zakon o radu (Narodne novine, broj 93/14) (dalje u tekstu: ZOR) kojim se temeljem odredbe članka 1. uređuju radni odnosi u Republici Hrvatskoj, ako drugim zakonom ili međunarodnim ugovorom, koji je sklopljen i potvrđen u skladu s Ustavom, te objavljen, a koji je na snazi, nije drugačije određeno. Ideničnu stipulaciju koristili su i prethodno važeći opći propisi o radu. Odredbom članka 60. stavka 1. ZOR-a propisano je da je radno vrijeme vremensko razdoblje u kojemu je radnik obavezan obavljati poslove prema uputama poslodavca, na mjestu gdje se njegovi poslovi obavljaju ili drugom mjestu koje odredi poslodavac. Nadalje, odredbama članaka 61. do 64. ZOR-a reguliran je rad radnika u punom,

nepunom te skraćenom radnom vremenu. Iz istih odredaba proizlazi, između ostalog, i pravo radnika na rad kod više poslodavaca. Međutim, neovisno o navedenom, odredba članka 6. stavka 1. točke 2. Zakona nije ograničavajući faktor zapošljavanju osoba koje iz bilo kakvih razloga imaju potrebe za radom u nepunom radnom vremenu. Naime, predmetna odredba predstavlja jednu zaštitnu odredbu za posrednike u prometu nekretnina, kojima se osigurava minimum standarda, odnosno predstavlja preduvjet za samu mogućnost poslovanja posrednika u prometu nekretnina, tj. da kao takve imaju barem jednog agenta za posredovanje u prometu nekretnina koji je zaposlen u punom radnom vremenu.

U pogledu ograničenja radnog vremena za osobe s invaliditetom, a u vezi sa člankom 6. stavkom 1. točkom 2. Zakona koji propisuje da se sklapa ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina, valja istaknuti da Zakonom o profesionalnoj rehabilitaciji i zapošljavanju osoba s invaliditetom (Narodne novine, br. 157/13 i 152/14), kao i propisima o zapošljavanju osoba s invaliditetom, nije propisano ograničenje radnog vremena za osobe s invaliditetom te se isto ugovara u svakom pojedinom slučaju.

Isto tako, na području teritorija država ugovornica Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru ova djelatnost prepoznaje se kao profesionalno zanimanje koje traži određenu edukaciju, određenu evidenciju i element stalnosti, tako da su i u ovom smislu agenti koji obavljaju djelatnost profesionalno i na puno radno vrijeme preduvjet sigurnosti i poštivanja osnovnih pravila poslovanja ove uslužne djelatnosti. U svrhu zadovoljavanja navedenih pretpostavki, poslove koji su definirani predmetnim Zakonom mogu obavljati samo osobe koje su agenti u smislu Zakona i propisa koji proizlaze iz istog.

Nadalje, a vezano uz upite stranaka u kojima se iznosi da su osobe iz članka 2. stavka 1. Zakona: trgovačka društva, trgovci pojedinci i obrtnici, u času kada su registrirani za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, prema tada važećim propisima ispunjavali uvjete za obavljanje djelatnosti prije stupanja na snagu Zakona te da se na njih ne mogu primjenjivati odredbe sada važećeg Zakona s obzirom da bi došlo do retroaktivne primjene Zakona što je protivno odredbama članka 89. stavka 5. Ustava, jer su navedene osobe stekle pravo obavljanja djelatnosti samim upisom djelatnosti u odgovarajuće registre, ističem da je člancima 38. i 39. Prijelaznih i završnih odredaba Zakona propisan rok za prilagodbu i udovoljavanje zakonskim uvjetima za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina od 18 mjeseci, a što se smatra dostatnim rokom, kao što je propisano i u drugim pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Ostavljanje roka za udovoljavanje zakonskim uvjetima je odredba koju poznaju i drugi zakoni stoga smo stajališta da upravo zbog ostavljenog roka prilagodbe nije došlo do retroaktivne primjene Zakona.

Naime, uređenje ovog područja bilo je nužno, s obzirom da je uspostavom tržišnih odnosa i dokidanjem društvenog vlasništva u Republici Hrvatskoj oživjelo tržište nekretnina što je posljedično utjecalo na pojavu velikog broja posrednika u prometu nekretninama. Nepostojanje pravne regulative do 2007. godine omogućilo je nekim trgovačkim društvima/obrtima koji su obavljali djelatnost posredovanja u prometu nekretnina da ne poštuju niti osnovna pravila poslovanja.

Trgovina nekretninama bila je suočena sa problemima nepoštene tržišne utakmice i sive ekonomije. Trgovci nekretninama imali su nisku razinu edukacije i nerijetko su pribjegavali neplaćanju naknada državi, dok su s druge strane i kupci i prodavatelji bili nezaštićeni. Stoga su, upravo materijalne odredbe članaka 29. i 30. Zakona uredile obvezu i uvjete stručne osposobljenosti, kao i uvjete i način polaganja stručnog ispita za posrednika u prometu nekretnina. Posrednici u prometu nekretnina, odnosno trgovačka društva, trgovci pojedinci ili obrtnici, obavljaju poslove sukladno nalogu nalogodavca, odnosno nastoje naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla.

Struktura djelatnosti posredovanja je višeslojna i to stoga što se od posrednika očekuje da bude prije svega dobro educirana osoba. Nadalje, posrednik mora dobro poznavati stanje na tržištu nekretnina i sve komponente propisa koji se odnose na navedeno područje djelatnosti. Djelatnost posredovanja razvila se na tržištu Republike Hrvatske i vodila pod pokroviteljstvom Hrvatske gospodarske komore (HGK), Sektora za trgovinu, gdje je formirano i Udruženje poslovanja nekretninama, strukovna skupina posrednika u prometu nekretnina.

S obzirom na to da djelatnost posredovanja u prometu nekretninama do 2007. godine nije bila zakonski uređena, bilo je nužno tu djelatnosti pravno urediti i ozakoniti propisima za njenu cjelovitu i transparentnu provedbu pod uvjetima i na načine na koje se ista može obavljati na tržištu Republike Hrvatske.

Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta je tijelo koje je u okviru svoje nadležnosti uputilo prijedlog Vladi Republike Hrvatske za donošenje Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i donijelo provedbene propise iz područja navedene djelatnosti, dok je HGK na određeni način jedan od aktivnih sudionika u njegovoj provedbi.

Sve aktivnosti prije izdavanja rješenja za upis u Imenik agenata odnosno za upis u Registar posrednika, a koje je u nadležnosti Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta, temeljem odredbe članka 6. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina provodi HGK, temeljem ovlasti iz Zakona.

Isto tako, temeljem članaka 29. i 30. Zakona, HGK provodi i regulira stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina. Temeljem članka 22. Pravilnika o stručnom ispitu, HGK izdaje potvrde o položenom ispitu te vodi Registar posrednika i Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina, koji su javni registri i kao takvi dostupni svim zainteresiranima.

Unapređenje ove vrste djelatnosti predmet je dugogodišnje suradnje nadležnog Ministarstva i HGK te Udruženja posrednika, a na način da se svake godine održavaju Forumi poslovanja nekretninama na kojima se raspravlja o bitnim pitanjima u cilju edukacije struke. Navedeni forumi predstavljaju skup svih sudionika, koje povezuje djelatnost posredovanja u prometu nekretnina. S jedne strane su to posrednici koji se bave navedenom djelatnošću, ali također i stručnjaci iz svih gospodarskih područja, bilo izravno, bilo neizravno povezanih sa posredovanjem: zakonodavstvo, sudstvo, katastar, gradnja i prostorno uređenje, inspekcijska tijela i sl.

HGK u okviru svoje nadležnosti, a u smislu Udruženja poslovanja nekretninama, separatno i prema potrebi organizira sjednice strukovnih skupina posrednika u prometu nekretnina kod pojedinih županijskih komora, s ciljem edukacije svih koji su na bilo koji način uključeni u djelatnost posredovanja u prometu nekretnina. Također, na navedenim sastancima posrednici u prometu nekretninama se od strane stručnih osoba upoznaju sa svim novelama koje se pojavljuju u okviru struke posredovanja u prometu nekretnina kako se na tržištu ne bi događali pojavni oblici nelojalne tržišne utakmice u ovom području.

Agenti su educirani sudionici na tržištu nekretnina koji polažu stručni ispiti, sudjeluju na forumima i drugim savjetovanjima povezanim s područjem nekretnina. Sukladno tome, potencijalni kupci i prodavatelji nekretnina, najmodavci i najmoprimci te zakupodavci i zakupci nekretnina percipiraju predmetnu djelatnost i zanimanje agent posredovanja u prometu nekretnina kao vrlo ozbiljne u ovim pravnim poslovima koji su uzgredice rečeno često znatnih novčanih vrijednosti, a zbog čega se u transakcijama povećao broj sudjelovanja osoba koje koriste usluge agencija za posredovanje u prometu nekretnina. Struktura djelatnosti posredovanja je višeslojna stoga što se od posrednika očekuje da bude prije svega dobro educirana osoba te posrednik mora dobro poznavati stanje na tržištu nekretnina i sve komponente propisa koji se odnose na navedeno područje djelatnosti.

Također, navodim da potencijalni kandidati za pristupanje stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina u skladu s Pravilnikom o programu stručnog osposobljavanja za agenta u posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 56/08, 99/16, 115/13 i 26/17) imaju propisane jasne okvire koji definiraju koja se znanja od njega ili nje očekuju, kao i program stručnog ispita u Prilogu I. koji je sastavni dio Pravilnika.

Potencijalnom kandidatu koji će pristupiti ispitu ostavljena je mogućnost eventualne edukacije kroz organizirane programe učenja ili kroz samostalno učenje nakon čega pristupa ispitu. Kandidata se ne ograničava u odluci da potrebna znanja stiče kroz postojeće programe obrazovanja niti mu se takva obveza nameće.

Pravilnikom o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 56/08 i 77/10) uređen je način i postupak provođenja stručnog ispita za agenta u posredovanju u prometu nekretnina, postupak pristupanja stručnom ispitu, ispitna komisija, postupak polaganja stručnog ispita, sadržaj i oblik potvrde o položenom stručnom ispitu, oblik i način vođenja evidencije o položenim stručnim ispitima i troškovima stručnog ispita.

Iz svega naprijed navedenog, razvidno je kako je postignut visok stupanj transparentnosti kako u opisu očekivanih znanja agenata za posredovanje u prometu nekretnina tako i u samom vrednovanju njihovih znanja i vještina.

PITANJA I ODGOVORI

I. Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta zaprimilo je nastavni dopis u kojemu se navodi slijedeće:

1. U Vašem ste poslovanju, zbog podizanja kvalitete usluga, a i zbog eliminiranja sive ekonomije, prisiljeni voditi potencijalne kupce u obilaske nekretnina osobnim ili iznajmljenim prijevoznim sredstvima prilikom čega nemate zakonske mogućnosti odbiti pretporez i porez na dobit u stopostotnom iznosu, a koje mogućnosti imaju tvrtke koje se bave nekim drugim djelatnostima. Naveli ste primjer tvrtke koja prodaje cement i drugi građevinski materijal, a koja tvrtka može kupiti vozilo za njihove potrebe te odbiti pretporez i porez na dobit u stopostotnom iznosu. U nastavku predlažete da bi se takva zloupotreba mogla riješiti pojačanim nadzorom. Na taj način, ako bi se zakon promijenio, otvorilo bi se tržište vozilima i puno drugih poslovnih subjekata izvuklo bi pozitivne rezultate iz istih.

2. U Vašem poslovanju također imate potrebu za iznajmljivanjem plovila. Ne kako biste kroz navedeno iznajmljivanje zaradili, već da biste strankama, za koje procijenite da su ozbiljne, ponudili najbolju moguću uslugu. Nadalje, navodite da je nemoguće pogledati nekretnine na dva otoka u jednom danu bez korištenja brzog plovila. Usluge iznajmljivanja ne naplaćujete strankama, ali kroz prodaju nekretnina naplaćujete proviziju koja pokriva sve Vaše troškove, a između ostalog i korištenje plovila. Voljeli biste naplatiti i troškove korištenja plovila, ali 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.

U Vašem dopisu još navodite da ste u zadnje dvije godine prodali 10-ak nekretnina isključivo zbog obilaska nekretnina plovilom te tražite od ovog Ministarstva pronalaženje rješenja za probleme koje ste prethodno iznijeli.

Slijedom navedenog, dan je odgovor kako slijedi:

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 107/07, 144/12 i 14/14), u daljnjem tekstu Zakon, je temeljni Zakon kojim se uređuje i regulira materija posredovanja u prometu nekretnina. U tom smislu 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.

Vezano za dio Vašeg dopisa u kojem pojašnjavate potrebu za iznajmljivanjem plovila u sklopu obavljanja posredovanja u prometu nekretnina, ističemo da Zakon propisuje mogućnost da, ako u sklopu posredovanja u prometu nekretnina posrednik ima dodatnih troškova, posrednik može te troškove naplatiti od nalogodavca. Zakon, kroz odredbe koje propisuju sadržaj ugovora o posredovanju (članak 15. stavak 6. Zakona), prestanak ugovora o posredovanju (članak 17. stavak 2. Zakona), opće uvjete poslovanja (članak 18. stavak 2. podstavak 3. Zakona), obveze posrednika

(članak 21. stavak 1. točka 4. Zakona), obveza nalogodavca (članak 23. stavak 1. točka 6. Zakona) i pravo na posredničku naknadu (članak 28. stavak 2. Zakona), 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 Zakon 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 Zakon razlikuje bitne sastojke ugovora od onih fakultativnih (članak 15., stavak 6. i 7. Zakona). 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.

U slučaju prestanka ugovora o posredovanju, sukladno članku 17. stavku 2. Zakona, 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. Zakona, 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. Zakona, 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, Zakon 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. Zakona).

Vežano uz odredbe o posredničkoj naknadi, sukladno članku 28. stavku 2. Zakona, 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 ako je to posebno ugovoreno između posrednika i nalogodavca.

Zaključno, slijedom svega gore navedenog, Zakon 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 pisanom obliku.

Razumijemo da je konkurencija na tržištu nekretninama velika te da ponekad posrednici, kako bi ozbiljnim klijentima pružili najbolju moguću uslugu, poduzimaju dodatne radnje i usluge koje im stvaraju i dodatne troškove. Posredovanje u prometu nekretninama je jedna vrlo dinamična djelatnost koja, od strane posrednika odnosno agenta, iziskuje jako puno truda, angažmana i vremena kako bi se ugovor o posredovanju u konačnici i realizirao. Nadamo se da ćete, kao posrednik, ubuduće iskoristiti pravo naplate dodatnih troškova, sukladno Zakonu.

II. Naplata posredničke naknade u prometu nekretnina

Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta je vežano za prava i obveze posrednika i nalogodavca te vežano za naplatu posredničke naknade temeljem Zakona, dalo sljedeće očitovanje:

Zakon u članku 15. stavku 1. propisuje da se posrednik ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

Sukladno članku 2. stavku 7. Zakona, nalogodavac je 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). Da bi se, prema navedenoj zakonskoj definiciji, netko smatrao nalogodavcem, isti treba angažirati agenciju za promet nekretnina koja bi mu pomogla pronaći nekretninu prema određenim kriterijima i karakteristikama. U tom slučaju, nalogodavac mora s agencijom sklopiti ugovor o posredovanju. Na temelju sklopljenog ugovora o posredovanju, nalogodavac je, nakon obavljenog posla, obvežan agenciji platiti posredničku naknadu. S druge strane, zainteresirana strana (kupac, najmoprimac) koja je oglas agencije za nekretninu pročitala u novinama ili je oglas za nekretninu vidjela u ponudi na internetskim stranicama agencije nije nalogodavac te s toga nije u obvezi platiti agenciji posredničku naknadu. Obveza plaćanja posredničke naknade proizlazi isključivo za nalogodavca (osobu koja je, na temelju ugovora o posredovanju, angažirala agenciju da za njega posreduje).

U tom smislu, ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se u pisanome obliku i na određeno vrijeme. Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju sklopljen na određeni rok od 12 mjeseci koji se može, sporazumom stranaka, više puta produžiti anexom ugovora (članak 15. stavak 2. i 3. Zakona). 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 (članak 15. stavak 5. Zakona).

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 (članak 15. stavak 6. Zakona).

Visinu posredničke naknade posrednik i nalogodavac slobodno određuju ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (članak 27. Zakona).

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 (članak 28. stavak 1. Zakona). 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 ili 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 (članak 28. stavak 2. Zakona).

Zakon u članku 15. stavku 4. daje mogućnost da se, ako nije drukčije propisano predmetnim Zakonom, na obvezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju odredbe općeg propisa obveznog prava. Konkretno, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15), dalje u tekstu: ZOO. ZOO u člancima 835. - 848. regulira Ugovor o posredovanju te proviziju na koju posrednik ima pravo temeljem Ugovora o posredovanju. Sukladno članku 847. ZOO-a ako drukčije nije ugovoreno, posrednik koji je dobio nalog za posredovanje od objiju strana može zahtijevati od svake strane samo polovicu provizije i naknadu troškova ako je naknada troškova ugovorena, a posrednik je dužan s pažnjom dobrog gospodarstvenika skrbiti o interesima objiju strana između kojih posreduje. Ali i u tom slučaju nalog za posredovanje i ugovor moraju biti sklopljeni u pisanom obliku.

III. Polaganje ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina

U elektroničkom obliku, stranka je postavila upit postoje li prepreke za polaganje ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina za osobe koje nisu državljani Republike Hrvatske, (radi se o državljaninu Crne Gore), kao i pitanje statusa boravka i radne dozvole. Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta očitovalo se kako slijedi:

Mišljenja smo da nema prepreke da državljanin druge države, u konkretnom slučaju Crne Gore pristupi ispitu za agenta u posredovanju u prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj.

Nadalje, status boravka i radne dozvole u Republici Hrvatskoj je u nadležnosti Ministarstva unutarnjih poslova tako da se možete obratiti navedenom tijelu za upute vezane uz to područje. Detaljnije upute za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina možete pronaći na sljedećem linku: <https://www.hgk.hr/s-trgovina/strucni-ispit-za-agenta-posredovanja-u-prometu-nekretnina>

IV. Pojašnjenje termina privremeno i povremeno pružanje usluga u skladu sa pravnom stečevinom i zakonodavstvom Europske unije – sa stajališta Zakona o posredovanju u prometu nekretnina

Pri razlikovanju slobode pružanja usluga i prava na poslovni nastan, svaka situacija procjenjuje se od slučaja do slučaja na temelju nekoliko kriterija (vremensko trajanje, redovitost, periodičnost i stalnost pružanja usluge). Vremensko ograničenje ne smije biti jedini i isključivi kriterij po kojem se definira i po kojem se odlučuje da li se neka usluga pruža na privremenoj ili povremenoj osnovi. Sukladno praksi Suda EU, ne smiju se određivati opća vremenska ograničenja radi razlikovanja između poslovnog nastana i slobode pružanja usluga. Privremena narav pružanja usluge ocjenjuje se u odnosu na njezino trajanje, učestalost, periodičnost ili kontinuiranost.

Članak 2. stavak 1. Zakona propisuje da je posrednik u prometu nekretnina, 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.

Odredbom članka 4. Zakona uređeno je obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina od strane osoba koje nemaju sjedište na teritoriju Republike Hrvatske, već koje ispunjavaju uvjete sukladno propisima države u kojoj imaju poslovni nastan odnosno sjedište na teritoriju države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru. Posrednik s poslovnim nastanom koji nije u Hrvatskoj, već na teritoriju države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom

prostoru, nije dužan ispunjavati uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina sukladno odredbama ovoga Zakona. Posrednik čiji poslovni nastan nije u Republici Hrvatskoj dostavit će prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja posredovanja u prometu nekretnina HGK pri kojoj se vodi Registar posrednika u prometu nekretnina. Gore navedena pisana 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 na teritoriju Republike Hrvatske.

Ako gospodarski subjekt nije iz Republike Hrvatske odnosno ako nema registriranu djelatnost posredovanja u prometu nekretnina, a namjerava trajno obavljati navedenu gospodarsku djelatnost tada je dužan postupati u skladu sa Zakonom i na tog subjekta se ne odnosi članak 4. stavak 4. Zakona koji propisuje prethodnu pisanu izjavu o namjeri obavljanja djelatnosti u prometu nekretnina.

ZAKLJUČNO

Kako bismo ostvarili aktivnosti i ciljevi za provedbu Zaključka Vlade Republike Hrvatske od 5. siječnja 2017. o uvođenju elektroničkih postupaka za registraciju poslovnog nastana i ishođenje odobrenja za obavljanje uslužnih djelatnosti u području koje je u nadležnosti Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta, navodimo sljedeći projektni zadatak. Naime, 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 prilaganja 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. godine, a predviđa se da će njihova puna primjenjivost biti omogućena s 31. prosincem 2017. godine. Budućnost komunikacije građana i uprave kao i mogućnosti ishođenja 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.