**PROGRAM STRUČNOG ISPITA**

Program stručnog ispita obuhvaća sljedeće ispitne predmete:

**1. OPĆI PRAVNI OKVIR POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINAMA**

a. Trgovačka društva i ugovori

b. Stvarna prava na nekretninama i zemljišne knjige

**2. FINANCIJSKO EKONOMSKI OKVIR POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINAMA**

a. Porezi, financijsko poslovanje i marketing

**3. PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJA.**

a. Prostorno uređenje

b. Gradnja

1. OPĆI PRAVNI OKVIR POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINAMA

a. Trgovačka društva i ugovori obuhvaćaju sljedeće pravne izvore i sadržaje

**1. Ustav Republike Hrvatske (»Narodne novine« 85/10 pročišćeni tekst.)**

Gospodarska, socijalna i kulturna prava (čl. 48. – 50. i čl. 52.)

**2. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (»Narodne novine« 107/07. i 144/12.)**

2.1. Pravilnik o Imeniku agenta posredovanja u prometu nekretnina (»Narodne novine« 56/08. i 137/08.)

2.2. Pravilnik o Registru posrednika u prometu nekretnina (»Narodne novine« 56/08.)

**3. Zakon o trgovačkim društvima (»Narodne novine« 152/11. – pročišćeni tekst i 111/12.)**

Opće odredbe (čl. 1. – 10.)

Tvrtka (čl. 11. – 31.)

Predmet poslovanja i sjedište trgovačkog društva (čl. 32. – 40.)

Zastupanje (čl. 41. – 56.)

Sudski registar (čl. 59. – 67.)

**4. Zakon o obrtu (»Narodne novine« 49/03. – pročišćeni tekst, 68/07., 79/07. i 40/10.)**

Opće odredbe (čl. 1. i 3.)

**5. Zakon o obveznim odnosima (»Narodne novine« 35/05., 41/08. i 125/11.)**

Osnovna načela (čl. 1. – 15.)

Sudionici obveznih odnosa (čl. 16. – 18.)

Nastanak obveza (čl. 20.)

Novčane obveze (čl. 21. – 31.)

Ustup tražbine (čl. 80. – 83.)

Prijenos ugovora (čl. 127. i 128.)

Nagodba (čl. 150. i 151.)

Prestanak obveza – opće pravilo (čl. 160.)

Sklapanje ugovora (čl. 247., 249. – 253., 268., 274., 275., 276., 279., 280., 284., 286., 287., 290., 292., 293., 295., 300., 303., 304., 305. i 307.)

Zastupanje (čl. 308. – 318.)

Tumačenje ugovora (čl. 319. – 321.)

Nevaljanost ugovora (čl. 322. – 335.)

Učinci ugovora (čl. 336.)

Ugovorna kazna (350. – 356.)

Ugovor o kupoprodaji (čl. 376., 377., 380., 385., 386., 389., 390., 403., 404., 411., 430., 438., 445. i 449.)

Ugovor o zamjeni (čl. 474. – 475.)

Ugovor o darovanju (čl. 479. – 491.)

Ugovor o zakupu (čl. 519. – 549.)

Ugovor o najmu (čl. 550. – 578.)

Ugovor o doživotnom uzdržavanju (čl. 579. – 585.)

Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju (čl. 586. – 589.)

Ugovor o građenju (čl. 620. – 636.)

Ugovor o nalogu (čl. 763. – 783.)

Ugovor o posredovanju (čl. 835. – 848.)

**6. Zakon o javnom bilježništvu (»Narodne novine« 78/93., 29/94., 162/98., 16/07. i 75/09.)**

Javnobilježnički akti o pravnim poslovima i ovršnost javnobilježničkog akta (čl. 53. i 54.)

Potvrda (solemnizacija) privatnih isprava (čl. 59.)

Preuzimanje isprava, novca, vrijednosnih papira i dragocjenosti radi čuvanja i predaje (čl. 109. – 112.)

**7. Kazneni zakon (»Narodne novine« 125/11. i 144/12.)**

Prijevara (čl. 236.)

Utaja poreza ili carine (čl. 256.)

Zlouporaba položaja i ovlasti (čl. 291.)

Krivotvorenje isprave (čl. 278.)

Krivotvorenje službene ili poslovne isprave (čl 279.)

Nadripisarstvo (čl. 313.)

**8. Zakon o odgovornosti pravnih osoba za kaznena djela (»Narodne novine« 151/03., 110/07., 45/11. i 143/12.)**

Osnovne odredbe (čl. 1.)

Pretpostavke kažnjivosti (čl. 3., 4. i 6.)

Kazneni postupak – predstavnik okrivljene pravne osobe (čl. 27,)

**9. Zakon o trgovini (»Narodne novine« 87/08., 96/08., 116/08., 76/09 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 114/11.)**

Nepošteno trgovanje (čl. 63. – 65.)

**10. Zakon o zaštiti potrošača (»Narodne novine« 79/07., 125/07., 79/09., 89/09., 133/09. i 78/12.)**

Definicije (čl. 3.)

Obveza trgovca (čl. 5.)

Isticanje cijena proizvoda i pružanja usluga (čl. 9.)

Isticanje cijene pri oglašavanju (čl. 10.)

Ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine (čl. 87. – 92.)

Nepoštene odredbe u potrošačkim ugovorima (čl. 96. i 97.)

**11. Zakon o zaštiti tržišnog natjecanja (»Narodne novine« 79/09 i 80/13.)**

Opće odredbe (čl. 1. – 9.)

**12. Zakon o pravu na pristup informacijama (»Narodne novine« 25/13.)**

Opće odredbe (čl. 1 – 3.)

Načela prava na pristup informacijama, pretpostavke javnosti, slobodnog pristupa i ograničenja (čl. 6. – 9.)

Ograničenja prava na pristup informacijama (čl. 15.)

Postupovne odredbe (čl. 17. – 26.)

b. Stvarna prava na nekretninama i zemljišne knjige obuhvaćaju sljedeće pravne izvore i sadržaje

**1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10. i 143/12.)**

Vlasništvo i druga stvarna prava (čl. 1. i 2.)

Nekretnina (čl. 9.)

Posjed (čl. 10. – 12.)

Stjecanje posjeda (čl. 13. – 17.)

Pravo vlasništva (čl. 30. – 35.)

Suvlasništvo (čl. 36. – 38.)

Zajedničko vlasništvo (čl. 57. i 61.)

Vlasništvo posebnih dijelova nekretnine (čl. 66.)

Stjecanje vlasništva nekretnina (čl. 119. – 122.)

Prestanak vlasništva (čl. 170. – 173.)

Služnosti (čl. 174. – 185.)

Stvarne služnosti (čl. 186. – 189.)

Stvarni tereti (čl. 246., 255.)

Pravo građenja (čl. 280. – 285.)

Stjecanje prava građenja (čl. 286. – 290.)

Založno pravo (čl. 297. – 304.)

Stvarna prava stranih osoba (čl. 354. – 358., 358.a i 358.b)

**2. Zakon o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine« 39/13.) Opće odredbe (čl. 1. – 3.)**

**3. Zakon o zaštiti prirode (»Narodne novine« 70/05., 139/08. i 57/11.)**

Zaštićene prirodne vrijednosti (čl. 8.)

Ograničenja u pravnom prometu (čl. 112. – 113.)

**4. Zakon o šumama (»Narodne novine« 140/05., 82/06., 129/08., 80/10., 124/10. i 25/12.)**

Imovinsko-pravni odnosi (čl. 51., 51.a i 52.)

**5. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (»Narodne novine« 158/03., 141/06. i 38/09)**

Pomorsko dobro – osnovne odredbe (čl. 3. – 10.)

**6. Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine« 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08. i 55/13,)**

Opće odredbe (čl. 1., 2., 3., 5., 7., 8., 9., 10., 13., 14.)

Glavna knjiga (čl. 17. – 25.)

Zbirka isprava (čl. 26.)

Zbirka katastarskih planova i pomoćni popisi (čl. 28. i 29.)

O knjižnim upisima uopće (čl. 30. – 45.)

O uknjižbi (čl. 52. – 55.)

O predbilježbi (čl. 56. – 69.)

O zabilježbi (čl. 70. – 89.)

EOP zemljišna knjiga (čl. 163., 163a. i 170.)

6.1. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (»Narodne novine« 60/10. te čl. 1. Zakona o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, »Narodne novine« 143/12.) 6.2. Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (»Narodne novine« 42/91. i 16/94.)

Članak 1 – 12.

**7. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine« 16/07. i 124/10.)**

Opće odredbe (čl. 1. – 5.)

Državna izmjera (čl. 6.)

Katastar nekretnina (čl. 18. – 36., 38., 40.)

Održavanje katastra zemljišta i njegovo postupno prilagođavanje katastru nekretnina (čl. 65.)

Pojedinačno provođenje katastarske čestice u katastar nekretnina (čl. 75.)

7.1. Pravilnik o katastru zemljišta (»Narodne novine« 84/07. i 148/09.)

Dostavljanje podataka zemljišnoknjižnom sudu (čl. 52. – 53.)

Čuvanje i korištenje podataka (čl. 55.)

Upis vlasnika i ovlaštenika u posjedovne listove (čl. 60.)

**8. Obiteljski zakon (»Narodne novine« 116/03., 17/04., 136/04., 107/07. i 61/11.)**

Roditeljska skrb (čl. 98.)

Prestanak roditeljske skrbi (čl. 119. i 120.)

Skrbništvo i roditeljska skrb za punoljetne osobe (čl. 159.)

Skrbnik (čl. 184. – 186.)

Imovinski odnosi roditelja i djece (čl. 261.)

**9. Zakon o najmu stanova (»Narodne novine« 91/96., 48/98. – Odluka Ustavnog suda i 22/06.)**

Opće odredbe (čl. 1. – 5.)

Najamnine (čl. 6. – 11.)

Obveze najmodavca (čl. 12. i 13.)

Obveze najmoprimca (čl. 14. – 17.)

Prestanak ugovora o najmu stana (čl. 19. – 23.)

Smrt, odnosno prestanak ugovorih strana (čl. 24.)

Obnova ugovora o najmu stana na određeno vrijeme (čl. 25.)

Privremeno korištenje stana (čl. 27.)

Podnajam stana ili dijela stana (čl. 28.)

**10. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« 125/11.)**

Opće odredbe (čl. 1. – 3.)

Zasnivanje zakupa (čl. 4. – 6.)

Prava i obveze ugovornih strana (čl. 7. – 21.)

Prestanak zakupa (čl. 22. – 32.)

2. FINANCIJSKO EKONOMSKI OKVIR POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINAMA obuhvaća sljedeće cjeline:

a. Porezi, financijsko poslovanje i marketing

a. Porezi, financijsko poslovanje i marketing obuhvaćaju sljedeće pravne izvore i sadržaje:

**1. Zakon o porezu na promet nekretnina (»Narodne novine« 69/97., 26/00., 153/02. i 22/11.)**

Temeljne odredbe (čl. 1., 2., 3.)

Predmet oporezivanja (čl. 4., 5.)

Porezni obveznik (čl. 6., 7., 8.)

Porezna osnovica (čl. 9., 9.a i 9.b)

Porezna stopa (čl. 10.)

Porezna oslobođenja (čl. 11., 11.a, 11.b, 11.c, 11.d, 12. i 13.)

Nastanak porezna obveze (čl. 14., 15. i 16.)

Utvrđivanje poreza (čl. 17.,)

Naplata poreza (čl. 19. i 20.)

Povrat poreza (čl. 21. i 22.)

Postupovne odredbe (čl. 23.)

Kaznene odredbe (čl. 24.)

1.1. Pravilnik o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nekretnina (»Narodne novine« 137/11.)

**2. Zakon o porezu na dodanu vrijednost (»Narodne novine« 47/95., 106/96., 164/98., 105/99., 54/00., 73/00., 127/00., 48/04., 82/04., 90/05., 76/07., 87/09., 94/09., 22/12. i 136/12.)**

Temeljne odredbe (čl. 1. stavak 1.)

Predmet oporezivanja (čl. 2. stavak 1. t. 1., čl. 3. stavak 4.)

Mjesto oporezivanja (čl. 5. stavci 1., 2., 3., 4. t. 1.)

Porezni obveznik (čl. 6. stavak 1. točka 1.)

Nastanak porezne obveze (čl. 7. stavak 1., 2., 3., 4. i 7.)

Porezna osnovica (čl. 8. stavak 1., 2., 3., i 8.)

Porezna stopa (čl. 10.)

Porezna oslobođenja (čl. 11.a st. 1. točka j)

**3. Zakon o porezu na dohodak (»Narodne novine« 177/04., 73/08., 80/10., 114/11., 22/12. i 144/12.)**

Utvrđivanje dohotka od samostalne djelatnosti (čl. 17., 18. stavak 1., čl. 19. stavak 1., čl 23. i čl. 26. stavak 1.)

Dohodak od imovine i imovinskih prava (čl. 27., 28. i 29.,)

Utvrđivanje paušalnog poreza (čl. 44. stavak 1., 2., 3.)

Utvrđivanje predujma poreza na dohodak od samostalne djelatnosti (čl. 47.)

Utvrđivanje predujma poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava (čl. 50.)

**4. Zakon o područjima posebne državne skrbi (»Narodne novine« 86/08. i 57/11.)**

Temeljne odredbe (čl. 1. i čl. 2. stavak 2)

Porezne povlastice (čl. 21.)

**5. Zakon o pravnom položaju vjerskih zajednica (»Narodne novine« 83/02.)**

Sredstva za djelovanje vjerskih zajednica (čl. 17. stavak 5.)

**6. Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma (»Narodne novine« 87/08. i 25/12.)**

Opće odredbe (čl. 2. – 5.)

Mjere koje poduzimaju obveznici radi otkrivanja pranja novca (čl. 6. – 9.)

**7. Zakon o platnom prometu (»Narodne novine« 133/09. i 136/12.)**

Opće odredbe (čl. 1. i 2. stavak 1. t. 5.– 8., 15., 16., 19. – 21.)

Obveze korisnika platnih usluga u vezi s platnim instrumentima (čl. 31.)

Nalozi za plaćanje i preneseni iznosi (čl. 39. stavak 1. i 2.)

Prava korisnika platnih usluga u slučaju neuredno izvršene platne transakcije (čl. 51. stavak 1. i 2.)

**8. Zakon o deviznom poslovanju (»Narodne novine« 96/03., 140/05., 132/06., 92/09., 133/09., 153/09., 145/10. i 3/11)**

Kapitalni poslovi (čl. 19. – čl. 21.)

Plaćanja, naplate i prijenos (čl. 32. – čl. 40.)

Tržište i tečaj strane valute (čl. 42.)

9. Odluka o uvjetima i načinu obavljanja platnog prometa s inozemstvom (»Narodne novine« 88/05, 18/06, 132/07)

10. Uputa za provedbu Odluke o uvjetima i načinu obavljanje platnog prometa s inozemstvom (»Narodne novine« 136/05., 143/05., 37/06., 134/07., 4/08.)

11. Marketing

Osnove marketinga – pojmovi, mediji

Ciljevi marketinga na tržištu nekretnina

Marketing i prodaja

Poslovno komuniciranje u funkciji prodaje

Načini poslovnog komuniciranja u prometu nekretninama

Tržište nekretnina

Upućuje se na literaturu:

– Poslovanje nekretninama, skupina autora, poglavlja »Marketing nekretnina« autor Vlatko Dubravica, i »Poslovno komuniciranje u prometu nekretnina«, autor mr. sc. Marija Novak-Ištok, Zagreb, Burza nekretnina i HGK

3. PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJA obuhvaća sljedeće cjeline:

a. Prostorno uređenje

b. Gradnja

a. Prostorno uređenje obuhvaća sljedeće pravne izvore i sadržaje

**1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12. i 55/12.)**

odredbe glava i odjeljaka:

– pojmovi (čl. 2. točke 2., 3., 4.1 – 7., 13., 16., 19. i 20.)

– zaštićeno obalno područje mora (čl. 49.)

– dokumenti prostornog uređenja (opće odredbe i nadležnost za donošenje (čl. 55., 56., 57. 62., 97., 98., 99., 100. i 101.)

– lokacijska dozvola (čl. 103., 103.a, 104.,105., 115., 116., 117. i 118.)

– rješenje o promjeni namjene građevine (čl. 118.a)

– parcelacija građevinskog zemljišta (čl. 119., 120., 120.a i 121.)

– uređenje građevinskog zemljišta (od čl. 124. do čl. 136.)

– urbana komasacija (čl. 137., 138., 139., 141., 143., 144., 145., 157., 159., 164., 165. i 166.)

b. Gradnja obuhvaća sljedeće pravne izvore i sadržaje

**1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12. i 55/12.)**

odredbe glava i odjeljaka:

– pojmovi (čl. 2. t. 32., 33., 35. (35.1 – 35.4), 36., 41., 42., 46., 47. i 48.)

– sudionici u gradnji (čl. 177.)

– rješenje o uvjetima građenja (čl. 209., 213. i 214.)

– potvrda glavnog projekta (čl. 223. i 224.)

– građevinska dozvola (čl. 228. – informacija da građevinsku dozvolu izdaje jedino Ministarstvo)

– izmjene tijekom građenja (čl. 233.)

– uporabna dozvola (čl. 256., 257., 257.a, 257.b, 258. i 261.)

– evidentiranje građevina u katastarskom operatu (čl. 268. i 268.a)

– uporaba i održavanje građevine (čl. 269., 270., 271. i 272.)

– uklanjanje građevine (čl. 273., 274. i 275. i 275.a)

– započeti postupci (čl. 325., 326., 327., 328. i 329. te čl. 113. i 114. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, »Narodne novine« 90/11)

– izgrađene građevine i upis u katastarski operat (čl. 330., 331., 332., 333., 334. te čl. 115. i 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, »Narodne novine« 90/11).

**2. Zakon o zaštiti prirode (»Narodne novine« 70/05., 139/08. i 57/11.)**

Zaštićena područja (čl. 8.)

Ocjena prihvatljivosti za ekološku mrežu i zahvati u prirodu (čl. 35. – 38.)

**3. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine« 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12.)**

Nepokretno kulturno dobro (čl. 7.)

Uspostavljanje zaštite nad kulturnim dobrom (čl. 10. – 17.)

Obveze i prava vlasnika kulturnog dobra (čl. 18. – 23.)

Ograničenje prava vlasništva na kulturnom dobru (čl. 27., 36. – 41.)

4. Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (»Narodne novine« 21/09., 57/10., 126/10., 48/11. i 81/12.)

5. Uredba o zahvatima u prostoru i građevinama za koje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izdaje lokacijsku odnosno građevinsku dozvolu (»Narodne novine« 116/07. i 56/11.)

Članak 1. – 2.

**NAPOMENA:**

***»Pravne izvore za polaganje stručnoga ispita čine i sve izmjene i dopune propisa iz svih ispitnih predmeta iz Programa stručnog ispita iz ovoga Pravilnika, kao i svi novi propisi iz područja iz kojih se polaže stručni ispit doneseni nakon stupanja na snagu ovoga Pravilnika.«***