



SEKTOR ZA TRGOVINU

TRADE SECTOR



HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

UDRUŽENJA POSLOVANJA NEKRETNINAMA PRI HGK
26. Forum poslovanja nekretninama, Zagreb, 23.11.2016.
Ema Culi, direktorica Sektora za trgovinu HGK

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

osnovne zadaće od 1852. g.

- promicanje, zastupanje, usklađivanje i zaštita zajedničkih interesa članica pred svim državnim i drugim tijelima u zemlji i inozemstvu
- sudjelovanje u oblikovanju gospodarskog sustava i mjera ekonomске politike
- poticanje i razvijanje dobrih poslovnih običaja, poslovnog morala uz zaštitu potrošača
- edukacija gospodarstvenika
- promocija hrvatskoga gospodarstva u RH i inozemstvu

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

U teritorijalnom smislu se sastoji od:

- Središnjice u Zagrebu,
- te dvadeset županijskih komora od kojih ŽK Zagreb predstavlja grad i Zagrebačku županiju

Funkcionalno se sastoji od:

- 9 Sektora (Industrija; Trgovina; fin.institucije, poslovne informacije i ekonomski analiti; Industrija, Poljoprivreda; Graditeljstvo, Promet; Energetika i zaštita okoliša; Međunarodni poslovi i EU)
- Centar za industrijski razvoj
- Sud časti
- Centar za mirenje
- Stalno arbitražno sudište

HGK - STRUKOVNA UDRUŽENJA 1.

- Najznačajnije aktivnosti HGK obavljaju se putem strukovnih udruženja - gospodarstvenici iznose problematiku u poslovanju
- Zajednički zadaci strukovnih udruženja su predlaganje boljih uvjeta poslovanja kroz unapređenje pravne regulative uz predlaganje rješenja problema u poslovanju
- Dogovaranje promocije na sajmovima u RH i inozemstvu

HGK - STRUKOVNA UDRUŽENJA 2.

- Strukovna udruženja, grupacije i zajednice djeluju na razini središnjice HGK,
- Pri ŽK postoje strukovne skupine za pojedine gospodarske djelatnosti, ovisno o gospodarskoj strukturi županije na čijem području djeluju.
- U sklopu Udruženja poslovanja nekretninama u okviru HGK djeluju i županijske strukovne skupine poslovanja nekretninama u županijskim komorama i to u: Puli, Rijeci, Zadru, Osijeku, Splitu, Šibeniku, Dubrovniku, Slavonskom Brodu, Karlovcu, Sisku i Zagrebu

HGK - SEKTOR ZA TRGOVINU

1. Odjel za usluge u trgovini

- Udruženje trgovine
- Udruženje trgovine motornim vozilima i dijelovima
- **Udruženje poslovanja nekretninama**
- Udruženje marketinga
- Udruženje za istraživanje tržišta
- Udruženje trgovine na veliko farmaceutskim proizvodima i ortopedskim pomagalima
- Udruženje trgovine novim tehnologijama
- Zajednica franšiznog poslovanja

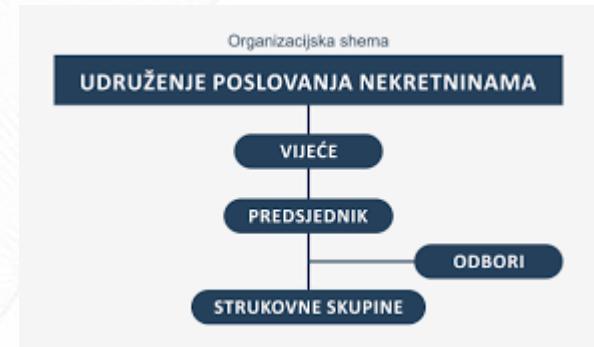
2. Odjel za zaštitu potrošača

3. Akcija Kupujmo hrvatsko

HGK - UDRUŽENJE POSLOVANJA NEKRETNINAMA

1.

- Cilj Udruženja je strukovno povezivanje, rješavanje problema u poslovanju nekretninama na tržištu RH
- Predlaganje i provođenje mjera za otklanjanje prepreka u poslovanju kao i unapređenje rada poslovanja uz promicanje zajedničkih interesa.
- Vijeće Udruženja operativno je tijelo Udruženja, pri čemu je rad članova Vijeća volonterski



HGK - UDRUŽENJE POSLOVANJA NEKRETNINAMA

2.

- Udruženje je osnovano 1995. g., radi sređivanja stanja na tržištu nekretninama i pravnog reguliranja djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama.
- Članovi Udruženja su trgovačka društva registrirana u djelatnosti L 68 – Poslovanje nekretninama koja se bave:
 - kupnjom i prodajom vlastitih nekretnina,
 - iznajmljivanjem i upravljanjem vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup,
 - upravljanjem nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora,
 - agencije za poslovanje nekretninama.

HGK - UDRUŽENJE POSLOVANJA NEKRETNINAMA

3.

Aktivnosti Udruženja:

- Poticanje donošenja Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (cilj – uređenje tržišta)
- Organiziranje Foruma poslovanja nekretninama (cilj – edukacija pravnih subjekata u poslovanju nekretninama)
- Prijehanje Kodeksa etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina (cilj – potvrđivanje pravila nastupa na tržištu)
- Provođenje edukacije agenata posredovanja u prometu nekretnina (cilj – unapređenje rada struke)
- Provođenje edukacije programa stručnog osposobljavanja posrednika u prometu nekretninama – do donošenja Zakona
- Provođenje edukacije programa stručnog osposobljavanja agenta posredovanja u prometu nekretninama – nakon donošenja Zakona
- Provođenje stručnih ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina (cilj – osposobljavanje stručnih kapaciteta u poslovanju nekretninama)
- Izdavanje Priručnika za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina (cilj – pravovremeno upoznavanje sa važećom zakonskom regulativom u području poslovanja nekretninama)
- Nastupi Udruženja na sajmovima nekretnina u zemlji i inozemstvu (cilj – povezivanje potencijalno interesnih skupina - investitori, kupci, developeri...)

ZAKONSKA REGULATIVA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

1.

- Udruženje je iniciralo donošenje Zakona o posredovanju u prometu nekretnina
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina donesen je 3.10.2007., a objavljen u Narodnim novinama broj 107. od 19.10.2007.
- Izmjene i dopune navedenog Zakona objavljene su u NN 144/12, 14/14.



ZAKONSKA REGULATIVA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

2.

Temeljem Zakona o posredovanju u prometu nekretnine donesena su četiri Pravilnika:

- Pravilnik o Registru posrednika u prometu nekretnina (NN 56/08),
- Pravilnik o Imeniku agenata posredovanja u prometu nekretnina (NN 56/08, 137/08),
- Pravilnik o programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina (NN 56/08, 99/13, 115/13) i
- Pravilnik o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnine (56/08, 77/10).

ZAKONSKA REGULATIVA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

3.

Izmjene Zakona iz 2012. g.

- Posrednik sa sjedištem u RH, ima obvezu jednom godišnje dostavljati HGK dokaz o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti posredovanja s ciljem ažuriranja Registra - **dostavljaju se sljedeći dokumenti:**
 - potpisana i pečatirana Izjava u kojoj odgovorna osoba posrednika izjavljuje pod materijalnom i krivičnom odgovornošću da kod posrednika nisu prestali postojati zakonski uvjeti za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina
 - obrazac iz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje - Elektronički zapis (potvrda) o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za osobu koja je agent posredovanja u prometu nekretnina zajedno sa kopijom ugovora o radu za agenta
 - polici osiguranja - ugovor o osiguranju posrednika s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, i to za svotu osiguranja najmanje od 200.000,00 kuna po jednomu štetnom događaju, odnosno 600.000,00 kuna za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravateljskoj godini

ZAKONSKA REGULATIVA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

4.

- Posrednici iz EU - uređenje uvjeta za obavljanje poslova posredovanja od strane posrednika koji djelatnost posredovanja obavljaju na teritoriju država ugovornica Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru
- Posrednici sa tog prostora se izjednačavaju sa posrednicima u prometu nekretnina registriranim na teritoriju Republike Hrvatske.
- Ova novina predstavlja usklađivanje sa Direktivom o uslugama na unutarnjem tržištu EU (Direktiva 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu)

ZAKONSKA REGULATIVA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

5.

Pružatelji usluga iz država ugovornica Ugovora o
Europskom gospodarskom prostoru
dužni su dostaviti:

- Prethodnu izjavu o namjeri obavljanja navedene djelatnosti elektroničkim putem JKT za usluge koja je uspostavljena pri HGK.
- Na predloženi način, omogućena je potpuna i jednako dostupna informacija svim primateljima usluga o posrednicima koji na teritoriju RH pružaju ove usluge.

ZAKONSKA REGULATIVA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

6.

Do sada su u Registrar posrednika pri HGK upisana 4 posrednika koji privremeno obavljaju djelatnost posredovanja u RH:

- Istrien immobilien – Njemačka
- Sommarstuga i kroatien – Švedska
- Stanart d.o.o. – Slovenija
- Bonyx s.r.o - Češka

ZAKONSKA REGULATIVA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

7.

- Visina posredničke naknade uređuje se slobodno
 - temeljem ugovora o posredovanju
- Posrednik može biti osiguran nakon 1. srpnja 2013. kod osiguravatelja u državi članici EU i EGP.

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.
- 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.



OBVEZE POSREDNIKA

- posrednik mora imati ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina te ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika
- posrednik je obvezan odrediti opće uvjete za obavljanje posredovanja (Opći uvjeti poslovanja) te ih istaknuti na vidljivom i pristupačnu mjestu
- posrednik mora poslovati u prostoru primjenom za uredsko poslovanje koji je u cijelosti odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladišni i sl.) s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore.
- posrednik je obvezan prilikom oglašavanja objaviti svoju tvrtku
- posrednik mora voditi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina
- visina posredničke naknade slobodno se određuje ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina
- ugovor o posredovanju mora biti u pismenoj formi

AGENT POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

- Fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina i ima položeni stručni ispit za agenta.



JAVNE OVLASTI HGK

HGK obavlja sljedeće javne ovlasti:

- provodi stručne ispite za agente posredovanja u prometu nekretnina
- vodi Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina
- vodi Registar posrednika u prometu nekretnina

STRUČNI ISPIT ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

1.

- Položeni stručni ispit uvjet je za donošenje rješenja o upisu u Imenik agenata pri HGK
- ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent jedan je od uvjeta za donošenja rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina koje donosi Ministarstvo nadležno za gospodarstvo
- Stručnom ispitu pristupilo je 3950 osoba, a isti je položilo 3.000 osoba

STRUČNI ISPIT ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

2.

- Po položenom stručnom ispit, HGK izdaje kandidatu Potvrdu o položenom stručnom ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina.
- Ministarstvo nadležno za gospodarstvo na temelju položenog stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina, a na temelju zahtjeva fizičke osobe (koja je položila stručni ispit za agenta) izdaje agentu rješenje o upisu agenta u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.

IMENIK AGENATA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

- Imenik agenata je javan, a vodi ga HGK u elektroničkom obliku te je dostupan na web stranicama www.hgk.hr.
- U Imenik se upisuju podaci o agentima posredovanja u prometu nekretnina kojima je Ministarstvo nadležno za gospodarstvo izdalo rješenje o upisu u Imenik agenata.
- U Imenik agenata upisano je 2.378 agenata

REGISTAR POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA

- Registrar posrednika pri HGK je javan i vodi se u elektroničkom obliku i dostupan je na web stranicama www.hgk.hr
- U Registrar se upisuju podaci o pravnim i fizičkim osobama kojima je Ministarstvo nadležno za gospodarstvo izdalo rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina
- U Registrar je upisano 897 posrednika

POZITIVNI UČINCI PROVOĐENJA JAVNIH OVLASTI U SEGMENTU POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA 1.

HGK je pokrenula akciju s portalima koji oglašavaju prodaju nekretnina www.crozilla-nekretnine.com i www.burza-nekretnina.com, a u cilju spriječavanja sivog tržišta, kao i pojavljivanja agencija u oglasima koje nisu ažurirane u Registru (uvid u legalno djelovanje na tržištu.../uključivanje i ostalih portala koji se bave oglašavanjem)

The screenshot shows a real estate listing for a house in Zagreb (Rudeš) with a total area of 240m². The listing includes a large image of the interior, several smaller thumbnail images, and social sharing icons. The price is listed as 200.000 € (~ 1.499.284 KN). A 'Zapamti oglas' button is visible. To the right, there's a sidebar for 'Kontakt' (Contact) from the Croatian Chamber of Economy (Hrvatska Gospodarska Komora), which includes fields for Name, Surname, Phone, Email, and checkboxes for additional information or a meeting request. There's also a note about the agency being licensed.

- Primjer:
Crozilla

POZITIVNI UČINCI PROVOĐENJA JAVNIH OVLASTI U SEGMENTU POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA 2.

- Agencija koja uredno dostavlja podatke u Registar pri HGK ima kraj imena agencije ujedno i grb Hrvatske gospodarske komore, a klikom na grb ostvaruju i direktnu vezu („link“) na Registar posrednika u prometu nekretnina Hrvatske gospodarske komore. Time kupac dobiva sigurnost pri kupnji nekretnine jer zna da posluje s legalnim pravnim subjektom, a ne sa nelegalnim agencijama, odnosno sudionicima uključenim u sivo tržište.
- Na taj način web portali koji oglašavaju prodaju nekretnina postaju dobar orijentir za MFIN-Carinsku upravu gdje treba usmjeriti nadzor.

STATISTIKA DJELATNOSTI POSLOVANJA NEKRETNINAMA

- U djelatnosti poslovanja nekretninama u 2015. g. je registrirano 4.914 tvrtki, koje su zapošljavale 15.036 osoba
- Promet na tržištu nekretnina, bez novosagrađenih nekretnina, iznosio je 2015. g. 3.447.360.000 kn, odnosno 1,03 % BDP-a Republike Hrvatske

BROJ UPISANIH POSREDNIKA I AGENATA U REGISTRU POSREDNIKA I IMENIKU AGENATA

RAZDOBLJE	BROJ POSREDNIKA	BROJ AGENATA
01.01.2008.-31.12.2008.	33	116-
01.01.2009.-31.12.2009.	669	1083
01.01.2010.-31.12.2010.	167	226
01.01.2011.-31.12.2011.	122	168
01.01.2012.-31.12.2012.	127	164
01.01.2013.-31.12.2013.	124	159
01.01.2014.-31.12.2014.	127	160
01.01.2015.-31.12.2015.	116	147
01.01.2016.-14.11.2016.	117	153

Izvor: HGK

BROJ TVRTKI REGISTRIRANIH U ŠIFRI NKD L 68 POSLOVANJE NEKRETNINAMA

DJELATNOST PO NKD-u	Godina							
	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.
L 68	4.147	4.100	4368	4439	4.436	4576	4573	4914
L 681	1.907	1.830	1981	1964	1.916	1936	1837	1955
L 682	1.016	1.030	1120	1179	1275	1370	1428	1564
L 6831	994	975	981	982	921	930	934	998
L 6832	230	265	286	314	324	340	347	397

Izvor: HGK (temelji se na FINA-i – završnim računima)

Napomena:

L 68 – Poslovanje nekretninama

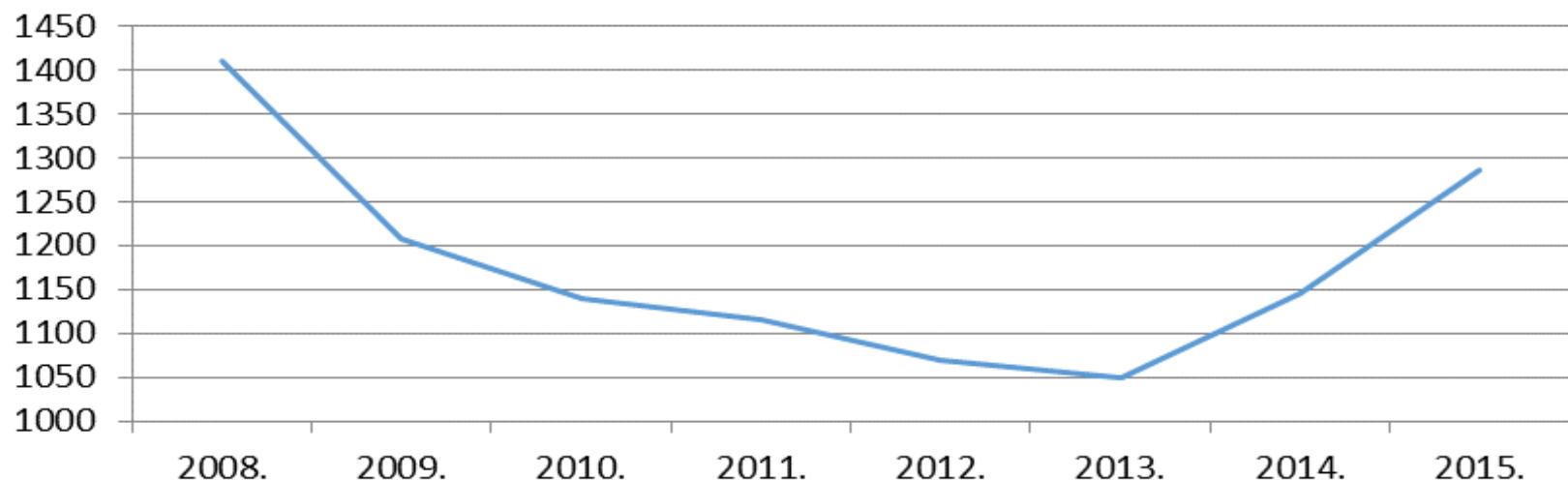
L 681 - Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina

L 682 - Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)

L 6831- Agencije za poslovanje nekretninama

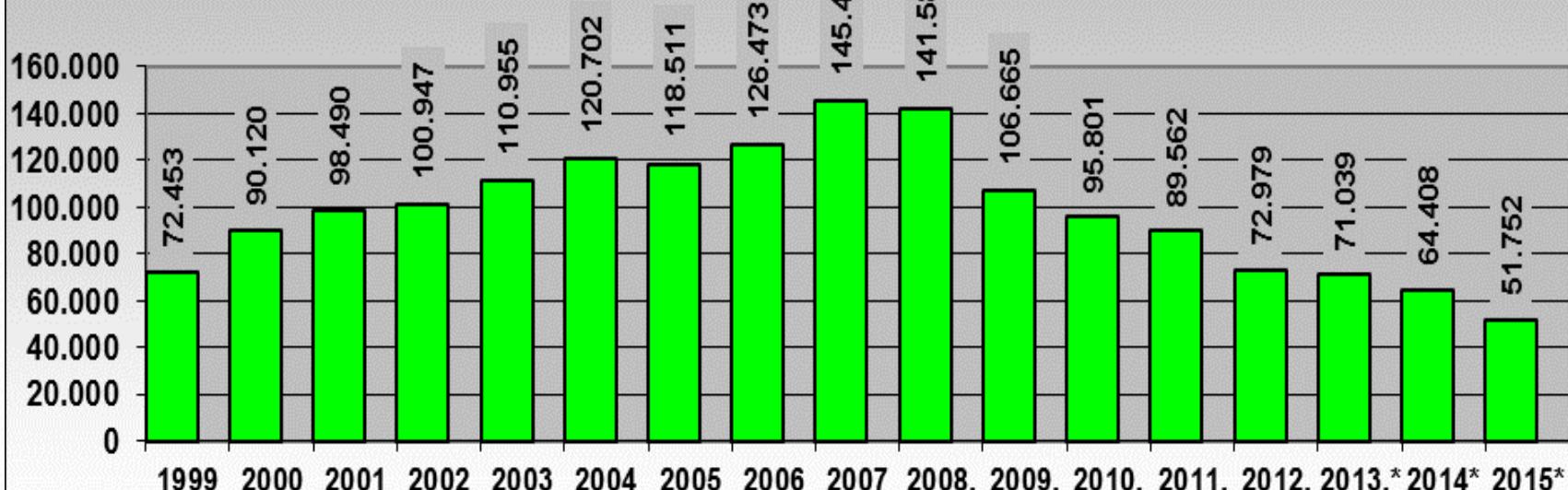
L 6832- Upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora

Agencije za poslovanje nekretninama, broj zaposlenih



Izvor: HGK (GFI FINA-e)

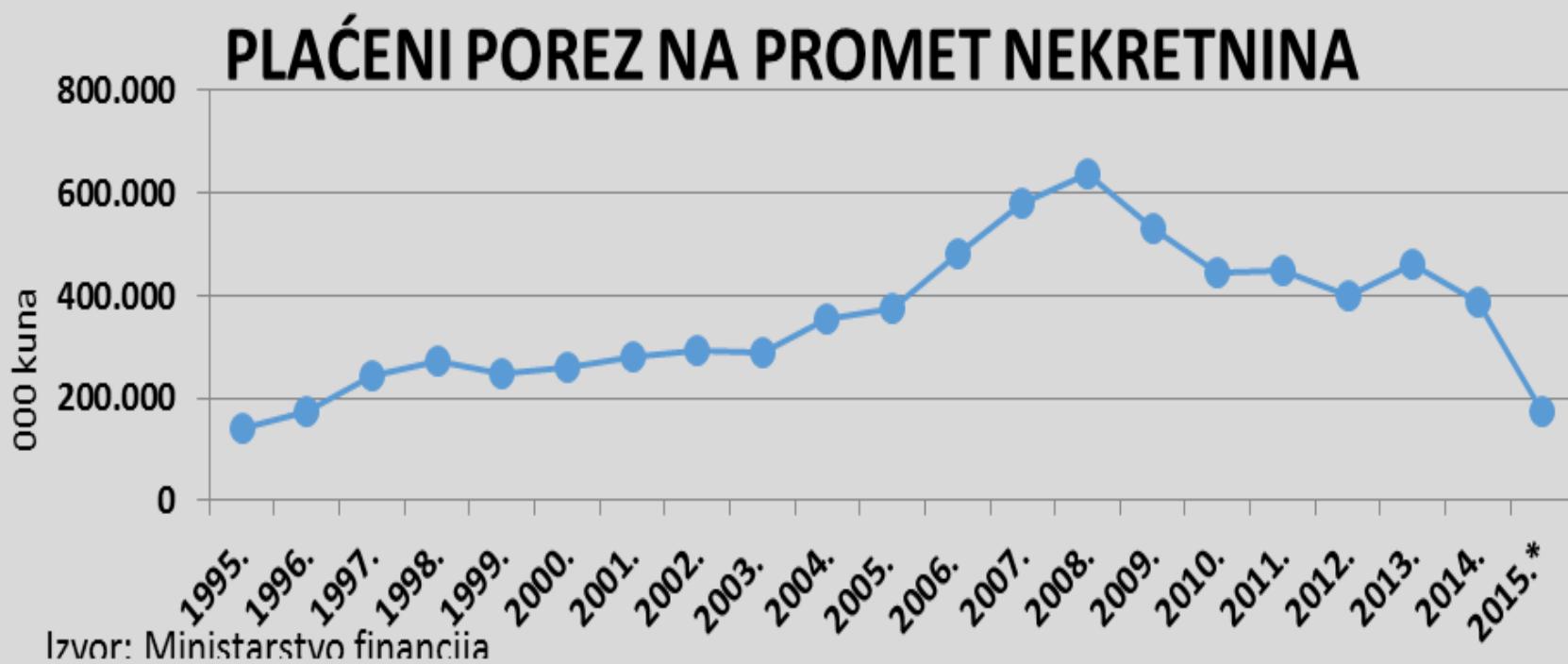
BROJ PROVEDENIH KUPOPRODAJA NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ (1997.-2015.)



*nodići nisu konačni

Izvor: Porezna uprava, Ministarstvo

Godina



NASTUP UDRUŽENJA NA SAJMOVIMA NEKRETNINA

- Udrženje je organiziralo Prvi hrvatski sajam nekretnina 2002. i 2003.g. u Crikvenici.
- Međunarodna izložba nekretnina namjenjena tržištu tranzicijskih zemalja - Emerging Markets Property Exhibition – Europe, 2005. g., Varsava, Poljska
- Međunarodni sajam nekretnina Real – Vienna, Beč, 2006., 2007., 2008. i 2009.
- Međunarodni sajam komercijalnih nekretnina i investicija EXPO REAL, München, Njemačka, 1999., 2006., 2007., 2008., 2009. 2010., 2011., 2012 i 2013.
- MIPIM, Cannes, Francuska, 2015.
- REXPO, Zagreb, od 2011., 2012., 2013., 2014., 2015.

SAJAM – PRILIKA

- Promocija hrvatskog gospodarstva na sajmovima u zemlji i inozemstvu jedna je od glavnih aktivnosti HGK.
- Do 50% troškova nastupa na sajmu sufinacija HGK, a 50% troškova snose tvrtke koje nastupaju na sajmu
- Uvažavajući aktualna gospodarska kretanja, treba istaknuti da je sajam, bio i ostao najbolja prilika za potvrdu statusa na tržištu, ali i za pronađak novih tržišta na kojem bi tvrtke mogle plasirati svoj proizvod/uslugu.
- Unatoč sve prisutnim internet modelima komuniciranja i prodaje, sajam kao direktni marketing kojeg karakterizira komunikacija licem u lice ostaje i dalje vodeći element koji bitno doprinosi lancu prodaje.

CROATIAN REAL ESTATE ASSOCIATION

CROATIA

EXPO REAL
IN 2014
CROATIVE! B

aggemo
BIMAX
DELTA

CROATIAN REAL ESTATE ASSOCIATION

aggemo

Invest
in Croatia

SEKTOR ZA TRGOVINU

TRADE SECTOR



Hrvatska Gospodarska Komora 35

Nova web stranica Udruženja www.nekretnine.hgk.hr - u izradi

- Obuhvaćati će:
 - Rad Udruženja poslovanja nekretninama (kodeks, Forumi, sajmovi...korisne info.)
 - Provodenje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina
 - Vođenje Registra posrednika u prometu nekretnina
 - Vođenje Imenika agenata posredovanja u prometu nekretnina

DONOŠENJEM ZAKONA

- Posrednici su
 - dobili uređena pravila za zaštitu te odgovorno i profesionalno obavljanje djelatnosti
- Korisnici usluga posredovanja su
 - dobili pravni temelj za kvalitetnu razinu usluge uz pravnu sigurnost i ažurnost dostupnih informacija

PROCJENITELJSKA POVJERENSTVA

- Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15 od 17.7. 2015.) - člankom 69. Zakona traži se imenovanje jednog člana Procjeniteljskog povjerenstva za područje županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada iz redova posrednika u prometu nekretninama – članova Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK.
- HGK je dostavio svim Županijama i većim gradovima od kojih je zaprimljen zahtjev, prijedloge predstavnika iz redova posrednika u prometu nekretninama za imenovanje člana Procjeniteljskog povjerenstva

OTVORENA PITANJA I PROBLEMI U POSLOVANJU POSREDNIKA

i razlog za izmjene važećeg Zakona

- dodatno urediti kaznene odredbe, odnosno napraviti diferencijaciju između visine kazni za različite povrede Zakona, a kazne za trgovačka društva i obrte treba izjednačiti. Kazne za one koji posluju a nisu upisani u Registar posrednika (siva zona) trebaju biti drakonske
- urediti odredbe koje reguliraju rad posrednika iz EU u RH, budući su se na tržištu RH pojavile i djeluju neke inozemne agencije za posredovanje u prometu nekretnina, za koje se na tržištu RH ne zna da li one legalno posluju u svojim matičnim državama. Navedene agencije postale su nefojalna konkurenčija domaćim posrednicima.
- Potrebno je definirati što je to privremeno/povremeno, a što trajno obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina u RH, od strane posrednika iz EU
- predlaže se da se pojednostavi zapošljavanje agenata te da isti budu plaćeni po učinku - prijedlog da se uvede institut „pomoćnik agenta posredovanja u prometu nekretnina“ u Zakon o posredovanju u prometu nekretnina.
- dodatno urediti odredbe za ažuriranje Registra posrednika - problem brisanja posrednika iz Registra koji nisu dostavili Komori dokumentaciju potrebnu za ažuriranje te više ne ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti

ZAKLJUČAK

- Daljnji rad na unapređenju uvjeta poslovanja posrednika u prometu nekretninama
- Sačinjavanje prijedloga za izmjenu važeće regulative u području posredovanja u prometu nekretninama
- Uključivanje većeg broja portala u promociju registra posrednika u prometu nekretninama (cilj: veća sigurnost kupoprodaje = zadovoljan kupac i smanjena siva zona)
- Promocija ove grane gospodarstva u RH i inozemstvu
- Nastavak edukacije kroz FORUM