

NEKRETNINE, POSREDOVANJE U STJECANJU VLASNIŠTVA NEKRETNINE I ULOGA HGK U PRAVNOM PROMETU NEKRETNINA

Bradarić, Ana

Undergraduate thesis / Završni rad

2023

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **EFFECTUS
university / EFFECTUS veleučilište**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:281:298511>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-12-11**



image not found or type unknown

Repository / Repozitorij:

[Repository of EFFECTUS University of Applied
Sciences - Final and graduate theses of EFFECTUS
University of Applied Sciences](#)



zir.nsk.hr



image not found or type unknown

EFFECTUS veleučilište

ANA BRADARIĆ

ZAVRŠNI RAD

**NEKRETNINE, POSREDOVANJE U STJECANJU VLASNIŠTVA
NEKRETNINE I ULOGA HGK U PRAVNOM PROMETU
NEKRETNINA**

Zagreb, 2023.

EFFECTUS veleučilište

PREDMET: STVARNO PRAVO

ZAVRŠNI RAD

KANDIDAT: Ana Bradarić

TEMA ZAVRŠNOG RADA: Nekretnine,

posredovanje u stjecanju vlasništva

nekretnine i uloga HGK u pravnom

prometu nekretnina

MENTOR: Jelena Uzelac, dipl. iur.

ZNANSTVENO PODRUČJE: Pravo

TEMATSKO POLJE: Nekretnine

Zagreb, travanj 2023.

SAŽETAK

Svrha ovog završnog rada naslova „Nekretnine, posredovanje u stjecanju vlasništva nekretnine i uloga HGK u pravnom prometu nekretnina“ jest definirati pojam nekretnine te obraditi temu stjecanja vlasništva nekretnina i posredovanja u prometu nekretnina s osvrtom na ulogu Hrvatske gospodarske komore u pravnom prometu nekretninama. Rad obuhvaća pregled relevantnih zakonskih propisa kao i načine stjecanja vlasništva nad nekretninom u Republici Hrvatskoj. Također, obrađuje ulogu i važnost posrednika u pravnom prometu nekretnina te HGK u osiguravanju kvalitete i standarda.

Ključne riječi: nekretnine, stjecanje vlasništva nekretnina, posredovanje u prometu nekretnina, HGK

SUMMARY

The purpose of this final work entitled "Real estate, mediation in the acquisition of ownership of real estate and the role of the Croatian Chamber of Economy in the legal transaction of real estate" is to define the concept of real estate and to deal with the topic of acquisition of real estate ownership and real estate brokerage with reference to the role of the Croatian Chamber of Economy in legal real estate transactions. It includes an overview of relevant legal regulations as well as the ways of acquiring ownership of real estate in the Republic of Croatia. Furthermore, it discusses with the role and importance of intermediaries in the legal transaction of real estate and the Croatian Chamber of Economy in ensuring quality and standards.

Key words: real estate, acquisition of real estate ownership, real estate brokerage, Croatian Chamber of Economy

SADRŽAJ

1. UVOD	1
1.1. Područje i tematika rada	1
1.2. Svrha i cilj	1
1.3. Struktura rada	2
1.4. Izvori podataka, način prikupljanja i obrade	2
2. PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA U HRVATSKOJ.....	4
2.1. Pojam nekretnine i povijesni razvoj	4
2.1.1. Pripadnosti nekretnine	5
2.2. Uloga katastra i zemljišnih knjiga u pravnom prometu nekretninama.....	6
2.3. Trenutačno stanje tržišta nekretnina u RH	8
2.4. Trendovi, izazovi, perspektive	12
2.5. Usporedba s drugim europskim tržištima nekretnina.....	15
3. POSREDOVANJE U STJECANJU VLASNIŠTVA NAD NEKRETNINAMA.....	18
3.1. Načini stjecanja vlasništva nad nekretninom	18
3.2. Ugovor o kupoprodaji nekretnine	19
3.3. Važnost posredovanja	22
3.4. Uloga i odgovornosti posrednika	22
3.5. Etički standardi u industriji posredovanja	23
4. ULOGA HRVATSKE GOSPODARSKE KOMORE (HGK) U PRAVNOM PROMETU NEKRETNINA	25
4.1. Ključni čimbenici posredovanja u stjecanju vlasništva nekretnina.....	27
4.2. Program osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina.....	28
4.3. Nadzor i kontrola posrednika	30
5. ZAKONODAVNI OKVIR I PRAKSE	31
5.1. Zakonodavni okvir za tržište nekretnina i posredovanje u Hrvatskoj.....	31
5.1.1. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina	31
5.2. Utjecaj zakonodavstva na tržište nekretnina i posredovanje.....	31
6. ZAKLJUČAK	33
IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI.....	33
LITERATURA	34

CONTENT

1. INTRODUCTION.....	1
1.1. Topic overview	1
1.2. Aim and purpose.....	1
1.3. Structure	2
1.4. Literature, ways of gathering and processing data	2
2. THE OVERVIEW OF THE REAL ESTATE MARKET IN CROATIA.....	4
2.1 The term real estate and its development through history.....	4
2.1.1. <i>Real property management</i>	5
2.2. The role of the cadastre and Land Registry in the legal real estate market.....	6
2.3. Current situation on the real estate market in Croatia.....	8
2.4. Trends, challenges and perspectives.....	12
2.5. Croatia in comparison to other European real estate markets.....	15
3. MEDIATION IN ACQUIRING REAL ESTATE OWNERSHIP	18
3.1. Ways of acquiring ownership	18
3.2. Real estate purchase agreement.....	19
3.3. The importance of mediation	22
3.4. The role and responsibilities of a mediator	22
3.5. Ethical standards in the mediation industry	23
4. THE CROATIAN CHAMBER OF ECONOMY AND ITS ROLE IN THE REAL ESTATE BUSINESS	25
4.1. Key factors of mediation when acquiring real estate ownership	27
4.2. Programme for educating mediators in the real estate business.....	28
4.3. Supervision and control of the mediators.....	30
5. LEGISLATIVE BARRIERS AND PRACTISE.....	31
5.1. Legislative barriers for the real estate market and mediation in Croatia	31
5.1.1. <i>Laws on real estate mediation</i>	31
5.2. The impact of legislation on the real estate market and mediation in Croatia	31
6. CONCLUSION.....	33
STATEMENT ON ACADEMIC INTEGRITY	33
LITERATURE.....	34

1. UVOD

Nekretnine su definirane kao zemljište i sve trajne strukture, poput kuće ili poboljšanja povezana sa zemljištem, bilo prirodna ili umjetno napravljena. Razlikuju se od osobne imovine koja nije trajno vezana za zemlju, poput vozila, čamaca, nakita, namještaja i poljoprivredne opreme. Zemljište se odnosi na zemljinu površinu dolje do središta Zemlje i prema gore do zračnog prostora iznad, uključujući drveće, minerale i vodu. Fizičke karakteristike zemljišta su njegova nepokretnost, neuništivost i jedinstvenost, pri čemu se svaka parcela zemlje razlikuje zemljopisno.

Nekretnine obuhvaćaju zemljište i sve stalne dodatke koje je napravio čovjek, kao što su kuće i druge zgrade. Sve dogradnje ili promjene na zemljištu koje utječu na vrijednost nekretnine nazivaju se poboljšanjem. Nekretnine uključuju zemljište i dodatke zemljištu kao i prava koja proizlaze iz njegova vlasništva i korištenja. Ulagači i analitičari pomno prate početak izgradnje stambenih objekata jer brojevi mogu dati opći osjećaj gospodarskoga smjera. Štoviše, tipovi započetih novih stanova mogu dati naznake o tome kako se gospodarstvo razvija.

Na nekretnine dramatično utječe njihov položaj, a čimbenici kao što su stope zaposlenosti, lokalno gospodarstvo, stope kriminala, prijevozna sredstva, kvaliteta škola, općinske usluge i porezi na imovinu mogu utjecati na vrijednost nekretnine. Nekretnine se obično kupuju gotovinom ili se financiraju hipotekom putem privatnog ili komercijalnog zajmodavca.

1.1. Područje i tematika rada

Nekretnine su neizostavni dio svakodnevnog života, a ujedno i jedna od najvažnijih imovinskih vrijednosti suvremena svijeta. Bez obzira na to djelujemo li u svojstvu vlasnika, potencijalna investitora ili smo tek u potrazi za prvom nekretninom ili idealnim domom, nekretnine su nam od velike važnosti. Tema ovoga završnog rada jesu nekretnine, posredovanje u stjecanju vlasništva nekretnine i uloga Hrvatske gospodarske komore u pravnome prometu nekretnina.

1.2. Svrha i cilj

Rad za cilj ima objasniti pojam nekretnine, istražiti na koje je načine moguće steći vlasništvo nad nekretninom te definirati posrednike u pravnome prometu nekretnina kao i njihovu ulogu

uz poseban osvrt na djelovanje i ulogu HGK-a. Svrha rada jest razumijevanje pojmova vezanih za promet nekretnina, njihovih karakterističnosti i pravne problematike kupoprodaje nekretnina.

1.3. Struktura rada

Završni se rad sastoji od sedam glavnih cjelina. Prva cjelina jest uvodna, a sadrži cilj i svrhu pisanja rada, način na koji je strukturiran završni rad te izvore podataka, kao i njihov način prikupljanja i obrade.

U drugoj će cjelini biti više riječi o pregledu nekretnina u Hrvatskoj, tj. o: pojmu nekretnine i njezinu povijesnome razvoju, ulozi katastra i zemljišnih knjiga u pravnome prometu nekretninama, trenutačnome stanju tržišta nekretnina u RH, trendovima, izazovima i perspektivama te o usporedbi s drugim europskim tržištima nekretnina.

Treći dio obrađuje posredovanje u vlasništvu nekretninama te će u okviru toga dijela biti više riječi o: načinima stjecanja vlasništva nad nekretninom, ugovoru o kupoprodaji nekretnine, važnosti posredovanja, ulozi i odgovornostima posrednika te o etičkim standardima u industriji posredovanja.

U četvrtome je dijelu glavni fokus na ulozi Hrvatske gospodarske komore u pravnome prometu nekretnina, što uključuje: ključne čimbenike posredovanja u stjecanju vlasništva nekretninama, program osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina te nadzor i kontrola posrednika.

Peti dio rada sadržava zakonodavni okvir i prakse, kao i: zakonodavni okvir za tržište nekretnina i posredovanje u Hrvatskoj, zakon o posredovanju u prometu nekretnina te utjecaj zakonodavstva na tržište nekretnina i posredovanje.

Posljednji, šesti dio sadržava zaključak o glavnoj temi do kojeg smo došli prikupljanjem i obradom relevantne literature. U prilogu rada naveden je popis korištene literature pri pisanju rada.

1.4. Izvori podataka, način prikupljanja i obrade

Kao izvor podataka korištena je dostupna relevantna literatura u vidu stručnih knjiga, mrežnih članaka, zakona, pravilnika i uredbi te radova znanstvenih i stručnih časopisa. Literatura je prikupljena posudbom iz knjižnice i korištenjem računalom i internetom, a dio je iz vlastite

arhive. Prilikom obrade podataka u najvećoj se mjeri koristila deskriptivna metoda, dok su se u manjoj mjeri koristile analitička i komparativna metoda. Uz navedene se metode koristilo i drugim znanstvenim metodama.

2. PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA U HRVATSKOJ

U okviru ovoga poglavlja bit će više riječi o pojmu nekretnina i njihovu povijesnome razvoju, pripadnostima nekretnine, trenutačnome stanju tržišta nekretnina u RH, trendovima, izazovima, perspektivama te usporedbi s drugim europskim tržištima nekretnina.

2.1 Pojam nekretnine i povijesni razvoj

Gledajući tijek povijesti, ljudi su stvarali i trgovali različitim oblicima vlasništva: zemljom, brodovima, životinjama, zgradama itd. Stvar je kroz povijest definirana kao objekt stvarnoga prava, razvijajući se usporedno s jurisprudencijom te tako razvijajući praksu u tandemu s pravom. Osnovna pretpostavka za postojanje stvarnopravnih odnosa jest da nešto pripada osobi jer je nemoguće imati vlast nad stvari ako stvar ne postoji.¹ Subjektivna stvarna prava proizlaze iz pravnoga poretka koji ih priznaje i ustavno su zaštićena temeljnim konstitutivnim aktom i zakonima države. Zakonodavstvo priznaje stjecanje stvarnih prava u određenim okolnostima. Priznanje da su stvari predmet stvarnih prava potaknulo je rasprave o tome što se smatra stvarima.

Pitanja koja su unosila nejasnoće glasila su: je li stvar materijalne prirode i može li se osjetiti samo fizički ili je pravni pojam širi te uključuje i entitete koji nemaju materijalnu egzistenciju, ali postoje u pravu?² Rimsko pravo iz starijega doba primarno je taj problem shvaćalo u užemu smislu kao prostorno podijeljene dijelove vanjske prirode dostupne ljudima, naročito materijalne prirode koje su po naravi tjelesne, da bi se kasnije shvaćanje proširilo i na sve ono što može biti predmetom imovinskopravnih odnosa i ulaziti u ukupnost nečije imovine.³ To je razlog zbog kojeg su Rimljani proširili značenje pojma stvari tako da su se stvarima u pravnome smislu smatrale i netjelesne stvari. Je li stvar moguće utvrditi osjetilima ili je sačinjavaju prava koja su po naravi apstraktna pa se do njih dolazi logičkim zaključivanjem činit će razliku između tjelesnih i netjelesnih stvari.⁴

Rimsko je pravo postavilo temelje nekretninama kao predmetu stvarnoga prava, definirajući ih kao nepokretne stvari (*lat. Res immobilis*) nemaju mogućnost premještanja s jednog mjesta na drugo, a da ne pretrpe veće oštećenje ili promjene svoja bitna svojstva.⁵ Po rimskome su

¹ Gavella, Nikola, *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb 1998., str. 45.

² Gavela, Nikola, *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb 1998., str. 45.

³ Romac, Ante, *Rimsko pravo*, Pravni fakultet Zagreb, 2007., str. 147.

⁴ Romac, Ante, *Rimsko pravo*, Pravni fakultet Zagreb, 2007. str. 148.

⁵ Romac, Ante, *Rimsko pravo*, Pravni fakultet Zagreb, 2007., str. 151.

shvaćanju nekretnine mogle biti samo zemljišta pri čemu se razlika radila između onih poljoprivrednih i gradskih. Poljoprivredna su zemljišta služila za uzgoj poljoprivrednih kultura, dok su se na gradskim zemljištima mogle graditi kuće za stanovanje, prostori za obavljanje gospodarskih aktivnosti, vrtovi i parkovi.⁶ Specifičnost toga vremena jest što se pokretne i nepokretne stvari pravno međusobno nisu razlikovale te se s njima u pravnome prometu načelno postupalo jednako. Tek se kasnije s razvitkom rimskoga prava počinju zahtijevati određene formalnosti kod prometa nekretnina u vidu upisa u javne knjige (*lat. Gesta publica*).

„Određenje pojma i dimenzija nekretnine kao objekta stvarnih prava aktualizirano je stalnim porastom prometa prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama kao i sve češćim opterećenjem nekretnina radi osiguranja novčanih potraživanja.“⁷ Definicija nekretnine sadržana je u suvremenu pravu Republike Hrvatske kroz više zakonskih odredbi. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nekretninu smatra zemljišnom česticom koja je pojedinačno određena geometrijski te uključuje sve njezine pertinencije, odnosno sve ono nepovratno povezano sa zemljišnom česticom na njezinoj površini i ispod nje, osim ako zakonske odredbe ne propisuju drugačije⁸, dok su nekretnine u smislu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta te stambene, poslovne i sve druge građevine i njihovi dijelovi.⁹

2.1.1. Pripadnosti nekretnine

Nekretninu čini sve što je ljudskim djelovanjem trajno spojeno sa zemljištem (zemljišnom česticom). Kuće, zgrade, stanovi, poslovne prostorije, samoniklo bilje kao i ono posađeno, sve što nije pravno odvojeno od zemljišta njegov je sastavni dio i pripada vlasništvu vlasnika zemljišta. Takav pravni institut proizlazi iz načela jedinstvenosti nekretnine *superficies solo cedit* nastao uopćavanjem starorimske izreke, a znači da građevina slijedi pravnu sudbinu zemljišta.¹⁰

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nekretninu poistovjećuje sa zemljištem te u jednom zemljišnoknjižnom tijelu objedinjuje nekretninu i zemljište.¹¹ Zemljišna čestica

⁶ Romac, Ante, Rimsko pravo, Pravni fakultet Zagreb, 2007., str. 151.

⁷ Simonetti, P., Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 30, br. 1. 33-62 (2009), str. 34.

⁸ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/96, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, čl. 2. St. 3.

⁹ Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, 106/18, čl.1. st.3.,4.,5.

¹⁰ Gaius, Inst. 2.73.

¹¹ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/96, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, čl. 9. st. 1.

upisana u zemljišnu knjigu smatra se jednom nekretninom. Nekretnine su sve što je trajno povezano sa zemljištem, bilo iznad ili ispod površine, uključujući i pripadajuće stvari. Pokretnine i fizički samostalne stvari kojima vlasnik očitovanjem svoje volje odredi da trajno služe namjeni nekretnine ili joj u tome pomažu, slijede njezinu pravnu sudbinu sve dok prostorno dodiruju nekretninu.¹² Nekretnina i vrijednost njezinih plodova dijele istu sudbinu, sve dok se ne razdvoje. Dakle, ako zakonom nije drugačije određeno, onaj tko ima stvarno pravo na nekretnini, ima stvarno pravo na cijeloj svojoj imovini.

Iznimno, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s nekretninom pravno izjednačuje i određene pravne entitete koji nisu stvari. Pravo građenja koje svog nositelja ovlašćuje da na površini ili ispod površine zemljišta izgradi vlastitu zgradu u pravnom je pogledu izjednačeno s nekretninom.¹³

2.2. Uloga katastra i zemljišnih knjiga u pravnom prometu nekretninama

Razvoj pravnoga prometa nekretninama ukazuje na potrebu što veće sigurnosti sudionika. Pravo vlasništva nad nekretninama mora biti objavljeno u javnim knjigama da bi vrijedilo prema svima. Zemljišna knjiga jest javna ustanova koju elektroničkim putem vode mjesno nadležni općinski sudovi u Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra. Nekretnine koje mogu biti predmet pravnoga prometa upisuju se u zemljišne knjige prema stanju u katastru zemljišta i podacima katastra, a nekretnine koje ne mogu biti predmetom pravnoga prometa u pravilu se ne upisuju, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

Provjera podataka u zemljišnim knjigama iznimno je važna prilikom utvrđivanja pravnoga statusa nekretnine koja je predmet kupoprodaje. Zemljišnoknjižni izvaci sadrže podatke o posjedu, vlasništvu i teretima.¹⁴ Zemljišno-knjižni izvadak čine podaci o posjedu, vlasništvu i teretima. Posjedovni list sadrži podatke o naravi nekretnine i njezinoj veličini. Vlasnički list daje nam podatke o fizičkoj ili pravnoj osobi koja je nositelj prava vlasništva, a u slučaju zajedničkoga vlasništva nekretnine, i njezin suvlasnički omjer. Svi tereti na nekretnini i sve vrste bilješki ili prijedloga vezanih za promjene na nekretnini evidentirat će se na teretovnici. Ako tijekom postupka razjašnjenja postoji spor oko načina stjecanja vlasništva, može se zatražiti izvadak iz povijesne zemljišne knjige koji sadrži promjene od prvoga do zadnjega upisa, obično u obliku ovjerene preslike vlasničkoga lista iz zemljišne knjige, vlasnički list i teretovnicu. Također je moguće zatražiti uvid u set dokumenata na temelju kojih se mogu

¹² Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96, 68/96, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, čl. 7. St. 1

¹³ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, čl. 280. St. 2.

¹⁴ Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, čl. 6. St. 1.

dobiti podaci o dokumentima koji su bili temelj za promjene u zemljišnim knjigama.¹⁵

Predmet zemljišnoknjižnih upisa mogu biti stvarna prava i obvezna prava na nekretninama, realni tereti kojima je nekretnina opterećena, pravo suvlasništva u alikvotnim dijelovima, pravo na zajednički stečenu imovinu bračnih drugova te etažno vlasništvo.¹⁶

Uloga zemljišnih knjiga jest zaštita povjerenja u zakoniti promet nekretninama, što se očituje pretpostavkom da su podaci sadržani u zemljišnim knjigama vjerodostojni i da primjereno odražavaju stvarno stanje vlasništva i stvarna prava na nekretninama. Svi zainteresirani mogu slobodno pregledati podatke i činjenice sadržane u zemljišnim knjigama koji su važni za utvrđivanje pravnoga statusa nekretnine spram koje ulaze u različite pravne odnose u dobroj vjeri, a s obzirom na to da su svi podaci javni, ne mogu se pozivati na nepoznavanje činjeničnoga i pravnoga stanja, uz napomenu da je nepoznato zemljišnoknjižno stanje. Međutim Zakon o zemljišnim knjigama u čl. 8. štiti stjecatelja koji postupa u dobroj vjeri i stvarno stječe nekretninu od osobe upisane kao vlasnik u zemljišnim knjigama, iako to nije. Ako kupac u danim okolnostima nema razloga sumnjati u ispravnost i potpunost zemljišne knjige, bit će zaštićen zakonom.¹⁷

Katastar je vrsta javne evidencije koja se svojim funkcijama, načinima, postupcima upravljanja, podacima o nekretninama i vrstama nekretnina koje se čuvaju razlikuju od zemljišnih knjiga, ali su ipak usko povezani sa zemljišnim knjigama i nužan su uvjet da zemljišne knjige funkcioniraju učinkovito. Može se reći da je to tehničko-ekonomski sustav koji bilježi položaj, oblik, izgrađenost, način korištenja, proizvodni kapacitet i korisnike zemljišta. Dakle služi tehničkom uređenju nekretnine zbog određenih financijskih i gospodarskih odnosa. Funkcionalno, podaci iz katastra dizajnirani su tako da zadovolje gospodarske, pravne, administrativne i druge potrebe. Bez katastarskih podataka zemljišne knjige ne mogu ostvariti informativnu ulogu jer se, kao i sve službene evidencije nekretnina, moraju temeljiti na podacima izmjere i katastra zemljišta.¹⁸ Podaci koje vodi tijelo nadležno za katastar jesu: podaci o imenu katastarske općine, broj katastarske čestice, adresa, oblik, površina, izgrađenosti i način uporabe katastarske čestice.¹⁹ Najvažnije informacije koje možemo dobiti u katastru bit će sadržane u izvodu posjedovnog lista i kopiji katastarskoga plana. Iz posjedovnog lista saznajemo broj katastarske čestice i katastarsku općinu u kojoj se nalazi nekretnina, upisana posjednika predmetne nekretnine (u omjeru i površini nekretnine

¹⁵ Vrljić, Darko, Kako kupovati i prodavati nekrenine, Vizura, Zagreb 2005., str. 13.

¹⁶ Vrljić, Darko, Kako kupovati i prodavati nekrenine, Vizura, Zagreb 2005., str. 57.

¹⁷ Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, čl. 7. St. 1

¹⁸ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, NN 112/18, 39/22, čl.7.st.1.

¹⁹ Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, čl. 6. St. 4.

ako je posjednika više), vodi li se zemljište kao pašnjak, šuma, građevinsko zemljište ili dr., kao i podatak koji je važan za potencijalna kupca nekretnine, tzv. identifikacija, tj. informacija o tome kojemu broju čestice u gruntovnici odgovara broj čestice iz katastra, što je vrlo korisno u situaciji kada i ako zemljišna knjiga i katastar nisu usklađeni.²⁰

Podaci u zemljišnim knjigama ponekad su potpuniji od podataka sadržanih u katastru jer organ nadležan za provedbu katastarske promjene mora odmah elektroničkim putem obavijestiti mjesno nadležni općinski sud kako bi zemljišnoknjižni ured evidentirao trenutačno stanje.²¹ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina rješava takve propuste kroz odredbe čl. 7. Prema tome propisu zemljišnoknjižni odjel općinskoga suda dužan je istu odluku dostaviti okružnomu uredu za katastar odmah nakon izvršenja odluke koja utječe na katastarske podatke o nekretninama.

Dakle jasno je da postoji određeni stupanj suradnje između dviju institucija, kao i neke sličnosti i razlike. Sličnost se uglavnom ogleda u činjenici da obje ustanove rade sa zemljištima. Zemljišna knjiga vodi evidenciju nekretnina i pravnih odnosa proizašlih iz pravnoga prometa nekretnina, a katastar ih uređuje u tehničkome smislu. Usko su povezani i međusobno surađuju, razmjenjujući informacije o promjenama.

Propisi za vođenje zemljišnih knjiga jesu pravne prirode koji se vode sa svrhom evidentiranja nekretnina i pravnih odnosa proizašlih u pravnome prometu nekretnina, dok su propisi za vođenje katastra tehničko-administrativne prirode, a služe ostvarivanju određenih ekonomskih i financijskih ciljeva. Zemljišne se knjige vode prema vlasnicima nekretnina, a katastri prema domaćinstvima.

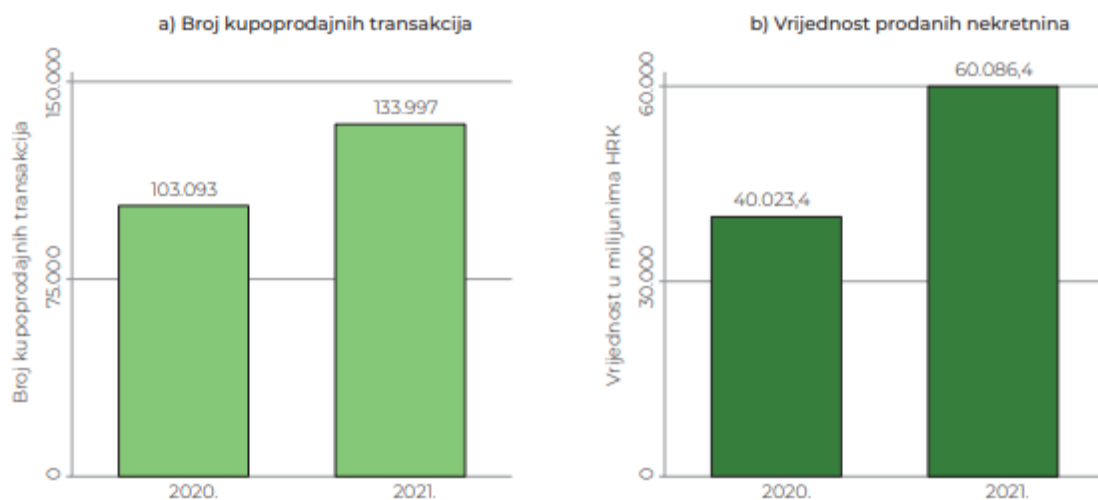
2.3. Trenutačno stanje tržišta nekretnina u RH

Unutar 2021. godine tržište nekretnina ostvarilo je prodaju od nevjerojatnih 133.997 stambenih jedinica što predstavlja povećanje od 30 % u usporedbi s 2020. godinom. Promet poljoprivrednim zemljištem donio je najveći promet s 43.846 transakcija, što čini 32,7 % ukupna broja transakcija. Nakon njega slijede kupoprodaja stanova – 29.605 transakcija, koja čini 22,1 % prometa, zatim kupoprodaja građevinskih zemljišta – 23.633 transakcije, koja čini 17,6 % prometa. Prodaja 16.976 obiteljskih kuća činila je 12,6 % ukupne prodaje na tržištu nekretnina u 2021. godini. Kao usporedba može se navesti sljedeće: broj transakcija u 2020.

²⁰ Vrljić, Darko, Kako kupovati i prodavati nekretnine, Vizura, Zagreb 2005., str. 10.

²¹ Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, čl. 12. St. 1.

smanjen je za 7,7 % na godišnjoj razini, a porastao je za 6,5 % na godišnjoj razini u 2019. godini.²²



Slika 1. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK-a u 2020. i 2021. godini

Izvor: EIZ i MPGI.

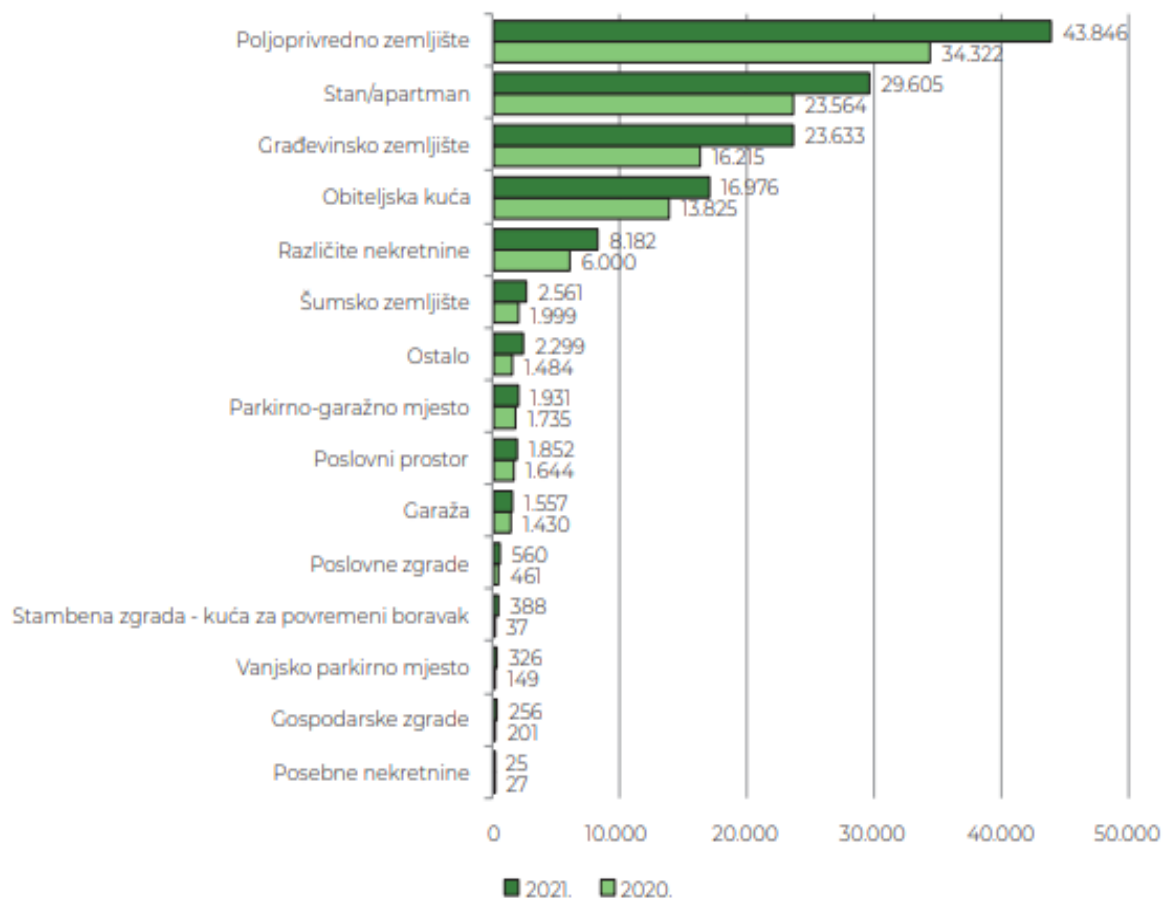
U 2021. godini ukupan promet nekretnina iznosio je 60.860 milijuna kuna, što je 50,1 % više nego u 2020. godini. Prosječna vrijednost prometa nekretnina u 2021. iznosila je 448.416 kuna, dok je godinu dana prije iznosila 388.226 kuna (Slika 2). Ukoliko se promatra pomoću bruto domaćeg proizvoda (BDP), utoliko su transakcije prodaje nekretnina činile 14 % BDP-a u 2021. godini²³. To je, kada usporedimo s 2020. godinom, 11 %. Promatrano prema vrstama nekretnina, najveći udio u prometu na tržištu nekretnina u 2021. godini čine stanovi s udjelom od 38,6 % u ukupnome prometu, zatim građevinska zemljišta s udjelom od 22,7 % te obiteljske kuće s udjelom od 21,1 %.

Godina 2021. ostvarila je porast vrijednosti u odnosu na 2020. godinu po vrsti nekretnina. Kategorija parkirališnih prostora porasla je za 380 %, a slijede je poslovne zgrade s porastom od 334,6 %, nekretnine za privremeni smještaj s porastom vrijednosti od 260,7 %, te parkirna mjesta s porastom od 72,5 %. Znatni su i porasti vrijednosti obiteljskih kuća (63,7 %), poljoprivrednoga zemljišta (62,4 %), stanova i apartmana (40,9 %) te građevinskoga zemljišta (58,7 %). S druge strane, samo je u garaža vrijednost prodanih nekretnina pala za 12,2 %.²⁴

²² RH Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021, Ekonomski institut, Zagreb 2021., str. 18.

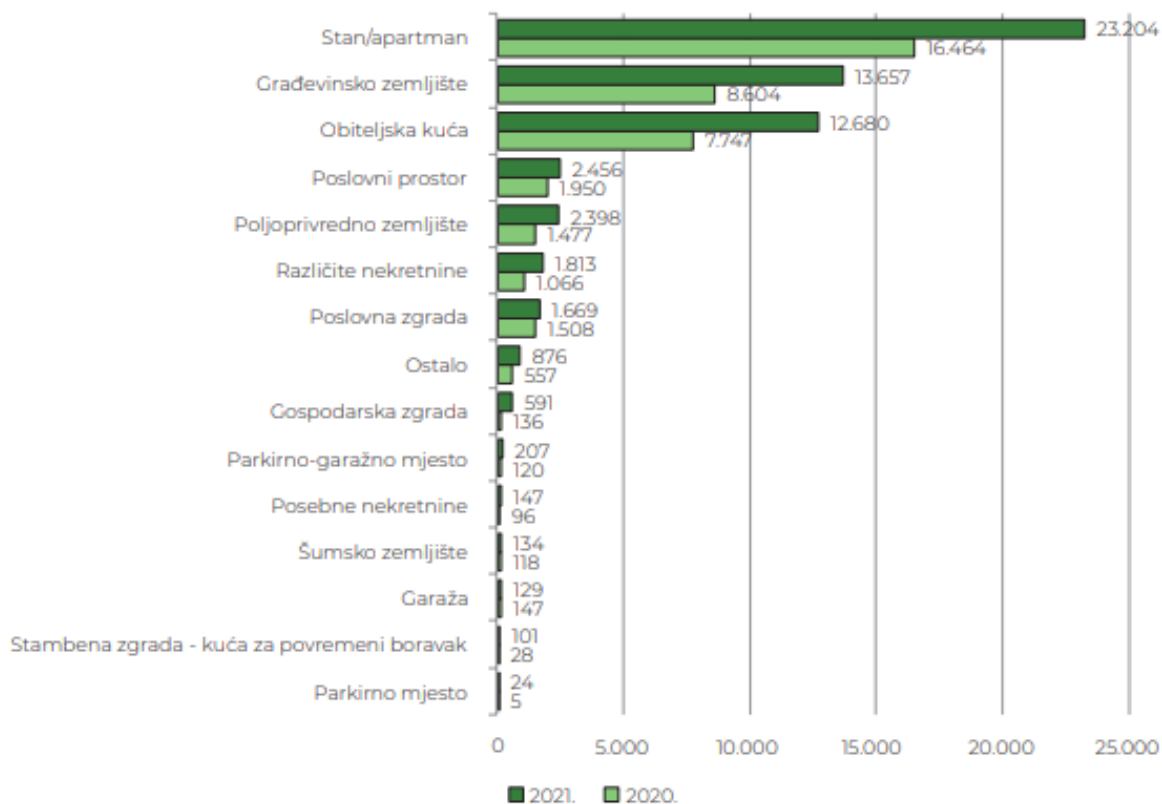
²³ Radi se o preliminarnim podacima o ostvarenom BDP-u za 2021. godinu preuzetima od Eurostata.

²⁴ RH Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021, Ekonomski institut, Zagreb 2021., str. 19.



Slika 2. Broj kupoprodaja u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine

Izvor: EIZ i MPGI.



Slika 3. Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK-a u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnina

Izvor: EIZ i MPGI

Ukoliko pogledamo strukturu županijskih prodaja prema vrstama nekretnina u 2021. godini, utoliko možemo zaključiti da u gradu Zagrebu i Primorsko-goranskoj županiji dominira prodaja stanova/apartmana (tablica 1). Prodaja građevinskoga zemljišta koncentrira se u primorskim županijama, uz iznimku Ličko-senjske županije, gdje se najveći dio kupoprodajnih transakcija fokusira na promet poljoprivrednoga zemljišta. U ostalim se županijama najviše trguje poljoprivrednim zemljištima. Ako se promatra distribucija prodaje po županijama u pogledu vrste nekretnine, uočljivo je da grad Zagreb ima najveći broj transakcija stanova/apartmana, gdje su zabilježene 10.722 prodaje, što čini 36,2 % svih ostvarenih prodaja stanova/apartmana na hrvatskome tržištu 2021. godine.²⁵

Zadarska županija s 3.811 nalazi se ispred svih po broju kupoprodaja građevinskoga zemljišta, slijedi je Istarska županija s 3.338, zatim Splitsko-dalmatinska županija s 3.161 te Primorsko-goranska županija s 2.828 kupoprodaja. Na ove četiri županije odnosi se gotovo dvije trećine (64,5 posto) svih kupoprodaja građevinskoga zemljišta ostvarene u Hrvatskoj 2021. godine.

²⁵ RH Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021, Ekonomski institut, Zagreb 2021. str. 20.

Tablica 1. Tri najvažnije vrste nekretnina po županijama u 2021. godini

Županija	Prva	Broj	Druga	Broj	Treća	Broj
Grad Zagreb	Stambeni apartman	10.722	Obiteljska kuća	1766	Parirno-garažno mjesto	1408
Primorsko-goranska	Stambeni apartman	3297	Gradivinsko zemljište	2838	Pojtopravno zemljište	1899
Špilsko-dalmatinska	Gradivinsko zemljište	3.791	Stambeni apartman	3100	Pojtopravno zemljište	1942
Istarska	Gradivinsko zemljište	3338	Pojtopravno zemljište	3082	Stambeni apartman	2552
Koprivničko-bilogorska	Pojtopravno zemljište	6052	Obiteljska kuća	862	Različite nekretnine	372
Bjelovarsko-bilogorska	Pojtopravno zemljište	4.998	Različite nekretnine	789	Obiteljska kuća	945
Čačinski-baranjska	Pojtopravno zemljište	2338	Obiteljska kuća	1792	Stambeni apartman	1308
Zagrebada	Pojtopravno zemljište	3.016	Gradivinsko zemljište	2.105	Obiteljska kuća	1.709
Sisačko-moslavička	Pojtopravno zemljište	1.712	Obiteljska kuća	887	Gradivinsko zemljište	422
Virovitičko-podravska	Pojtopravno zemljište	2655	Gradivinsko zemljište	642	Različite nekretnine	581
Zadarska	Gradivinsko zemljište	3.881	Stambeni apartman	2.883	Obiteljska kuća	1337
Meditranska	Pojtopravno zemljište	2.545	Gradivinsko zemljište	627	Obiteljska kuća	535
Mukovarsko-srijemska	Pojtopravno zemljište	1484	Različite nekretnine	789	Obiteljska kuća	578
Virovitičko-podravska	Pojtopravno zemljište	1403	Različite nekretnine	717	Obiteljska kuća	335
Karlovačka	Pojtopravno zemljište	2070	Različite nekretnine	573	Stambeni apartman	503
Brodsko-posavska	Pojtopravno zemljište	2487	Obiteljska kuća	895	Stambeni apartman	294
Šibensko-kninska	Gradivinsko zemljište	1387	Pojtopravno zemljište	847	Stambeni apartman	844
Krapinsko-zagorska	Pojtopravno zemljište	1.715	Gradivinsko zemljište	613	Obiteljska kuća	516
Dubrovačko-neretvanska	Gradivinsko zemljište	873	Pojtopravno zemljište	723	Stambeni apartman	563
Pašsko-slavonska	Pojtopravno zemljište	1414	Obiteljska kuća	370	Različite nekretnine	326
Ličko-senjska	Pojtopravno zemljište	893	Stambeni apartman	522	Gradivinsko zemljište	482

Izvor: RH Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021, Ekonomski institut, Zagreb 2021.

2.4. Trendovi, izazovi, perspektive

Ni epidemija ni potres nisu utjecali na smanjenje/usporenje domaćega tržišta nekretnina. Rast

cijena od 40 % u proteklih pet godina, u kombinaciji s daljnjom inflacijom, napuhuje *stambeni balon*, postavljajući pitanja o utjecaju pucanja na kupce, prodavače, graditelje, banke i društvo u cjelini. Prema Njuškaloovu pregledu tržišta nekretnina tražene su cijene stanova prošle godine porasle za 4,05 %, a kuća za 7,73 %, što je sličan rast kao i prije godinu dana. Prosječna tražena cijena kvadrata stana u Zagrebu sada iznosi 2297 eura, a kvadrata kuće 1441 euro. Kvadrati stanova i dalje su najskuplji u centru grada, gdje prodavači traže više od 2500 eura po kvadratnome metru, a ispodprosječne tražene cijene stanova u Zagrebu od 2000 eura po metru kvadratnome stoje u predgrađu, Brezovici, Podsusedu i Servetu.

Na rizik od pregrijavanja upozorila je i analiza tržišta nekretnina Hrvatske narodne banke, koja je istaknula da je prodaja stambenih nekretnina lani bila devet posto veća nego prije pandemije 2019. godine, s oko 45.000 jedinica, odnosno 12 % više.²⁶

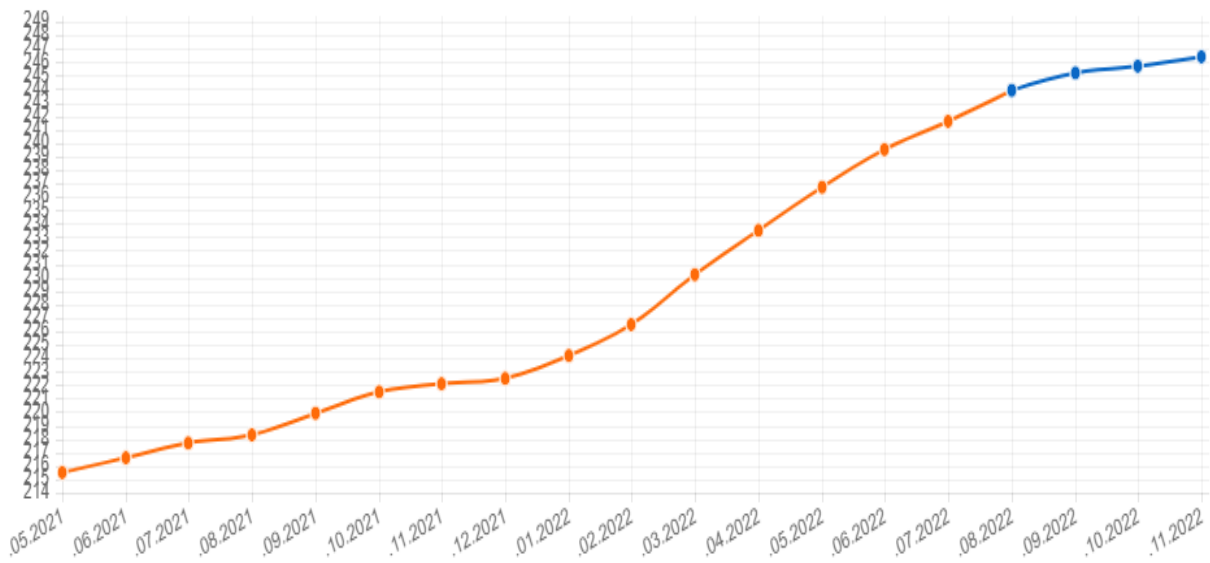
Svaku desetu nekretninu kupuju stranci (u Istri su kupci u čak 42 % transakcija), zbog čega cijene rastu brže u primorju nego u kopnenim dijelovima zemlje. Što se tiče kuća, najtraženije su kuće površine od 100 do 150 četvornih metara, čija je ponuda veća od potražnje, dok su najmanje tražene kuće od 300 do 500 četvornih metara. Zagrebački i petrinški potres idalje imaju utjecaja na tržište jer je udio nekretnina za prodaju u dijelovima u blizini zagrebačkoga epicentra pao, kao i interes za nekretnine u tim dijelovima zemlje.

BN indeks jedinstveni je indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks temelji se na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. Objavljuje se jednom mjesečno.²⁷

²⁶ *PD VL native tim*, Prodaja stanova idalje raste, cijene dostižu rekorde, slijedi li pad ili se trend nastavlja?, <https://www.poslovni.hr/nekretnine/prodaja-stanova-i-dalje-raste-cijene-dostizu-rekorde-slijedi-li-pad-ili-se-trend-nastavlja-4340088>

²⁷ BN Komentar, <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

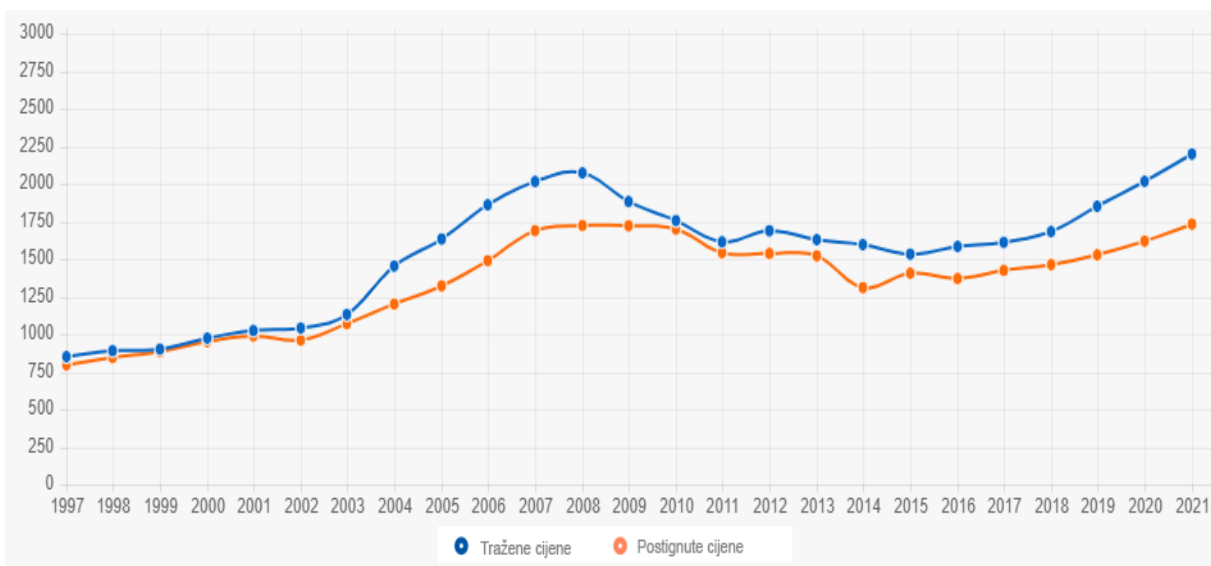
Grafikon 1. BN Index



Izvor: BN Komentar, <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Sljedeći graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u RH za stanogradnju – na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.

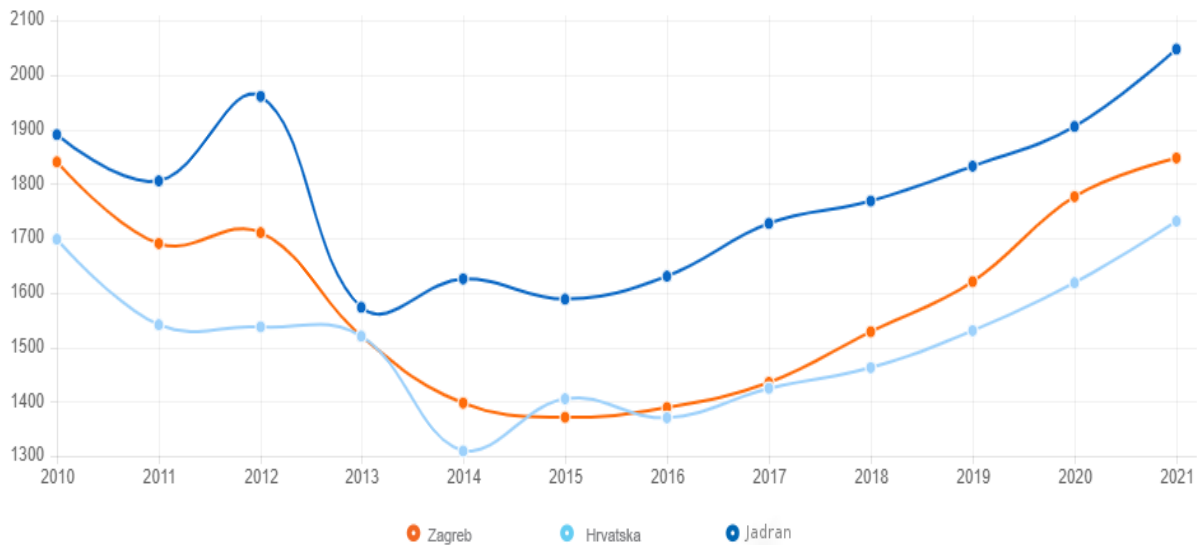
Grafikon 2. Tražene i postignute cijene



Izvor: BN Komentar, <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Sljedeći grafikon prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.

Grafikon 3. Prosječno postignute cijene



Izvor: BN Komentar, <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

2.5. Usporedba s drugim europskim tržištima nekretnina

Nakon ulaska u EU Estonija, Latvija, Slovenija i Češka bilježe rast cijena nekretnina, dok su primjerice u Poljskoj i Slovačkoj cijene pale. S obzirom na to da su nekretnine u Hrvatskoj još uvijek skupe u odnosu na regiju, nema osnove za povećanje cijena nakon ulaska u EU. Mit je da će cijene nekretnina u Hrvatskoj i drugim zemljama u regiji jugoistočne Europe porasti kada te zemlje uđu u Europsku uniju, rekao je Philip Bay, regionalni direktor *Colliers International* za jugoistočnu Europu odgovarajući na očekivanja nekih prodavača da uđu u EU. EU će donijeti ponovnu stopu rasta u sektoru nekretnina. Primjerice, u Mađarskoj je uoči ulaska u EU strateška procjena bila da će cijene nekretnina naglo porasti.²⁸

Ljudi su užurbano kupovali nekretnine, ali cijene nisu rasle, već stagnirale. Budući da su nekretnine u Hrvatskoj još uvijek skupe u usporedbi s većinom zemalja u regiji, nema osnove za povećanje njihovih cijena nakon ulaska u EU iz razloga koji su bili važni u drugim zemljama. Na kretanje cijena utjecat će nekoliko čimbenika, na stanje na tržištu Zapadne Europe lokalni čimbenici kao što su realne kamatne stope na indeksirane dugoročne kredite, indeks građevinskih radova, realne neto prosječne plaće, indeks potrošačkih cijena, realni bruto domaći proizvod, stvarni ukupni krediti stanovništva, broj sklopljenih brakova itd. – kaže Maruška Vizek s Ekonomskoga instituta.

²⁸ *Property in Croatia after accession of Croatia to the European Union*, <https://croatia-estate.com/discover-croatian-real-estate/about-real-estate-in-croatia/property-in-croatia-after-accession-of-croatia-to-the-european-union/>

Cijene će ovisiti o ekonomskome standardu života i nakon ulaska Hrvatske u EU. Potencijal rasta standarda rast će samo ako gospodarska kretanja pokažu nedostatak radne snage. Ali postoji jedno tumačenje ove krize, a to je da se radna mjesta u svijetu gube na duže vrijeme. S druge strane, postat će jasno što se za isti novac može kupiti u drugim zemljama euro područja. Također treba uključiti i stopu zaduženosti društva, ali i stanovništva koje se može kreditirati, riječi su Karmen Sokić iz Mreže udruga za nekretnine.

Gledajući službene statistike nakon ulaska 10 zemalja u EU tijekom godina obilja, 2004. i 2005., u nekim je zemljama zabilježen rast cijena nekretnina (Estonija, Latvija, Slovenija, Češka), a npr. u Poljskoj 2004. i u Slovačkoj 2005. godine cijene nekretnina su pale. Činjenica je da će, dok se gospodarska situacija u Hrvatskoj ne popravi, izostati dugo očekivani rast cijena nekretnina. Procjenjuje se da rast neto zarada od 1 % znači rast cijena nekretnina i više od 5 %. Ako bi ulazak u EU značio smanjenje kamata na kredite, što je, kako se procjenjuje, malo vjerojatno jer je višegodišnji trend niskih kamata u Europi prekinut, to bi značilo rast cijena nekretnina – ističe Vizek.²⁹

Apsolutno se ništa neće promijeniti kad Hrvatska uđe u EU. Sve ono što bi se trebalo dogoditi ulaskom u Europsku uniju već se dogodilo, ističe profesor Ekonomskoga fakulteta Josip Tica, s obzirom na to da već više od godinu dana, od 1. siječnja 2010. stranci mogu slobodno kupovati nekretnine u Hrvatskoj, a to ne utječe na cijenu. Stagnacija, rast ili pad cijena, broj realizacija, ali i općenito atmosfera oko nekretnina, ponajviše ovisi o Vladi RH jer ona zajedno sa Saborom kreira i donosi zakone koji će olakšati ili onemogućiti stanogradnju, privlačenje investitora i sve druge čimbenike tržišta. Dakle stanje na tržištu drži Vlada, a ne EU, kriza ili nešto treće. Uspije li Hrvatska produljiti turističku sezonu, to će zainteresirati investitore za turizam, što donosi ulaganja u nekretnine. Uspije li Hrvatska raznim događajima privući posjetitelje i tijekom ostatka godine, to će utjecati i na cijene nekretnina u nekim hrvatskim regijama. Uglavnom, postoji mogućnost rasta cijena nekretnina. Tek ako se strani državljani počnu doseljavati u Hrvatsku, cijene zemljišta će rasti.³⁰

U pogledu očekivanih učinaka nadolazećih promjena na hrvatskome tržištu nekretnina, mediji i javnost u Hrvatskoj ponajviše su zaokupljeni potencijalnim daljnjim rastom cijena stanova uzrokovanim time što će zemlja postati još dostupnija stranim kupcima veće kupovne moći. Snažna potražnja i ograničena ponuda te sve veći troškovi gradnje u kombinaciji s navikom

²⁹ Property in Croatia after accession of Croatia to the European Union, <https://croatia-estate.com/discover-croatian-real-estate/about-real-estate-in-croatia/property-in-croatia-after-accession-of-croatia-to-the-european-union/>

³⁰ Ibid.

Hrvata da ulažu u stanove i štede novac u „fizici“, pogurali su posljednjih godina cijene stanova prema gore, koje se nisu snižavale ni tijekom pandemije COVID-19 u njezinu vrhuncu. To je najviše došlo do izražaja u obalnim gradovima i turističkim odredištima, a posebno u glavnome gradu, Zagrebu, gdje su u prvoj polovici 2022. godine cijene stanova u novogradnji porasle za 30,9 % u odnosu na isto razdoblje 2021. godine, u prosjeku cca. 2.500€/m² (s 25 % PDV-a), ovisno o izvorima.

Unatoč tomu, potražnja još uvijek premašuje ponudu, novoizgrađene stambene zgrade ostvaruju visoke stope preprodaje već na početku izgradnje, dok one na premium lokacijama koje su razvile renomirane tvrtke imaju liste čekanja koje znatno premašuju broj stanova.³¹

Hrvatska ima jednu od najviših stopa vlasništva nad stanovima u EU-u (91 % u 2020. prema Eurostatu), a s rastućim cijenama stanova postoji velik potencijal za pružanje alternativnih stambenih rješenja koja su već uobičajena u CEE-u. Isto vrijedi i za studentske domove, gdje studenti koji dolaze u Zagreb, kao akademsko središte Hrvatske, imaju vrlo malo mogućnosti smještaja, ograničeni su na pretrpane državne studentske domove ili preskupe privatne stanove za iznajmljivanje. U vremenima velike nesigurnosti diljem Europe, donekle nerazvijena i neistražena tržišta nekretnina poput hrvatskoga mogla bi biti zanimljiva alternativa za međunarodne poduzetnike i investitore s obzirom na snažnu turističku industriju, opću sigurnost diljem zemlje, političku stabilnost i još uvijek niske kamatne stope zajedno s jakim bankarskim sektorom, uz već spomenute dobrobiti eurozone i Schengena koji dodatno smanjuju rizik zemlje. Unatoč relativno malom tržištu sa sve manjim brojem stanovnika, navedene prednosti mogu omogućiti Hrvatskoj da se u nadolazećim godinama riješi „ABC stigme“ i postane zanimljivija za programere i investitore.³²

³¹ *How will Croatia joining the EZ and Schengen impact its real estate market?*, <https://www.property-forum.eu/news/how-will-croatia-joining-the-ez-and-schengen-impact-its-real-estate-market/13719>

³² Ibid.

3. POSREDOVANJE U STJECANJU VLASNIŠTVA NAD NEKRETNINAMA

U okviru ovoga poglavlja bit će više riječi o: načinu stjecanja vlasništva nad nekretninom, ugovorima o kupoprodaji nekretnine, važnosti posredovanja, ulozi i odgovornostima posrednika te o etičkim standardima u industriji posredovanja.

3.1. Načini stjecanja vlasništva nad nekretninom

Zakon o porezu na promet nekretnina definira promet nekretnina kao svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj. Stjecanjem nekretnine smatra se svaka kupoprodaja, a moguće ju je steći i nasljeđivanjem, ugovorom o darovanju, zamjeni i stjecanjem u postupku stečaja ili likvidacije.

U pogledu stjecanja prava vlasništva moraju biti ispunjene opće pretpostavke sukladne Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – a one uključuju sposobnost stvari da bude objekt prava vlasništva, sposobnost stjecatelja na stjecanje prava vlasništva te valjani pravni temelj stjecanja. Ovisno o objektu i načinu stjecanja (pokretnine ili nekretnine), važno je ispuniti i dodatne pretpostavke. U pogledu stjecanja prava vlasništva temeljem pravnoga posla, osim prethodno navedenih općih pretpostavki, moraju biti ispunjene sljedeće posebne pretpostavke:³³

- vlasništvo prednika – vlasnik je osoba koja otuđuje stvar
- valjani pravni posao – s ciljem stjecanja prava vlasništva pravni posao mora biti ugovoren, kod nekretnina je iznimno važno da ugovor bude sklopljen u pisanome obliku
- odgovarajući način stjecanja – predaja u posjed, uknjižba prava vlasništva u zemljišnim knjigama (pokretnine – nekretnine). Kod ovog slučaja bitno je naglasiti da se bez upisa prava vlasništva u zemljišne knjige ne stječe pravo vlasništva. Upis prava vlasništva na nekretnini u korist stjecatelja pretpostavka je stjecanja vlasništva. Valjani pravni temelj stjecatelja ovlašćuje da zahtijeva upis.

Temeljem odluke suda ili druge nadležne vlasti može se steći pravo vlasništva. Primjerice kada sud rješenjem u ovršnom postupku dosuđuje stvar osobi koja je istu kupila na javnoj dražbi, rješenjem o izvlaštenju nekretnine, sudskom odlukom u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice i sl. U trenutku ostaviteljeve smrti stječe se pravo vlasništva nasljeđivanjem po samome zakonu, bez obzira je li stjecatelj zakonski ili oporučni nasljednik

³³ Načini stjecanja prava vlasništva u Republici Hrvatskoj, <https://vaic.hr/novosti-i-publikacije-hr/nacini-stjecanja-prava-vlasnistva-u-republici-hrvatskoj/>

ostavitelja. Kada govorimo o nekretninama, nasljednik, odnosno stjecatelj u vrijeme ostaviteljeve smrti, stječe izvanknjižno pravo vlasništva, a kod upisa prava vlasništva u zemljišne knjige nasljednik ima veća prava te mu se time olakšava dokazivanje svoga prava vlasništva u pravnome prometu.³⁴ Dosjelost je jedan od najpoznatijih načina stjecanja prava vlasništva temeljem zakona.

3.2. Ugovor o kupoprodaji nekretnine

Predugovor služi da se definira nekretnina navođenjem zemljišno-knjižnih informacija o nekretnini i opisom nekretnine, kao i cijena koja je prvobitno dogovorena, datum sklapanja ugovora te isplata kapare.

„Kupoprodajnim ugovorom prodavatelj se obvezuje kupcu predati određenu stvar u vlasništvo ili kupcu pribaviti određeno pravo tako da kupac postane imatelj (nositelj) toga prava, a kupac se zauzvrat (recipročno) obvezuje platiti prodavatelju neku novčanu svotu (cijenu).“³⁵

Cijena je bitan sastojak u kupoprodaji nekretnina, a definira se kao vrijednost stvari izražena u novcu.³⁶

U predugovoru se već određuje način isplate cijene za kupovinu nekretnine. U predugovoru se također definira i vrijeme isplate, a glavnim se ugovorom određuje i datum plaćanja nekretnine. Ovjerenje potpisa kod javnoga bilježnika bitno je kod kupnje nekretnine gotovinom.

Kapara iznosi deset posto od vrijednosti nekretnine, prodavatelj zadržava pravo da je zadrži, a u slučaju odustajanja prodavatelja, kupcu se mora isplatiti dvostruki iznos kapare.

Tabularna isprava predstavlja dokument u kojemu prodavatelj izjavljuje kako je nekretnina u cijelosti isplaćena te samim time daje odobrenje da se nekretnina upiše u prava vlasništva u zemljišnim knjigama na kupca.

³⁴ Načini stjecanja prava vlasništva u Republici Hrvatskoj, <https://vaic.hr/novosti-i-publikacije-hr/nacini-stjecanja-prava-vlasnistva-u-republici-hrvatskoj/>

³⁵ Slakoper, Z., Kačer, H. i Luttenberger, A., (2011.), Osnove prava trgovačkih ugovora i vrijednosnih papira, Zagreb, *Manualia universitatis studiorum Zagrebiensis*, str. 234.

³⁶ Klarić, P. i Vedriš, M., (2012.), Građansko pravo – opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, XIII. izdanje, Zagreb, Narodne novine

_____, _____, _____, OIB: _____, s jedne strane kao Prodavatelj (u nastavku: Prodavatelj) i _____, _____, OIB: _____, s druge strane kao Kupac (u nastavku: Kupac) zaključili su u _____, dana _____ slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE (dalje u tekstu: Ugovor)

Uvodne odredbe

Članak 1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj vlasnik nekretnine koja se nalazi na k.č.br. _____, označene kao _____, ukupne površine _____, upisane u zk.ul.br. _____ k.o. _____, upisano u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela _____, Općinskog suda u _____ (dalje u tekstu: Nekretnina). Zemljišnoknjižni izvadak za Nekretninu prileži ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Članak 2.

Za Nekretninu je ishođen energetska certifikat dana _____, od strane ovlaštene osobe _____, oznaka energetska certifikata _____.

Predmet ugovora

Članak 3.

Predmet ovog Ugovora je kupoprodaja Nekretnine navedene i opisane u članku 1. ovog Ugovora, a prema uvjetima određenim u daljnjim člancima ovog Ugovora.

Cijena

Članak 4.

Za kupoprodaju Nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora strane ugovaraju kupoprodajnu cijenu u iznosu od: _____ EUR.

Način plaćanja

Članak 5.

Ugovorne strane suglasne su da će ugovorenu kupoprodajnu cijenu iz članka 4. ovog Ugovora, Kupac platiti Prodavatelju doznakom novčanih sredstava na račun Prodavatelja IBAN HR _____ u roku od 8 dana od dana sklapanja ovog Ugovora.

Članak 6.

Potpisom ovog Ugovora, Prodavatelj izjavljuje i jamči Kupcu da je Nekretnina iz čl. 1. ovog Ugovora njegovo isključivo vlasništvo, te da na istoj nema nikakvih upisanih ili neupisanih tereta, kao ni bilo kakvih drugih prava trećih osoba kojima bi se mogla isključiti ili ograničiti vlasnička prava Kupca.

Stupanje u posjed

Članak 7.

U posjed kupljene Nekretnine Kupac će ući tek nakon plaćanja cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene, kako je to definirano člankom 5. ovog Ugovora.

Troškovi

Članak 8.

Sve poreze i ostala davanja koja će sukladno prisilnim propisima Republike Hrvatske opterećivati pravni posao koji je predmet ovog Ugovora snositi će Kupac. Kupac se obvezuje snositi sve javnobilježničke troškove ovjere ovog Ugovora. Prodavatelj se obvezuje podmiriti sve troškove koji su nastali do dana stupanja Kupca u posjed Nekretnine, a Kupac se obvezuje snositi sve troškove koji će nastati od dana stupanja Kupca u posjed Nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora, a s osnova korištenja Nekretnine (režije i drugi troškovi).

Tabularna izjava

Članak 9.

Prodavatelj se potpisom ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnine obvezuje odmah po primitku cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene iz članka 4. ovog Ugovora izdati Kupcu Potvrdu o isplati cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene ovjerenu po javnom bilježniku. Prodavatelj dozvoljava Kupcu da, na temelju ovog Ugovora i Potvrde Prodavatelja o isplati cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene ovjerene kod javnog bilježnika, iz prethodnog stavka ovog članka, bez ikakva daljnjeg pitanja i odobrenja, ishodi u zemljišnim i drugim javnim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo ili posjedovno stanje na nekretninama, uknjižbu svojeg prava vlasništva odnosno prava korištenja na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora ili upis posjedovnog stanja na ime i vlasništvo odnosno korištenje Kupca.

Završne odredbe

Članak 10.

Prodavatelj i Kupac su pažljivo pročitali cjeloviti tekst ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnine te složno izjavljuju da je u njegovim odredbama sadržana njihova stvarna, ozbiljna i slobodno izražena volja, te se odriču prava pobijati ga iz bilo kojeg razloga, a posebno zbog mana volje ili prikrate preko stvarne vrijednosti, nakon čega, u znak prihvata svih prava i obveza koje iz Ugovora proizlaze, Ugovor vlastoručno potpisuju i s danom potpisa proglašavaju pravovaljanim.

Članak 11.

Ovaj Ugovor o kupoprodaji nekretnine je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, svaki sa snagom izvornika, od čega 1 (jedan) primjerak za Kupca, 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika, dok će Prodavatelj i po potrebi Kupac za svoje potrebe izraditi ovjerene preslike ovog Ugovora u broju primjeraka po vlastitom nahodjenju.

PRODAVATELJ: _____

KUPAC: _____

U _____, dana _____

Slika 4. Primjer ugovora o prodaji nekretnine

Izvor:

https://www.pravnikhr.com/uploads/1/3/1/4/131485602/ugovor_o_kupoprodaji_nekretnine.pdf

3.3. Važnost posredovanja

Prema Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina, posrednik u prometu nekretnina jest trgovačko društvo, obrtnik ili trgovac koji je 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 u prometu na teritoriju RH jest posrednik u prometu nekretnina. Agent posredovanja u prometu nekretninama predstavlja fizičku osobu upisanu u imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina. Povezivanje nalogodavca i treće osobe te ostali pregovori i sklapanje ugovora jesu radnje posrednika kod posredovanja u prometu nekretnina.³⁷

3.4. Uloga i odgovornosti posrednika

Temeljem ugovora o odgovornosti posrednika u prometu nekretnina, posrednik ima sljedeće obveze:

³⁷ Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, NN 107/07, 144/12, 14/14. 32/19.

- nastoji pronaći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja ugovora
- upozna je nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom nekretnine koja je u sličnosti s nekretninom u procesu
- pribavlja i izvršava uvid u isprave uz pomoć kojih se dokazuje vlasništvo ili neko drugo pravo na predmetnoj nekretnini
- obavlja potrebne radnje u sklopu prezentacije nekretnine na tržištu, oglašava nekretninu na odgovarajući način te izvršava sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama, koje su izvan uobičajene prezentacije, a za što ima pravo na unaprijed iskazane troškove
- omogućava pregled nekretnina
- posreduje u pregovorima i nastoji pomoći u sklapanju ugovora, ako se na to posebno obvezao
- čuva osobne podatke nalogodavca, tj. čuva ih kao poslovnu tajnu
- ukoliko je zemljište predmet sklapanja ugovora, utoliko provjerava namjenu predmetnoga zemljišta sukladno propisima o prostornome uređenju
- obavještava nalogodavca o svim okolnostima bitnim za namjeravani posao s kojima mora biti upoznat.³⁸

3.5. Etički standardi u industriji posredovanja

Članice Udruženja poslovanja nekretninama Hrvatske gospodarske komore sporazumno su na Vijeću Udruženja održanom 22. 11. 2011. usvojile Kodeks etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina s ciljem etički utemeljena i odgovorna ponašanja kao i primjene načela savjesnosti i poštenja, uz poticanje razvijanja kvalitetnih odnosa i lojalne konkurencije u području posredovanja u prometu nekretnina te radi zaštite stranaka i zaposlenika, a koji je Skupština Hrvatske gospodarske komore potvrdila na sjednici održanoj 30. studenoga 2011.

U cilju usklađivanja s odredbama pravila poslovanja posrednika u prometu nekretninama sukladno Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina implementiran je Kodeks koji u cijelosti zamjenjuje Pravila poslovanja te Pravila poslovanja stupanjem na snagu ovoga Kodeksa prestaju važiti.

Potpisnik Kodeksa slaže se s obvezom djelovanja sukladno načelima kvalitete, odgovornosti, transparentnosti, učinkovitosti, istinitosti, postupanja u dobroj vjeri i poštovanja dobrih poslovnih običaja prema poslovnome i društvenome okruženju, poslovnim partnerima te

³⁸ Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, NN 107/07, 144/12, 14/14. 32/19.

svojim nadređenima.³⁹

Kodeksom etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina (HGK) definiraju se temeljne smjernice etičkoga ponašanja posrednika u prometu nekretnina sukladne načelima istinitosti, odgovornosti, transparentnosti, učinkovitosti, kvalitete, postupanja u dobroj vjeri i poštovanja dobrih poslovnih običaja prema nalogodavcima, poslovnome okruženju i vlastitim zaposlenicima te drugim posrednicima.⁴⁰

³⁹ HGK, Kodeks etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina, <https://hgk.hr/sektor-za-trgovinu/udruzenje-poslovanja-nekretninama/kodeks-etike-u-poslovanju-posrednika-u-prometu-nekretnina>

⁴⁰ 31. Forum posredovanja nekretninama, Nadzor nad poslovanjem posrednika nekretninama, <https://www.hgk.hr/documents/31-forum-posredovanja-nekretninama-drzavni-inspektorat5ce5175125515.pdf>

4. ULOGA HRVATSKE GOSPODARSKE KOMORE (HGK) U PRAVNOM PROMETU NEKRETNINA

Hrvatska gospodarska komora (u daljnjem tekstu HGK) predstavlja najveću poslovnu mrežu Hrvatske koja se zalaže za interese svojih članica pred tijelima državne vlasti i povezuje ključne sektore hrvatskoga gospodarstva putem sustava županijskih komora, zajednica i udruženja, internacionalnih predstavništava te članstvom u međunarodnim komorama. Stavljajući članice u fokus svoga djelovanja, HGK im osigurava cijeli dijapazon usluga kojima je za cilj osnaživanje kapaciteta domaćih poduzetnika te podizanje konkurentnosti čitavoga gospodarstva.⁴¹

S obzirom na rečeno, a s ciljem zaokreta prema održivom i društveno odgovornu gospodarstvu, HGK se zalaže pomagati članicama u zelenoj tranziciji na niskougljično gospodarstvo pomoću korištenja punim potencijalom industrije 4.0, dok će podrškom pri digitalnoj transformaciji poslovnih procesa, koristeći se inovativnim doprinosom kreativne i kulturne industrije, tvrtkama ponuditi pomoć prilikom stvaranja dodane vrijednosti pomoću novih proizvoda i usluga. Putem svojih međunarodnih predstavništava nastaviti će osiguravati kontinuiranu podršku i promociju tvrtkama u slučaju izlasku na strana tržišta. Na gore navedeni način HGK nastaviti će ulagati svoje znanje i iskustvo prikupljeno tijekom bogate povijesti, duže od 170 godina djelovanja, u podršku gospodarskim subjektima i dodatno poboljšanje poslovnoga sustava u državi.

Počeci bratovštine na području RH sežu u daleko 11. stoljeće, u Dubrovnik i druge jadranske primorske autonomne komune.⁴²

- tijekom 15. i 16. stoljeća bratovštine se formaliziraju i diversificiraju
- zagrebački krojači su 1447. godine utemeljili najstariji ceh u sjevernoj Hrvatskoj
- u Splitu je 1767. osnovano Gospodarsko društvo kakva su kasnije osnovana u Zadru i Kaštelima
- u Zagrebu je osnovana Trgovačka i obrtnička komora 16. veljače 1852. kao dio jedinstveno uređena komorskoga sustava austrijskoga carstva. Sastojala se od dvaju odsjeka: trgovački i obrtnički, a ti su odsjeci bili podijeljeni na skupine po djelatnostima – trgovački na 4, a obrtnički na 6
- godine 1864. u Zagrebu je održana prva dalmatinsko-hrvatsko-slavonska izložba u kojoj je sudjelovalo preko 3.800 izlagača

⁴¹ HGK, Uvodna riječ, <https://hgk.hr/uvodna-rijec>.

⁴² HGK, Povijest HGK, <https://www.hgk.hr/hrvatska-gospodarska-komora/povijest-hgk>

- već tijekom 1866. Komora je imala svoga posebna zastupnika u Saboru, a nakon godinu dana učestvovala je na Svjetskoj izložbi u Parizu gdje je osvojila dvije zlatne, osam srebrnih i šest brončanih medalja
- komorsko lobiranje za razvojem strukovnoga obrazovanja ostvarilo je svoju zamisao 1882. godine otvaranjem Obrtne i više trgovačke škole u Zagrebu
- prema inicijativi tadašnjega predsjednika Komore, Vjekoslava Heinzela, tadašnjega poznata arhitekta, 1914. izgrađena je zgrada na Rooseveltovu trgu u kojoj je i danas sjedište HGK-a
- velikim poticajem i potporom Komore 1919. osnovana je Zagrebačka burza za robu i vrednote
- godine 1948. dolazi do ukidanja hrvatske Trgovinske, Industrijske i Obrtničke komore
- godine 1952. dolazi do osnivanja Trgovinske komore NR Hrvatske (i 27 lokalnih komora)
- godine 1974. dolazi do donošenja zakona o udruživanju u privredne komore kojim se regionalne komore obvezno grupiraju u Privrednu komoru Hrvatske
- godine 1993. ustrojeno je 20 županijskih Komora
- godine 1994. održane su osnivačke sjednice strukovnih udruženja
- Hrvatska gospodarska komora je 1995. godine postala članica Međunarodne trgovinske komore u Parizu (ICC)
- godine 1997. došlo je do pokretanja nacionalne kampanje „Kupujmo hrvatsko“ kao i projekta vizualnoga označavanja hrvatskih proizvoda znakovima „Izvorno hrvatsko“ i „Hrvatska kvaliteta“
- godine 2000. HGK postaje 34. članica Udruženja europskih komora (*Eurochambres*), a iste je godine osnovano međunarodno predstavništvo HGK-a u Bruxellesu
- godine 2014. Luka Burilović dolazi na čelo HGK-a koji na tom mjestu nasljeđuje v. d. predsjednika Sabinu Škrtić
- godine 2018. Luka Burilović biva izabran i na drugi mandat na mjestu predsjednika HGK-a.⁴³

Hrvatska gospodarska komora na usluzi je poslovnomu sektoru i aktivno pomaže tvrtkama u razvoju i unaprjeđenju svih aspekata njihova poslovanja.

Zakon o Hrvatskoj gospodarskoj komori stupio je na snagu početkom 2022., usto je donio brojne novosti poslovnim subjektima u Hrvatskoj. Iako su po novom Zakonu sve tvrtke ostale članice HGK-a, tvrtke iz I. skupine više nisu bile u obvezi plaćati članarinu, ali su se mogle odlučiti za dobrovoljno plaćanje koje im je donijelo brojne koristi. Za tvrtke iz II. i III.

⁴³ HGK, Povijest HGK, <https://www.hgk.hr/hrvatska-gospodarska-komora/povijest-hgk>

skupine članarine ostaju obavezne.

U skladu s novim Zakonom tvrtke članice Komore koje su plaćale članarinu imale su pravo birati svoje predstavnike u tijela Komore, pomoću svojih predstavnika vršiti upravu nad poslovima Komore, zatim sudjelovati u radu strukovnih udruženja i drugih oblika organiziranja u Komori, učestvovati u razmjeni informacija i iskustva, zatim obavljati konzultacije, organizirati savjetovanja, pokretati inicijative za donošenje i promjenu zakona te drugih propisa i mjera od interesa za gospodarstvo i poduzetništvo, kao i upotrebljavati stručnu pomoć i usluge Komore te učestvovati u aktivnostima Komore.⁴⁴ HGK je ovlašten provoditi stručni ispit za osposobljavanje agenata u prometu nekretnina. Ispitu može pristupiti svaka zainteresirana osoba od koje se traži da ima najmanje završenu srednju školu te koja je uspješno savladala materiju priručnika za polaganje stručnoga ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina izdanu od HGK-a. Stručni se ispit sastoji od pismenoga i usmenoga dijela, a polaže se pred Ispitnom komisijom. Da bi budući agent nekretnina na ispitu zadovoljio, mora usvojiti znanje iz više područja koje je nužno za aktivno i uspješno obavljanje profesije, npr. trgovačko pravo, stvarno pravo, financijsko pravo, porezni sustav RH, obvezno pravo, prostorno uređenje, marketing...

4.1. Ključni čimbenici posredovanja u stjecanju vlasništva nekretnina

Proces prodaje nekretnine uključuje dosta birokracije. Među brojnim potrebnim pravnim dokumentima, ugovori, između ostalih koraka, uvijek podrazumijevaju dubinsko pravno i porezno znanje, oduzimaju dosta vremena, od početka prikupljanja sve potrebne dokumentacije, pripremu i razradu skupa profesionalne fotografije imovine, upravljanja i kvalifikacije potencijalnih kupaca, koordiniranje posjeta i sastavljanje ugovora samo su neki od primjera obveznih zadataka koje bi vlasnik morao obaviti, a koji bi mogli biti od kvalificirana stručnjaka. Sama kupoprodajna transakcija vrlo je dokumentiran čin, reguliran i kontroliran od vanjskih subjekata u odnosu na strane uključene u ovaj proces s mnogo koraka koji se moraju realizirati u pravo vrijeme, a opcija rada s posrednicima u prometu nekretnina odluka je koja osigurava učinkovitost i jamstvo uspješna završetka cjelokupna procesa.

U današnje vrijeme s dostupnošću informacija „nadohvat ruke“ može se činiti da je vrlo lako odrediti vrijednost svoje nekretnine, no mnogo je faktora koji utječu na vrijednost, a samo konzultant za nekretnine ima potrebno znanje, alate i iskustvo napraviti ispravnu procjenu

⁴⁴ Ibid.

nekretnine. Od samoga početka vrijednost same nekretnine prolazi kroz utjecaj lokacije, tipologije, prosječne cijene na tržištu nekretnina, starosti nekretnine, stanja očuvanosti, čak i orijentacije, među mnogim drugim parametrima.

U posredovanju nekretninama iskustvo, znanje i dostupni tehnološki alati omogućuju izradu ispravna dobro ciljana plana digitalnoga marketinga gdje cilj koji kupac/prodavatelj želi postići i način na koji to može učiniti daleko nadilazi jednostavno postavljanje prodajnoga oglasa, uključujući promociju unutar postojećih nekretninskih mreža na tržištu, a da ne govorimo o troškovima koje ispravan marketing nosi za kupca.⁴⁵

4.2. Program osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina

Program razvoja prometa nekretnina i osposobljavanje agenata ključan je za uspjeh bilo koje agencije za promet nekretnina i tvrtki ili obrta koje na popisu registriranih djelatnosti imaju upisanu djelatnost posredovanja u prometu nekretninama. Tvrde vještine jesu specifične sposobnosti koje posjeduje profesionalac te koje su stečene tijekom obavljanja određene profesije, a demonstriraju se na odmjeren način i omogućuju efikasno obavljanje posla. Licencirani stručnjaci-posrednici za nekretnine trebali bi naučiti sljedeće tvrde vještine jer su one neophodne za obavljanje zadataka ili niza zadataka koji su potrebni za ovladavanje njihovim poslom. Posrednik bi trebao biti u mogućnosti sklopiti dogovor obiju strana i donijeti ispravnu poslovnu odluku koja završava situacijom *win-win*.⁴⁶

Kada se prodaje nekretnina, dobra fotografija sama po sebi ne čini dobar opis. Ključno je naučiti kako pisati tekst koji se prodaje, koristeći lokalni SEO i ključne riječi vođene pretraživanjem. Posrednici bi također trebali napisati uvjerljiv tekst koji privlači kupce, tako da je program o osnovnom pisanju tekstova neophodan.

Posrednici za nekretnine moraju imati jake prezentacijske vještine kako bi predstavili i pokazali, a naposljetku prodali nekretnine. Mnogi programi obuke za razvoj prometa nekretnina nude resurse za javne govore i/ili prezentacije koji mogu pomoći posrednicima da se osjećaju samopouzdanije te da steknu više kontrole tijekom predstavljanja. Voditelji ureda prodaje mogu poučiti svoje posrednike o području na kojem prodaju jer im to može pomoći u

⁴⁵ Homesphere, *Real estate mediation when selling a property*, <https://www.homesphere.pt/en/real-estate-mediation-when-selling-a-property/>

⁴⁶ Perkins, J. (2023), *5-Step Guide to Training and Development in Real Estate*, <https://360learning.com/blog/real-estate-development-training/>

promicanju nekretnina. Važno je znati koji su restorani, škole i sadržaji dostupni novim kupcima. Posrednici bi također trebali pratiti lokalne događaje i festivale. Posrednici koji rade u sektoru nekretnina trebali bi naučiti ili razviti sljedeće meke vještine:⁴⁷

- komunikacija: smatra se najvažnijom mekom vještinom, izvrsni komunikatori mogu razumjeti bolne i potencijalno opasne točke koje bi dovele do problema u procesu kupopodaje nekretnine te ih riješiti tijekom transakcije nekretnina. Timovi mogu vježbati komunikacijske vještine putem igranja uloga i svakodnevnu interakciju s kupcima

- aktivno slušanje: pola komunikacije je aktivno slušanje koje zahtijeva punu pozornost. Nitko nikada ne bi trebao slušati samo da bi odgovorio jer to neće pomoći u rješavanju sukoba

- prihvaćanje društvenih znakova: dok rade u sektoru nekretnina, posrednici će naići na različite ljude iz različitih kulturnih sredina. Kada se sastaju s međunarodnim klijentima, važno je obavijestiti svoje zaposlenike o društvenim znakovima specifičnim za kulturu kako bi se izbjegle uvrede i incidenti

- strpljenje: za sklapanje većine poslova s nekretninama potrebno je neko vrijeme, zbog čega je strpljenje ključna vještina dobra posrednika. Prilikom zatvaranja velikih stambenih ili komercijalnih objekata, kupnja može potrajati godinama, a potrebno je strpljenje kako bi se izbjegle nepotrebne pogreške

- taktičnost: bitan dio programa o razvoju nekretnina jest učenje kako mirno podnijeti svoje gubitke.⁴⁸

Posrednici se u sektoru nekretnina koriste tehnologijom svaki dan, ali neki su dijelovi softvera važniji od drugih. U Sjedinjenim Američkim Državama 93 % kupaca stanova tražilo je nekretnine za kupnju putem interneta, zbog čega je internetski marketing vitalna vještina koju treba naučiti u području nekretnina. Većina ljudi svoju pretragu doma započinje na internetu. Tijekom istraživanja vjerojatno će naići na višestruki sustav popisa. Posrednici se moraju znati koristiti ovom tehnologijom. Softver za videokonferencije pomaže industriji nekretnina da ostane u kontaktu sa svojim klijentima. Također može biti koristan za predstavljanje domova međunarodnim klijentima.

Kvalitetna videografija i fotografija prodat će dom brže nego bilo što drugo. Iako posrednici polaznici ne moraju biti profesionalci, oni moraju razumjeti gdje snimati, kako snimati i

⁴⁷ Perkins, J. (2023), *5-Step Guide to Training and Development in Real Estate*, <https://360learning.com/blog/real-estate-development-training/>

⁴⁸ Ibid.

početničke inscenacije i tehnike osvjetljenja kojima se mogu koristiti s kamerom svoga telefona. Bez softvera za upravljanje vremenom, posrednici za nekretnine diljem svijeta brzo bi izgubili evidenciju o pozivima klijenata, sastancima i razgledavanju. Ostali posrednici u sektoru nekretnina, poput osoblja na recepciji, morat će se koristiti tim softverom za rezerviranje sastanaka za agente i brokere.⁴⁹

4.3. Nadzor i kontrola posrednika

Od 1. travnja 2019. godine Inspeksijske je poslove u području posredovanja u prometu nekretnina preuzeo Državni inspektorat. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina⁵⁰ – uređuje uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, opće uvjete poslovanja, oglašavanje, prava i obveze posrednika u prometu nekretnina, agenata posredovanja u prometu nekretnina i nalogodavaca, posredničku naknadu, stručni ispit za obavljanje poslova agenta te nadzor i upravne mjere nad obavljanjem posredovanja u prometu nekretnina. Postupanje posrednika suprotno pravilima kodeksa etike, odnosno pravilima koja ga obvezuju također može predstavljati nepoštenu, tj. zavaravajuću poslovnu praksu.

⁴⁹ Perkins, J. (2023), *5-Step Guide to Training and Development in Real Estate*, <https://360learning.com/blog/real-estate-development-training/>

⁵⁰ Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, „Narodne novine” br. 107/07, 144/12, 14/14, 32/19

5. ZAKONODAVNI OKVIR I PRAKSE

U okviru ovoga poglavlja bit će više riječi o: zakonodavnome okviru za tržište nekretnina i posredovanju u Hrvatskoj te o utjecaju zakonodavstva na tržište nekretnina i posredovanje.

5.1. Zakonodavni okvir za tržište nekretnina i posredovanje u Hrvatskoj

Posredovanje u prometu nekretnina zahtijeva pravilno provođenje zakonskih odredbi kako bi svi sudionici u pravnome prometu nekretnina na najsigurniji i najbolji način mogli nesmetano prenositi svoja prava i preuzimati obveze. Zakonodavni okvir tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj obuhvaća niz zakona. Neki od njih jesu:

1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
2. Zakon o zemljišnim knjigama
3. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
4. Zakon o porezu na promet nekretnina
5. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
6. Zakon o prostornom uređenju
7. Zakon o gradnji

5.1.1. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina propisuje određene uvjete koji se odnose na obavljanje posredničke djelatnosti u prometu nekretnina te se navode opći uvjeti poslovanja, prava i obveze posrednika nekretnina kao i sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina.

5.2. Utjecaj zakonodavstva na tržište nekretnina i posredovanje

Tržište nekretnina je pod jakim utjecajem unutarnjih i vanjskih čimbenika. Ti čimbenici rješavaju negativan utjecaj na razinu stabilnosti tržišta. U mnogim su slučajevima tržišne fluktuacije bile uglavnom uzrokovane promjenom zakonodavstva. To s jedne strane čini sve veće zahtjeve na tržištu stanova (primarnome tržištu), ali s druge daje znatan poticaj koji dovodi do visokih razina cijena kvadrata. Danas mnogi ljudi dolaze u posjed nekretnina zahvaljujući uglavnom hipotekarnim zajmovima i zajedničkoj gradnji preferirajući kupnju kuće na primarnom tržištu zbog nižih cijena, osobito ako je kupe na početku izgradnje zgrade. Nedavno, uzevši u obzir prijevare sa zemljištem od građevinskih tvrtki, revizija zajedničke

izgradnje sklapanja ugovora je u razmatranju zakona koji uređuju i druge vrste financiranja stambene izgradnje. Prijelaz na novi sustav financiranja stanogradnje znači konvergenciju kapitala prema projektnome financiranju.

Razvoj nekretnina morat će financirati Banka. Očekivalo se da će takav pristup smanjiti rizike za graditelje i vlasnike (potrošače). U naprednome svijetu tom se shemom koristi dugo vremena i omogućuje bitno pojednostavljenje mehanizma za privlačenje sredstava za izgradnju i smanjenje potrebe za namjenskim financijskim sredstvima iz proračuna različitih razina za finalizaciju stambenih projekata.⁵¹

Kad govorimo o stvarima koje mogu imati velik utjecaj na tržište nekretnina, politika je bitna. Prijateljska politička klima za nekretnine može potaknuti rast tržišta, dok neprijateljska može oslabiti tržište. Postoje neke zemlje i države koje imaju tendenciju donositi zakone koji više štite stanara nego stanodavca, a postoje druga područja koja čine suprotno. Zakoni pogodni za stanare obično su manje povoljni za ulaganja u nekretnine i ostavljaju ulagače manje zaštićenima.

Ta pravila uključuju kontrolu cijena najma, oprezniju provjeru, obveze za dugoročne ugovore i poteškoće u procesu deložacije. S druge strane, politike naklonjene stanodavcima uključuju veću zaštitu za stanodavce u slučaju neplaćanja (s lakšim postupkom deložacije) i cijene najma na slobodnome tržištu.

Postoje zemlje ili gradovi koji nastoje olakšati stvaranje novih projekata, a to će uvijek privući nove investitore. Ali ako je postupak dobivanja licence kompliciran i dug, to može uplašiti nove investitore. Postoje mnogi porezi koji se odnose na nekretnine kao što su kapitalna dobit, porez na imovinu i porez na bogatstvo; način na koji vlade reguliraju te poreze može tržište nekretnina učiniti više ili manje prijateljskim za ulagače. Obično ulagači pokušavaju pronaći područja s nižim porezima kako bi povećali ROI svojih ulaganja. Ponekad se različita područja natječu kako bi privukla ulagače u nekretnine poreznom politikom, stvarajući atraktivne prijedloge.

Urbanistički zakon nalaže gdje i što je moguće graditi, a to je ključno da razumije svaki poduzetnik. Postoje mjesta gdje možete izgraditi zgrade od 20 katova, dok u drugim područjima možete izgraditi samo dva kata; neka vam mjesta mogu dopustiti da imate mnogo manjih stanova u istoj zgradi, dok će vam druga dopustiti samo nekoliko većih stanova. Ti zakoni o zoniranju imaju ogroman utjecaj na vrste projekata koji su mogući.⁵²

⁵¹ Anastasia Dykusova i Elena Golovina 2019 IOP Conf. Ser.: Mater. Sci. inž. 667 012022

⁵² Acia, G. 2023. *The Influence Of Politics And Policy In The Real Estate Market*,

6. ZAKLJUČAK

Nekretnine su objekti koje se sastoje od zemljišta i zgrada na njemu, prirodnih bogatstava zemljišta uključujući biljni i životinjski svijet. Nekretnine uključuju zemljište, zgrade i njihova poboljšanja. Također pokrivaju pravo korištenja zemljištem i svim njegovim poboljšanjima. Nekretninu ne treba miješati s osobnom imovinom. Osobna imovina uključuje nematerijalnu imovinu poput ulaganja, zajedno s materijalnom imovinom poput namještaja, nakita i tako dalje.

Nekretnine su podijeljene u tri kategorije: stambene, poslovne i industrijske. Ulaganje u stambene nekretnine puno je jeftinije u usporedbi s komercijalnim i izvedljivije fizičkim osobama. Međutim komercijalne su nekretnine vrjednije i stabilnije. Stambene nekretnine uključuju neizgrađeno zemljište, kuće, stanove i kuće u nizu. Strukture mogu biti jednoobiteljske ili višeobiteljske stambene zgrade i mogu se sami koristiti ili iznajmljivati. Komercijalne nekretnine uključuju nestambene objekte kao što su uredske zgrade, skladišta i maloprodajne zgrade. Te zgrade mogu biti samostojeće ili u trgovačkim centrima. Industrijske nekretnine uključuju tvornice, poslovne parkove, rudnike i farme.

Karijera u sektoru nekretnina može otvoriti vrata za dugoročni profesionalni rast i financijske nagrade. Velik je plus što je područje lako dostupno ljudima s različitim obrazovanjem i razinama iskustva. Svaka će država imati različit stupanj zahtjeva koje pojedinac mora ispuniti prije nego što može pravno zastupati klijente za kupnju i prodaju imovine. Nakon što posrednik za nekretnine stekne prethodno obrazovanje, može započeti karijeru u jednoj od najisplativijih branši.

Iako se *posrednik* i *agent* često koriste kao sinonimi, zapravo postoji velika razlika među njima. Posrednik je broker u prometu nekretnina koji je stekao visoko obrazovanje kako bi stekao brokersku licencu. To mu omogućuje samostalno djelovanje, upravljanje agentima koji rade pod njima ili otvaranje vlastite tvrtke. Posao u industriji nekretnina jest posao koji se brzo razvija i ima mnogo pokretnih dijelova. Kao profesija, posao kupnje i prodaje nekretnina je težak, ali se na kraju može i dobro isplatiti.

LITERATURA

1. Gavela, Nikola, Stvarno pravo, Informator, Zagreb 1998., str. 45.
2. Romac, Ante, Rimsko pravo, Pravni fakultet Zagreb, 2007., str. 147.
3. Simonetti, P., Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 30, br. 1. 33-62 (2009), str. 34.
4. Vrljić, Darko, Kako kupovati i prodavati nekrenine, Vizura, Zagreb 2005., str. 57.
5. Slakoper, Z., Kačer, H. i Luttenberger, A., (2011.), Osnove prava trgovačkih ugovora i vrijednosnih papira, Zagreb, Manualia universitatis studiorum Zagrebiensis, str. 234.
6. Klarić, P. i Vedriš, M., (2012.), Građansko pravo – opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, XIII. izdanje, Zagreb, Narodne novine
7. RH Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021, Ekonomski institut, Zagreb 2021., str. 18
8. PD VL native tim, Prodaja stanova i dalje raste, cijene dostižu rekorde, slijedi li pad ili se trend nastavlja?, <https://www.poslovni.hr/nekretnine/prodaja-stanova-i-dalje-raste-cijene-dostizu-rekorde-slijedi-li-pad-ili-se-trend-nastavlja-4340088>
9. BN Komentar, <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>
10. *Property in Croatia after accession of Croatia to the European Union*, <https://croatia-estate.com/discover-croatian-real-estate/about-real-estate-in-croatia/property-in-croatia-after-accession-of-croatia-to-the-european-union/>
11. *How will Croatia joining the EZ and Schengen impact its real estate market?*, <https://www.property-forum.eu/news/how-will-croatia-joining-the-ez-and-schengen-impact-its-real-estate-market/13719>
12. Načini stjecanja prava vlasništva u Republici Hrvatskoj, <https://vaic.hr/novosti-i-publikacije-hr/nacini-stjecanja-prava-vlasnistva-u-republici-hrvatskoj/>
13. HGK, Kodeks etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina, <https://hgk.hr/sektor-za-trgovinu/udruzenje-poslovanja-nekretninama/kodeks-etike-u-poslovanju-posrednika-u-prometu-nekretnina>
14. 31. Forum posredovanja nekretninama, Nadzor nad poslovanjem posrednika nekretninama, <https://www.hgk.hr/documents/31-forum-posredovanja-nekretninama-drzavni-inspektorat5ce5175125515.pdf>
15. HGK, Uvodna riječ, <https://hgk.hr/uvodna-rijec>,
16. HGK, Povijest HGK, <https://www.hgk.hr/hrvatska-gospodarska-komora/povijest-hgk>
17. *Homesphere, Real estate mediation when selling a property,*

<https://www.homesphere.pt/en/real-estate-mediation-when-selling-a-property/>

18. Acia, G. 2023. *The Influence Of Politics And Policy In The Real Estate Market*, <https://www.forbes.com/sites/forbesbusinesscouncil/2023/02/06/the-influence-of-politics-and-policy-in-the-real-estate-market/?sh=4186ba411214>

19. Perkins, J. (2023), *5-Step Guide to Training and Development in Real Estate*, <https://360learning.com/blog/real-estate-development-training/>

20. Anastasia Dykusova i Elena Golovina 2019 IOP Conf. Ser.: Mater. Sci. inž. 667 01202

21. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/96, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, čl. 2. St. 3.

22. Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, 106/18, čl.1. st.3.,4.,5.

23. Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, čl. 6. St. 1.

24. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, NN 107/07, 144/12, 14/14. 32/19.

25. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, NN 112/18, 39/22, čl.7.st.1.