



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GOSPODARSTVA

Uprava za trgovinu i unutarnje tržište

KLASA: 023-01/12-01/275
URBROJ: 526-04-01-01-01/3-12-2
Zagreb, 30. listopada 2012.

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE
Trg Sv.Marka 2, Zagreb

PREDMET: Odgovor na zastupničko pitanje dr.sc.Mirele Holy
- odgovor, daje se

Ministarstvo gospodarstva zaprimilo je dana 19. listopada 2012. zastupničko pitanje od strane dr.sc. Mirele Holy, a koje glasi:

„Zbog čega Ministarstvo gospodarstva ne obavlja sve poslove vezane za tvrtke za posredovanje nekretninama? Na koji način Vlada Republike Hrvatske i Ministarstvo gospodarstva planiraju pokrenuti Hrvatsku gospodarsku komoru kako bi ova institucija počela ispunjavati cehovsku ulogu zbog koje je i utemeljena?“

Nastavno na navedeni upit izvješćujemo kako slijedi.

Djelatnost posredovanja u prometu nekretnina predstavlja specijaliziranu uslužnu djelatnost propisanu strukturnim zakonom - Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, br.107/07), kojim se po prvi put od 2007 godine, 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.

Posrednici u prometu nekretnina, odnosno trgovačka društva, trgovci pojedinci ili obrtnici obavljaju poslove sukladno nalogu nalogodavca tj. nastoje dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredničkog posla.

Struktura djelatnosti posredovanja je višeslojna 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 Zagreb, Sektora za trgovinu, gdje je formirano i Udruženje poslovanja nekretninama, strukovna skupina posrednika u prometu nekretnina.

S obzirom 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 kojim uvjetima i na koji način se ista može obavljati na tržištu Republike Hrvatske.

S tim ciljem, ovo Ministarstvo zajedno sa HGK i Udruženjem poslovanja nekretninama, strukovnom skupinom posrednika u prometu nekretnina je iniciralo niz aktivnosti koje su rezultirale da se 2007. godine donese temeljni Zakon i pripadajući podzakonski propisi, koji reguliraju navedenu djelatnost, a to su:

1. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN br.107/07)
2. Pravilnik o programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina (NN br.56/08)
3. Pravilnik o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina (NN br.56/08)
4. Pravilnik o imeniku agenata posredovanja u prometu nekretnina (NN br.56/08 i 137/08) i
5. Pravilnik o registru posrednika u prometu nekretnina (NN br.56/08)

Donošenjem Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i podzakonskih propisa po prvi puta je u Republici Hrvatskoj pravno regulirana djelatnost posredovanja.

Time su navedeni propisi postali pravni temelj za trgovanje nekretninama tj. za posredovanje u prometu nekretninama.

Isto tako, važno je naglasiti da se nadležnim tijelima omogućuje transparentan i učinkovit nadzor, a korisnicima usluga posrednika pruža se siguran pravni sustav u posredovanju nekretninama. S druge strane, posrednici dobivaju uređen pravni okvir i mogućnost da odgovorno i profesionalno obavljaju svoju djelatnost.

Ministarstvo gospodarstva je tijelo koje je u okviru svoje nadležnosti donijelo Zakon o posredovanju u prometu nekretnina i provedbene propise iz područja navedene djelatnosti, dok je Hrvatska gospodarska komora 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, koje se nalaze u domeni ovog Ministarstva, a temeljem odredbe članka 6. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, provodi Hrvatska gospodarska komora temeljem ovlasti iz predmetnog Zakona.

Kao razloge možemo navesti činjenicu da je HGK kao osnivač navedenog strukovnog udruženja ekipirana na odgovarajući način i da je u mogućnosti provesti edukaciju i pripremna predavanja za agente posredovanja u prometu nekretnina (prostor, kadrovi). Isto tako, temeljem članaka 29. i 30. Zakona, Hrvatska gospodarska komora provodi i regulira stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina. Hrvatska gospodarska komora, temeljem članka 22. Pravilnika o stručnom ispitu 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 zainteresiranim.

Unapređenje ove vrste djelatnosti predmet je dugogodišnje suradnje ovog Ministarstva i Hrvatske gospodarske komore 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, inspekcijiska tijela i sl.

Isto tako, Hrvatska gospodarska komora 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 također sa 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 dešavali pojavni oblici nelojalne tržišne utakmice u ovom području.

Za razdoblje 2012 godine na tržištu Republike Hrvatske u Registar posrednika u prometu nekretninama koji se vodi pri HGK te koji Registar je javno dostupan, upisano je 118 poslovnih subjekata koji posluju po pravilima struke dok je za isto razdoblje u Imenik agenata posrednika koji se također vodi pri HGK, upisan 141 agent s položenim stručnim ispitom pri HGK.

Isto tako, izvješćujemo da su u Ministarstvu gospodarstva u tijeku pripreme aktivnosti vezane uz izmjene postojećeg Zakona o posredovanju u prometu nekretnina iz razloga skorog ulaska u Europsku uniju te prilagođavanja zakonske regulative europskim propisima u smislu Direktive o uslugama na unutarnjem tržištu 2006/123/EZ, a s čime će se otkloniti određene neusklađenosti nacionalnog zakonodavstva i predmetno područje uskladiti sa pravnom stečevinom EU.

S poštovanjem,

