



**HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA**  
**Sektor za trgovinu**  
**Udruženje poslovanja nekretninama**  
**Zagreb, listopad 2001.**

## **KRONOLOGIJA AKTIVNOSTI OKO DONOŠENJA ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINAMA**

Dokidanjem društvenog vlasništva u Republici Hrvatskoj oživjelo je tržište nekretnina i pojavio se veliki broj agencija za posredovanje u prometu nekretninama. Budući da Hrvatska nema pravnu regulativu koja bi propisivala tko se i pod kojim uvjetima može baviti ovim poslom, dio tvrtki posluje po uzoru na razvijene zemlje zapada, a dio ne poštuje niti osnovna pravila poslovanja. Trgovina nekretninama suočena sa problemima nepoštene tržišne utakmice, needuciranošću trgovaca nekretninama, izbjegavanjem plaćanja provizija i sl. inicirala je osnivanje Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK. Potreba za osnivanjem Udruženja nametnula se iz želje da se građanima pruži bolja, profesionalnija i kvalitetnija usluga.

Udruženje poslovanja nekretninama osnovano je 1995. godine, a sa ciljem sređivanja stanja na tržištu nekretninama, kao i pravnog reguliranja djelatnosti posredovanja u prometu nekretninama. Udruženje obuhvaća sva trgovačka društva iz odjeljka K 70 Poslovanje nekretninama NKD, te artikulira interese tvrtki koje se bave sljedećim djelatnostima:

- poslovanje vlastitim nekretninama
- iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- agencijama za promet nekretninama
- upravljanjem nekretninama.

S ciljem zakonskog reguliranja ove djelatnosti Udruženje je još 1997. godine izradilo **Teze za Zakon o posredovanju u prometu nekretninama** koristeći normativna iskustva zapadnih zemalja koje imaju razvijeno tržište nekretninama. Teze se temelje na kanadskom i austrijskom modelu, kao i na iskustvu i praksi hrvatskih posrednika u prometu nekretninama.

Paralelno sa izradom Teza bio je aktualan problem nadležnosti za donošenje Zakona o posredovanju u prometu nekretninama (Ministarstvo gospodarstva ili Ministarstvo pravosuđa).

Prema tumačenju Ministarstva pravosuđa od 26.9.1997. godine u svezi pitanja nadležnosti određenog resornog ministarstva za izradu Prijedloga zakona, navedeno pitanje je u nadležnosti Ministarstva gospodarstva, sukladno članku 16. Zakona o trgovini budući se pod trgovinskim uslugama smatraju i agencijske usluge.

Nakon dvije godine kontinuiranog lobiranja Udruženja prema državnim organima, a sa ciljem donošenja Zakona, konačno je određeno da je nositelj-predlagatelj tog zakona Ministarstvo gospodarstva, te je formirana ekspertna grupa za izradu Zakona. Članovi ekspertne grupe bili su profesori s Pavnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu: doc. dr. Siniša Petrović, prof. dr. Petar Klarić, dr. Igor Gliha, doc. dr. Tatjana Josipović, a Teze su poslužile kao stručna podloga za tekst Nacrta prijedloga Zakona o posredovanju u prometu nekretninama. Izradu Nacrta Zakona sufinancirali su HGK i Ministarstvo gospodarstva Republike Hrvatske, a Udruženje je bilo konzultativno tijelo pravnim ekspertima.

Prijedlog Zakona o posredovanju u prometu nekretninama bio je u više navrata prezentiran agencijama od strane njegovih autora. Pristigle primjedbe i prijedlozi upućeni su ekspertnoj grupi, koja je dio primjedbi i sugestija uvažila i ugradila u novi tekst Zakona koji je dostavljen Ministarstvu gospodarstva.

Ministarstvo gospodarstva, poštujući uobičajenu proceduru, uputilo je ministarstvima, komorama i udrugama u studenom 2000. godine na mišljenje Nacrt prijedloga Zakona o posredovanju u prometu nekretninama, te su neke pristigle primjedbe ugrađene u posljednju verziju Zakona iz veljače 2001. godine. Vijeće Udruženja raspravljalo je o Nacrtu prijedloga Zakona o posredovanju u prometu nekretninama na dvije sjednice, te su usaglašene primjedbe i prijedlozi na Nacrt Zakona upućeni Ministarstvu gospodarstva. Rasprava o predmetnom Zakonu provedena je i u Županijskim komorama Rijeka, Pula i Zadar u okviru kojih djeluju strukovne grupe poslovanja nekretninama. Trenutno je Nacrt prijedloga Zakona u Ministarstvu gospodarstva.

Udruženje se od tada dvaput pismeno obratilo Ministarstvu gospodarstva sa zamolbom da se pruži informaciju u kojoj je fazi Zakon o posredovanju u prometu nekretninama i što se s njim planira.

Pismeni odgovor do danas nije dobiven ali je u telefonskom razgovoru djelatnik Ministarstva gospodarstva iznio stav da predmetni Zakon nije u nadležnosti tog Ministarstva, već je po njihovom tumačenju isti u nadležnosti Ministarstva pravosuđa, a što je iznimno teško prihvaćeno među članicama Udruženja, jer se praktički time čitava stvar vraća na početak.

Iz svega gore navedenog nije jasno zašto Ministarstvo gospodarstva nakon što je za izradu Zakona angažiralo ekspertnu grupu i djelatnike svog Ministarstva koji su na Zakonu radili, a u što su uložena financijska sredstva, odbacuje praktički gotov Zakon.

Vijeće Udruženja poslovanja nekretninama drži da posredovanje u prometu nekretninama spada u gospodarsku djelatnost, te je za donošenje Zakona nadležno Ministarstvo gospodarstva. Također pitanje nadležnosti riješeno je prije nekoliko godina. Vijeće na tom Zakonu intenzivno radi već 5 godina, te podržava njegovo donošenje, dok određene institucije na njemu rade 3 godine.

## OSTALE AKTIVNOSTI UDRUŽENJA

Sektor za trgovinu HGK pri kojem djeluje Udruženje poslovanja nekretninama organizator je pet godišnjih **Foruma hrvatskih posrednika u prometu nekretninama**. Forum je središnji godišnji događaj te djelatnosti na kojoj je dosada obrađeno preko trideset stručnih tema iz područja poslovanja nekretninama, a svake godine izdaje se Zbornik radova. Na Trećem forumu održanom 13.11.1998. godine usvojen je Etički kodeksa posrednika u prometu nekretninama, te je promovirana knjiga "**Prodaja nekretnina**" jedino stručno izdanje koje pokriva ovu kompleksnu djelatnost, suizdavača Hrvatske gospodarske komore i Burze nekretnina, a čiji su autori eminentni stručnjaci s područja prava, ekonomije, građevine i marketinga. Na posljednjem Forumu održanom u Opatiji okupili su se predstavnici pedesetak hrvatskih agencija za promet nekretninama, a kao gosti sudjelovali su predstavnici slovenskog Udruženja poslovanja nekretninama, FIABCI Slovenije i Društva posrednika u prometu nekretninama Slovenije.

Sa svrhom samoregulacije i unapređenja struke Udruženje je izradilo i usvojilo **Etički kodeks posrednika u prometu nekretninama**, kojemu je pristupilo preko 130 agencija za promet nekretninama. U prijelaznom trenutku do donošenja Zakona o posredovanju u prometu nekretninama, a koje se očekuje tijekom ove godine, Kodeks je danas jedini akt koji na određeni način regulira ovu djelatnost, odnosno utvrđuje načela i pravila ponašanja posrednika u prometu nekretninama. Kodeks je sredstvo i način da se napravi razlika između onih agencija koje posao rade ozbiljno i profesionalno i u njemu vide svoju budućnost od onih koji se ovim poslom bave na crno odnosno isključivo radi brze i lake zarade. Kodeks, odnosno agencije koje su potpisale Kodeks daju nam jasniji uvid u to koliko se uopće "ozbiljnih" posrednika u ovom trenutku nalazi na hrvatskom tržištu.

Udruženje poslovanja nekretninama pokrenulo je još 1999. godine inicijativu za organiziranje **Sajma nekretnina**, te je Udruženje po prvi puta nastupilo na Jesenskom međunarodnom zagrebačkom velesajmu u sklopu sajma Cro Money – sajma financijskih i poslovnih mogućnosti, a koji je bio održan od 11.-17. 9. 2000. godine. Udruženje je okupilo 17 agencija za promet nekretninama iz cijele Hrvatske koje su sudjelovale na sajmu, te promovirale svoj rad i prezentirale svoje ponude nekretnina. Za potrebe sajma Hrvatska gospodarska komora izradila je zajedničku brošuru "Prvi hrvatski sajam nekretnina" u kojoj su se predstavile sve agencije koje su sudjelovale na sajmu kao i Udruženje poslovanja nekretninama HGK. Svaka agencija imala je i svoj vlastiti promidžbeni materijal.