

**Marija Kulaš, načelnica Sektora za trgovinu i tržište u Upravi za trgovinu i politiku javne nabave, Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja**

## **ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA - PITANJA I ODGOVORI**

### **UVOD**

Posredovanje u prometu nekretnina specijalizirana je uslužna djelatnost čija je svrha za nalogodavca odraditi pripremnu fazu radi sklapanja određenog pravnog posla čiji je objekt nekretnina i to počevši od pronalaženja odgovarajuće nekretnine, provjere svih pravno relevantnih podataka bitnih za sklapanje namjeravanog pravnog posla pa do dovođenja u vezu potencijalnih ugovaratelja radi sklapanja ugovora s mogućnošću sudjelovanja u pregovorima. Institut posredovanja bio je poznat još u klasičnom pravu, ali se razvio u srednjovjekovnoj trgovini, osobito u Italiji. Zbog brzog dobivanja informacija o stanju na tržištu i dovođenja u vezu potencijalnih ugovornih strana, posredovanje je racionalni pravni institut.

U tom smislu možemo slobodno reći da je struktura djelatnosti posredovanja višeslojna budući da se od posrednika očekuje da bude prije svega dobro educirana osoba, mora dobro poznavati stanje na tržištu nekretnina i sve komponente propisa koji se odnose na navedeno područje djelatnosti.

Kroz tematski prikaz ovog izlaganja, biti će obrađena najaktualnija pitanja kao i odgovori dani na ista od strane resornog Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja kao i razmatranja o institutu ugovora o posredovanju u smislu pozitivnih propisa Republike Hrvatske.

Sukladno novom indikatoru restriktivnosti reguliranja profesija, koji je Europska komisija objavila u srpnju 2021., usluge posredovanja u prometu nekretnina su blago regulirane od prosjeka na unutarnjem tržištu sa skorom od gotovo 2,0 kao Irska i Češka. Pritom, prosjek uzima u obzir deset država članica u kojima agenti nisu regulirana profesija te one koje države članice koje imaju značajno reguliranje.

Metodološki gledano, glavni faktori regulacije u hrvatskom slučaju su ekskluzivna, odnosno, rezervirana prava za agenata kroz zakonodavni okvir, a u odnosu na druge profesije te stručni ispit za agenta koji se vodi pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Tako, skor od gotovo 3,0 te više od 3,0 u 2021. imaju Cipar i Slovenija, a slijede ih Belgija i Švicarska, kao države članice koje imaju značajnu regulaciju profesije agenta, dok Bugarska, Njemačka, Grčka, Španjolska, Estonija, Litva, Latvija, Nizozemska, Poljska i Rumunjska nemaju restriktivnih mjera niti ekskluzivnih prava, odnosno rezerviranih prava za agenta, što znači da u tim državama članicama poslove posredovanja u prometu nekretnina mogu obavljati i druge profesije.

Novi indikator restriktivnosti reguliranja profesija, (Brussels, 9.7.2021 COM(2021) 385 final), može se naći na stranicama:

[https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip\\_21\\_3404](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_21_3404)

Slijedom navedenog, daje se i prikaz zemalja u kojima agenti nisu regulirana profesija (Bugarska, Njemačka, Estonija, Grčka, Španjolska, Litva, Latvija, Nizozemska, Poljska i Rumunjska) te one koje su značajno regulirane (npr. Cipar i Slovenija).



Source: European Commission, 2021.

## PITANJA I ODGOVORI

### *Pitanje:*

*Citat*, "Dana 8.9. 2021., položio sam ispit za agenta u posredovanju u prometu nekretninama. Uskoro otvaram d.o.o. čiji ću biti vlašnik/osnivač, direktor, jedini zaposlenik i jedini agent. Imam nekoliko pitanja:

1. zbunjen sam malo oko koraka upisa u imenik agenata odnosno u registar posrednika. Kako ja shvaćam u registar posrednika se mogu upisati tek kada ispunim određene uvjete, a jedan od njih je da društvo ima zaposlenog barem jednog licenciranog agenta. No, prilikom pregledavanja obrasca za upis u imenik agenta vidim da se već u tom obrascu traži navođenje pravnog subjekta u kojem ja kao agent radim. To me malo zbunjuje, jer ja sam mislio da je prvi korak moj upis u imenik agenata neovisno o tome gdje radim kao agent odnosno radim li uopće, a tek onda upis mog trgovačkog društva u registar posrednika - s obzirom da je preduvjet da društvo ima barem jednog zaposlenog licenciranog agenta. Možete li mi točno opisati koji je redosljed koraka? Mogu li se oba zahtjeva (za upis u registar posrednika, te upis u imenik agenata) predati istovremeno? Molim Vas detaljne upute kako se to radi u praksi, kako ne bih pogriješio u koracima.

2. Nejasno mi je kako se u praksi tumači sljedeća odredba Zakona o posredovanju u prometu nekretninama:

Članak 18, stavak (4): "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.

Znači li to da ja, npr. ne mogu u svom stanu urediti jednu prostoriju koja će isključivo funkcionirati kao ured, te istu iznajmiti trgovačkom društvu? Naime, ja imam dogovoren početak zakupa poslovnog prostora u uredskoj zgradi od 1.3.2022. Taj prostor je tek u fazi uređivanja i nalazim se pred problemom jer moram na neki način "premostiti" cca 3 mjeseca rada u nekom drugom prostoru, a htio bih sve raditi po zakonu i poslovnoj praksi. Imam mogućnost to napraviti kod sebe u stanu? Postoji li takva opcija za to neko "međurazdoblje", samim time što je ovaj posao ionako uvelike terenski. Molim Vas detaljno pojašnjenje prakse s primjerima kakav prostor je moguće koristiti, a kakav ne? Ne želim pogriješiti i platiti eventualne kazne."

### *Odgovor:*

*Odgovor dan elektroničkim putem dana 18. listopada 2021., citat kako slijedi:*

“Nastavno na upite upućene Ministarstvu gospodarstva i održivog razvoja, odgovaramo s osnova Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (“Narodne novine”, br. 107/07., 144/12., 14/14. i 32/19. dalje u tekstu: Zakon), očitujemo se kako slijedi:

U predmetnom upitu tražite da Vas se uputi u postupak upisa u Imenik agenata. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 107/2007, 144/2012 i 14/2014) u **članku 2. stavku 4. daje definiciju pojma „agent“ prema kojoj je agent posredovanja u prometu nekretnina fizička osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.**

Da bi agent mogao posredovati u prometu nekretnina on mora biti ne samo stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina, već mora biti i upisan u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.

Dakle, sukladno Zakonu, stručna osposobljenost dokazuje se polaganjem stručnog ispita za posredovanje u prometu nekretnina te **nakon što agent položi stručni ispit za posredovanje u prometu nekretnina isti je obvezan podnijeti zahtjev za upis u Imenik agenata.** Imenik agenata vodi se u Hrvatskoj gospodarskoj komori.

#### **Postupak upisa agenta u Imenik agenata propisan je u članku 12. Zakona.**

Zahtjev za upis u Imenik agenata agent s položenim stručnim ispitom podnosi Ministarstvu gospodarstva i održivog razvoja nakon čega Ministarstvo dostavlja rješenje o upisu agenta u Imenik Hrvatskoj gospodarskoj komori. Obrazac Zahtjeva za izdavanje rješenja o upisu u Imenik agenata nalazi se na web stranici Hrvatske gospodarske komore.

Hrvatska gospodarska komora će izvršiti upis agenta u Imenik na temelju rješenja koje će **Ministarstvo izdati u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva ako agent uz zahtjev priloži dokaz o:**

- najmanje srednjoj stručnoj spremi (original svjedodžbe/diplome ili ovjerena preslika),
- položenome stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina (original potvrde ili ovjerena preslika potvrde o položenom stručnom ispitu za agenta),

Dakle, agent u posredovanju u prometu nekretnina može biti svaka osoba koja je upisana u Imenik agenata koji se vodi pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, a koja se upisuje u isti nakon usvajanja zahtjeva za izdavanje rješenje za upisu u Imenik agenata kojega donosi Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja. 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.

Postupak upisa agenta u Imenik agenata propisan je odredbom članka 12. Zakona. Zahtjev za upis u Imenik agenata podnosi se Ministarstvu gospodarstva i održivog razvoja nakon čega Ministarstvo, ukoliko su ispunjeni svi propisani uvjeti, izdaje rješenje o upisu agenta u Imenik te jedan primjerak rješenja dostavlja Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Obrazac Zahtjeva za izdavanje rješenja o upisu u Imenik agenata nalazi se na mrežnoj stranici Hrvatske gospodarske komore.

Uz zahtjev za upis u Imenik agenata potrebno je priložiti:

- dokaz o najmanje srednjoj stručnoj spremi (preslika svjedodžbe o završnom ispitu/diplome),
- potvrdu o položenome stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina

Agent treba voditi računa da je svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Imeniku dužan prijaviti Hrvatskoj gospodarskoj komori u roku od 30 dana od dana nastanka promjene radi upisa promjene u Imenik.

Agent posredovanja u prometu nekretnina obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretninama zapošljavanjem u pravnoj osobi odnosno obrtu koji je upisan u Registar posrednika na temelju rješenja o ispunjavanju uvjeta za izdavanje rješenja za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.

U odnosu na Vaš upit koji se odnosi na uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar, u smislu odredbe članka 6. stavka 1. podstavka 2. Zakona posrednik mora iati ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina te stoga on sam može biti zaposlen ako je agent ili može zaposliti osobu agenta i dovoljna je samo jedna osoba zaposlena kao agen posredovanja u prometu nekretnina.

Vežano uz dio upita koji se odnosi na poslovni prostor očitujemo se da u skladu sa odredbom članka 18. Zakona **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. S osnova izgleda i posebnih uvjeta vezanih uz poslovni prostor, Zakon ne sadrži posebne propisane minimalno tehničke i druge uvjete kao što je to za druge djelatnosti (npr. za djelatnost trgovine ili ugostiteljstvo). Poslovni prostor mora biti prilagođen administrativno uredskom poslovanju, a tu se misli na izgled i opremu kao poslovnog prostora.**

Vaš stambeni prostor može se u dijelu koji vam je potreban za poslovnu aktivnosti prenamjeniti u poslovni prostor, a za što je nadležano upravno tijelo koje je inače nadležno za izdavanje građevinskih dozvola u Vašoj županiji.

Vežano uz Vaše pitanje o pravilnoj proceduri podnošenja zahtjeva za upis u Imenik agenata i Registar posrednika, slobodni ste, nastavno na pitanje iz Vašeg prvog e-maila, istodobno predati oba zahtjeva te će se oni i rješavati kao povezani zahtjevi. Ako, slijedom ovog što navodite u drugom e-mailu, trenutno nemate poslovni subjekt, prilikom podnošenja zahtjeva za upis u Imenik agenata ostavit ćete prazan taj dio obrasca. Nije obavezno imati poslovni subjekt ili biti zaposlen u agenciji da biste se upisali u Imenik agenata. Kad, u takvom slučaju, naknadno podnesete zahtjev za Registar posrednika za svoj poslovni subjekt ili postanete agent u nekoj od agencija koja se treba upisati u Registar posrednika ili je već upisana u Registar posrednika, podaci o Vama kao agentu povezat će se u bazi HGK s predmetnim poslovnim subjektom. « .

***Pitanje:***

*Citat:* „Agencija za promet nekretnine XYZ d.o.o, iz Zadra, pokazala nam je jedan stan u Zadru za koji smo se naknadno odlučili kupiti ga. Sa prodavateljem smo potpisali predugovor koji nije bio ovjeren kod javnog bilježnika, u vrlo kratkom periodu smo odustali od kupovine jer nam nekretnina nije odgovarala, vlasnik nekretnine nam je odmah vratio polog od 500 eura, a agencija XYZ d.o.o. nam je zaračunala troškove od 750 eura usluga za jedno pokazivanje stana i jedan neovjeren predugovor. U početku smo odbijali to platiti, ali su nam oni prijetili sa sudskom tužbom te smo na kraju platili. Uvjereni smo da ovaj račun nije legalan jer kao kupac imamo pravo odustati od kupovine, a ta agencija zaračunava duplu proviziju od 3% i od kupca i od prodavatelja.

***Odgovor:***

*Odgovor dan elektroničkim putem dana 12. listopada 2021., citat kako slijedi:*

„Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu tek nakon sklapanja ugovora o posredovanju, budući da je odredbom članka 15. stavkom 1. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br. 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19 dalje u tekstu: Zakon) propisano da se nalogodavac obvezuje posredniku isplatiti određenu posredničku naknadu ako pravni posao bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju je konsenzualni ugovor kojem temelj i osnovu predstavlja sporazum stranaka. To znači da ugovorne strane, sukladno načelu „sloboda uređivanja obveznih odnosa“ te sukladno članku 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br.: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18 dalje u tekstu: ZOO), slobodno uređuju svoje obvezno pravne odnose, a koji ne mogu biti suprotni Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima i moralu društva. Naime, sloboda uređivanja ugovornih odnosa je opće načelo koje podrazumijeva slobodu ugovornih strana da samostalno i slobodnom voljom odlučuju o ugovaranju, sklapanju, određivanju sadržaja odredbi te prestanku ugovornog odnosa.

Nadalje, vezano uz naplatu posredničke naknade kao obveze nalogodavca propisane odredbom članka 15. stavka 1. Zakona, određeno je da se ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi

pregovaranja i sklapanja 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.

Isto tako, odredbom članka 28. stavka 1. Zakona propisano je da posrednik stječe pravo na naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanju predugovora.

Nastavno, navedenom, ako posrednik ne obavlja djelatnost u skladu sa gore navedenim odredbama Zakona upućujemo Vas na obraćanje nadležnoj tržišnoj inspekciji, a u skladu sa odredbom članka 31. stavka 2. Zakona.

**Dakle, bitnim smatramo naglasiti da 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 iz čega nedvojbeno proizlazi da je potpisanim ugovorom o posredovanju zadovoljen zakonski okvir za naplatu posredničke provizije.**

Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje posredničke naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora, odnosno predugovora. Troškove dodatnih usluga u vezi s poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova, ako je to posebno ugovoreno između posrednika i nalogodavca.“

### ***Pitanje:***

*Citat:* „Naime, zanima me ukoliko agencije prodaju nekretninu kao legalnu sa cjelokupno ispravnom dokumentacijom, a kasnije se ispostavi da nekretnina ipak nije legalna ili njezini dijelovi te koje su posljedice po agenciju koja je posredovala, a koja direktno po agenta koji je posredovao pri kupoprodaji?

Također, ukoliko agencija prezentira i prodaje u posredovanju nešto što se kasnije ispostavi da nije u vlasništvu prethodnog kupca, koje su u tom slučaju posljedice?“.

### ***Odgovor:***

*Odgovor dan elektroničkim putem dana 30. kolovoza 2021., citat kako slijedi:*

“ U Vašem upitu navodite kako Vas zanima da ukoliko agencije prodaju nekretninu kao legalnu sa cjelokupno ispravnom dokumentacijom, a kasnije se ispostavi da nekretnina ipak nije legalna ili njezini dijelovi koje su posljedice po agenciju koja je posredovala, a koja direktno po agenta koji je posredovao pri kupoprodaji?

S osnova Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19 dalje u tekstu: Zakon) očitujemo kako slijedi:

Zakon u općim odredbama, članku 2. točka 7., definira pojam nalogodavca kao fizičku ili pravnu osobu koja s posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju, dok točkom 8. istog članka definira treću osobu kao osobu koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina. Ako osoba sklopi ugovor o posredovanju ona tim ugovorom ovlašćuje posrednika da postupa u skladu sa odredbom članka 21. Zakona.

Osnovna zadaća posrednika u prometu nekretnina je nastojati naći i povezati s nalogodavcem treću osobu radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina. Nalogodavcem se, dakle, u smislu odredbi ovog Zakona smatra samo onaj tko je sa posrednikom sklopio ugovor o posredovanju.

**Ugovor o posredovanju je konsenzualni ugovor kojem temelj i osnovu predstavlja sporazum stranaka. To znači da ugovorne strane, sukladno načelu „sloboda uređivanja obveznih odnosa“ te sukladno članku 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br.: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18 dalje u tekstu: ZOO), slobodno uređuju svoje obveznopravne odnose, a koji ne mogu biti suprotni Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima i moralu društva. Naime, sloboda uređivanja ugovornih odnosa je opće načelo koje podrazumijeva slobodu ugovornih strana da samostalno i slobodnom voljom odlučuju o ugovaranju, sklapanju, određivanju sadržaja odredbi, te prestanku ugovornog odnosa.**

**Nastavno, navedenom, ako posrednik, odnosno agencija ne obavlja djelatnost u skladu sa gore navedenim odredbama Zakona te se ispostavi da nekretnina nije legalna, upućujemo Vas da se obratite nadležnoj tržišnoj inspekciji budući da je u skladu sa odredbom članka 31. stavka 2. Zakona, inspeksijski nadzor nad provedbom ovog Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona obavljaju tržišni inspektori središnjeg tijela državne uprave nadležnog za inspeksijske poslove u skladu s ovlastima određenim posebnim zakonom.**

Prema članku 6. stavku 1. točki 2. Zakona, uz zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar, posrednik će priložiti, između ostalog, ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina. Naime, **agent posredovanja u prometu nekretnina je regulirana profesija, što podrazumijeva da su uvjeti za rad u profesiji propisani određenim zakonom, a obavljanje regulirane profesije podrazumijeva da osoba posjeduje stručne kvalifikacije stečene pored, najmanje srednjoškolskog, obrazovanja i stručni ispit za posredovanje u prometu nekretnina.**

U odnosu na Vaš upit, koje su posljedice po agenciju koja je posredovala na nedopušten način poslujući s nekretninom za koju se uspostavi da nije legalna, ili da nisu legalni njezini pojedini dijelovi, takva **agencija čini prekršaj propisan člankom 34. stavkom 1. podstavkom**



4. Zakona kojim člankom je zapriječena novčana kazna u iznosu od 30.000,00 do 100.000,00 kuna, ako se radi o pravnoj osobi te u smislu stavka 3. istoga članka Zakona 5.000,00 do 15.000,00 kuna ako se radi o fizičkoj osobi obrtniku. Naime, opisanim načinom agencija postupa suprotno propisanim radnjima iz članka 21. Zakona, a što je uvodno i rečeno. Novčana kazna ovim Zakonom propisana je za posrednika, pravnu ili fizičku osobu obrtnika te za odgovornu osobu u pravnoj osobi, a ne za agenta budući da agent ne može postupati suprotno suglasnosti posrednika za kojeg na temelju ugovora o radu obavlja povjerene mu psolove.“

*Pitanja i odgovori:*

*Odgovori dani elektroničkim putem dana 11. studenoga 2020., kako slijedi:*

1. Da li posrednici iz države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru mogu trajno obavljati posredovanje u prometu nekretnina u RH bez potrebe ispunjavanja bilo kakvih drugih uvjeta osim ispunjavanja uvjeta prema propisima države u kojoj imaju poslovni nastan, kako je to navedeno u čl. 4. st. 3. Zakona ( da li to ujedno znači da ako se radi o stranom trgovačkom društvu, to društvo ne treba za trajno obavljanje posredovanja u prometu nekretnina u RH čak niti registrirati podružnicu, kako je to primjerice propisano čl. 612. st. 2. Zakona o trgovačkim društvima)?

**Odgovor na prvo pitanje je potvrđan. Vezano uz drugo pitanje, ističemo kako je za trajno obavljanje svake uslužne djelatnosti uvijek potrebna registracija poslovnog nastana i za državljane EGP, kao i za strane državljane, za razliku od slučajeva privremenog pružanja svih onih djelatnosti koje nisu isključene iz primjene Direktive o uslugama. Vezano uz posljednje, relevantne informacije dostupne su putem Jedinствene kontaktne točke na <http://psc.hr/iznimke/>**

2. Da li posrednici iz države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru mogu na privremenoj i povremenoj osnovi obavljati posredovanje u prometu nekretnina u RH bez potrebe ispunjavanja bilo kakvih drugih uvjeta osim ispunjavanja uvjeta prema propisima države u kojoj imaju poslovni nastan, kako je to navedeno u čl. 4. st. 3. Zakona, te uz dostavu prethodne pisane izjave o namjeri obavljanja privremene djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina Jedinствenoj kontaktnoj točki za usluge koja je uspostavljena pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, kako je to navedeno na službenim stranicama Hrvatske gospodarske komore?

**Odgovor na navedeno pitanje je potvrđan, što je sukladno Direktivi o uslugama (čl. 16), odnosno Zakonu o uslugama („Narodne novine, broj 80/11) članak 15.**

3. a) pod kojim uvjetima mogu inozemni posrednici koji nisu iz države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru trajno obavljati posredovanje u prometu nekretnina u RH?

**Relevantne informacije dostupne su putem Jedinственe kontaktne točke na <http://psc.hr/posredovanje-u-prometu-nekretnina/>. Za treće zemlje primjenjuje se sloboda i obveza poslovnog nastana, a bez slobode prekograničnog pružanja usluga.**

b) pod kojim uvjetima mogu inozemni posrednici koji nisu iz države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru privremeno odnosno povremeno obavljati posredovanje u prometu nekretnina u RH?

**Slijedom odgovora na prethodno pitanje, privremeno pružanje usluga (bez poslovnog nastana) moguće je samo za državljane EGP-a.**

### ***Objašnjenje danih odgovora vezanih uz poslovni nastan***

Vezano za trajno, povremeno i privremeno pružanje usluga, jako je važno da, kad pružatelj usluge odluči pružati svoju uslugu u nekoj od država ugovornica EGP-a, već na samom početku definira i odluči na koji način odnosno na kojoj osnovi želi pružati tu svoju uslugu.

Naime, ako pružatelj usluge u nekoj od država ugovornica EGP-a ima poslovni nastan, a u Republici Hrvatskoj svoje usluge želi pružati povremeno/privremeno u tom slučaju pružatelj usluge može (ali ne mora) imati sekundarni poslovni nastan (sjedište ili podružnica) već se u tom slučaju može pozvati na slobodu pružanja usluga. Nadalje, ukoliko pružatelj usluge koji ima poslovni nastan u nekoj od država ugovornica EGP-a u Republici Hrvatskoj svoje usluge želi pružati trajno u tom slučaju isti ima obavezu osnovati sekundarni poslovni nastan (sjedište ili podružnicu).

### ***O ugovoru o posredovanju***

Bitno je istaknuti da se prema odredbi čl 15. st. 4. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina na obvezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju odredbe općeg propisa obveznog prava. Shodno tome, na odnos posrednika i nalogodavca primjenjuje se Zakon o obveznim odnosima (dalje: ZOO) i to opće odredbe ugovora o posredovanju, čl. 835.-848. ZOO-a te opća pravila o ugovornim odnosima.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina je konsenzualan pravni posao jer nastaje samim sporazumom strana, naplatan jer se njime zahtijeva činidba protučinidba, on je formalan pravni posao jer je zakonom propisan oblik i ovisno o tehnici sklapanja ugovora, on se sklapa adhezijom tj. po pristupu. 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 očitom interesu nalogodavca.

### ***O ugovoru o posredovanju kao potrošačkom ugovoru***

U recitalu Direktive 2011/83/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 25. listopada 2011. o pravima potrošača, izmjeni Direktive Vijeća 93/13/EEZ i Direktive 1999/44/EZ Europskog parlamenta i Vijeća te o stavljanju izvan snage Direktive Vijeća 85/577/EEZ i Direktive 97/7/EZ Europskog parlamenta i Vijeća točka 26. glasi, *citat*:

“(26) Ugovori koji se odnose na prijenos nepokretne imovine ili prava na nepokretnu imovinu ili na nastanak ili stjecanje takve nepokretne imovine ili prava, ugovori za izgradnju novih zgrada ili bitnu prenamjenu postojećih zgrada kao i ugovori za iznajmljivanje stambenih prostora u boravišne svrhe već su podložni nizu posebnih zahtjeva u nacionalnom zakonodavstvu. Ti ugovori obuhvaćaju primjerice ugovore za prodaju još neizgrađenih nekretnina i najam ili kupoprodaju s obročnom otplatom cijene i naknadnim prijenosom vlasništva. Odredbe ove Direktive nisu primjerene za te ugovore koje bi stoga trebalo isključiti iz njezinoga područja primjene. Bitna prenamjena je prenamjena koja se može usporediti s izgradnjom nove zgrade, na primjer kad se zadržava jedino pročelje stare zgrade. Ugovore o uslugama, a posebno one koji se odnose na izgradnju aneksa zgrada (na primjer garaže ili verande) i one koji se odnose na popravak i obnovu zgrada, a ne na bitnu prenamjenu, **trebalo bi uključiti u područje primjene ove Direktive jednako kao i ugovore koji se odnose na usluge posrednika za nekretnine i ugovore koji se odnose na iznajmljivanje stambenih prostora u svrhe koje nisu boravišne.**”

Slijedom navedenog, predmetna Direktiva je transponirana u odredbe glave I. i glave III. odjeljka I. dijela III. Zakona o zaštiti potrošača („Narodne novine“, br. 41/14., 110/15. i 14/19).

Stoga se ugovor o posredovanju u prometu nekretnina smatra potrošačkim ugovorom, ako se sklapa između posrednika i potrošača (fizičke osobe izvan njezine poslovne djelatnosti).

### **ZAKLJUČAK**

Hrvatska gospodarska komora (dalje u tekstu: Komora) upisuje u Registar posrednika podatke o pravnim i fizičkim osobama kojima je Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja izdalo Rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upisu u Registar. Registar posrednika je javan, a vodi ga Hrvatska gospodarska komora u elektroničkom obliku i dostupan je na internetu na web stranicama <https://digitalnakomora.hr/e-javne-ovlasti/registar-posrednika-u-prometu-nekretnina>.

Jednom godišnje Komora provodi ažuriranje Registra sukladno članku 6. stavku 7. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina kojim su posrednici dužni Komori do kraja tekuće godine dostaviti dokumentaciju iz koje proizlazi da nisu prestali postojati zakonski uvjeti za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina. Slijedom navedenog, u niže navedenoj tablici daje se prikaz broja upisanih posrednika u Registar posrednika po godinama i županijama, uz napomenu da se za 2021. podaci odnose na prvih šest mjeseci.

Registar															
ŽUPANIJA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Ukupno
BJELOVARSKO-BILOGORSKA	0	4	1	0	2	0	1	0	0	0	1	1	1	0	11
BRODSKO-POSAVSKA	0	12	0	1	0	2	2	3	1	1	0	0	2	0	24
DUBROVAČKO-NERETVANSKA	1	21	4	5	4	3	3	2	4	5	1	4	5	2	64
GRAD ZAGREB	11	189	40	34	40	37	53	42	44	55	56	65	46	17	729
ISTARSKA	5	110	33	18	18	16	7	9	17	13	28	32	22	7	335
KARLOVAČKA	1	11	1	1	2	2	0	2	4	1	2	0	0	0	27
KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA	0	5	1	1	1	1	0	0	0	1	0	1	3	0	14
KRAPINSKO-ZAGORSKA	0	9	1	0	0	1	1	0	1	1	1	3	1	0	19
LIČKO-SENSKA	1	5	0	1	3	1	2	0	0	1	0	0	0	0	14
MEĐIMURSKA	2	10	2	2	0	1	4	1	4	1	0	2	1	0	30
OSJEČKO-BARANJSKA	3	29	2	1	4	4	1	4	2	4	8	4	2	0	68
POŽEŠKO-SLAVONSKA	2	4	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
PRIMORSKO-GORANSKA	3	132	36	29	15	27	16	16	22	33	45	40	19	6	439
SISAČKO-MOSLAVAČKA	2	11	2	0	1	3	0	1	0	1	2	0	0	1	24
SPLITSKO-DALMATINSKA	3	140	35	21	21	14	16	18	17	23	15	23	13	3	362
VARAŽDINSKA	1	12	2	5	6	2	2	3	0	2	4	6	1	0	46
VIROVITIČKO-PODRAVSKA	0	1	3	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	8
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA	2	5	0	2	0	0	0	1	1	1	0	0	1	0	13
ZADARSKA	1	43	18	9	9	12	17	8	12	6	11	14	6	0	166
ZAGREBAČKA	0	24	5	3	8	2	4	8	5	10	4	9	8	4	94
ŠIBENSKO-KNINSKA	1	27	8	4	4	0	4	6	2	5	3	6	3	3	76
<b>Ukupno</b>	<b>39</b>	<b>804</b>	<b>194</b>	<b>138</b>	<b>140</b>	<b>129</b>	<b>134</b>	<b>124</b>	<b>136</b>	<b>164</b>	<b>181</b>	<b>210</b>	<b>134</b>	<b>43</b>	<b>2570</b>

