

# UTJECAJ IT-a NA POSLOVANJE AGENCIJE ZA NEKRETNINE U RH

---

**Delić, Mislav**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2020**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:124:901651>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-09-22**

*Repository / Repozitorij:*

[REFST - Repository of Economics faculty in Split](#)



**SVEUČILIŠTE U SPLITU  
EKONOMSKI FAKULTET**

**ZAVRŠNI RAD**

**UTJECAJ IT-a NA POSLOVANJE AGENCIJE ZA  
NEKRETNINE U RH**

**Mentor:**

**Izv.prof.dr.sc Marko Hell**

**Student:**

**Mislav Delić**

**Split, 2020.**

## SADRŽAJ:

<b>1</b>	<b>UVOD</b> .....	<b>3</b>
1.1	Predmet rada .....	3
1.2	Cilj rada .....	3
1.3	Metode rada.....	4
1.4	Struktura rada.....	4
<b>2</b>	<b>PROCES PRODAJE NEKRETNINA U RH</b> .....	<b>5</b>
2.1	Općenito o procesu.....	5
2.2	Zakonski aspekti .....	6
2.2.1	Zakon o posredovanju u prometu nekretninama.....	6
2.2.2	Regulacija prometa nekretninama.....	7
2.3	Posrednički ugovori .....	9
2.4	Posredničke naknade .....	10
<b>3</b>	<b>AGENCIJA I AGENT ZA NEKRETNINE</b> .....	<b>10</b>
3.1	Stjecanje statusa agencije.....	10
3.2	Stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina.....	11
3.2.1	Trgovačka društva i ugovori .....	12
3.2.2	Stvarna prava na nekretnine i zemljišne knjige .....	13
3.2.3	Porezi, financijsko poslovanje i marketing .....	15
3.2.4	Prostorno uređenje .....	16
3.2.5	Gradnja.....	17
3.3	Upis u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina .....	17
3.4	Usporedba s agencijama u SAD-u .....	18
<b>4</b>	<b>INFORMACIJSKE TEHNOLOGIJE U POSLOVANJU AGENCIJE</b> .....	<b>19</b>
4.1	Utjecaj IT-a na poslovanje .....	19
4.2	Dobre i loše strane moderne tehnologije.....	20
4.3	Računalna i programska oprema .....	21
4.4	Geoportal .....	21
4.5	Katastar.....	23
4.6	Zemljišne knjige .....	24
4.7	e-Građani .....	25
4.8	WEB stranica agencije.....	26
4.9	Online marketing .....	27
<b>5</b>	<b>ZAKLJUČAK</b> .....	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>SAŽETAK</b> .....	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>LITERATURA</b> .....	<b>32</b>

# 1 UVOD

Čovjek je oduvijek težio posjedovanju neke vrste nekretnina. U početku to su bile špilje i primitivne nastambe te su se s vremenom razvijale i unaprjeđivale kako bi zadovoljile potrebe vlasnika. Promet nekretninama kakav danas poznajemo razvio se početkom prošlog stoljeća usporedno s rastom industrije i ekonomije.

Uređeni su pravni i zakonski okviri poslovanja s nekretninama te su osnovane prve agencije za posredovanje u prometu nekretninama koje postaju neophodne za promet nekretnina. Njihova primarna zadaća bila je, i još uvijek je, naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla.

Zadnjih 30 godina naglim razvojem i učestalijom upotrebom informacijskih tehnologija dolazi do znatne promjene u poslovanju agencija.

## 1.1 Predmet rada

Predmet ovog završnog rada je utjecaj informacijskih tehnologija na poslovanje agencija za nekretnine u Republici Hrvatskoj. Kako bi istražili utjecaj informacijskih tehnologija najprije smo morali objasniti proces prodaje nekretnina u RH i pojam agencije za nekretnine.

## 1.2 Cilj rada

Primarni cilj rada je istražiti u kojoj mjeri i kako IT-e utječu na poslovanje agencija za nekretnine u Hrvatskoj. Zanimaju nas poboljšanja koja tehnologija donosi sa sobom kao i negativne učinke koje imaju na poslovanje agencije za nekretnine.

### **1.3 Metode rada**

Znanstvene metode koje su korištene za izradu rada su: metoda analize, metoda deskripcije, metoda generalizacije, metoda sinteze, metoda kompilacije te induktivna i deduktivna metoda.

### **1.4 Struktura rada**

Rad je podijeljen u sedam međusobno povezanih cjelina koja su razrađena po tematici koju obrađuju.

Prvo poglavlje je uvod u rad gdje se ukratko objašnjava odabrana tema te se definiraju predmet, cilj, metode i struktura rada.

Teoretska podloga rada sadržana je u sljedeća dva poglavlja. Drugo poglavlje definira proces prodaje nekretnina u RH. Dakle spoznajemo tijek procesa i zakonske aspekte koji ga određuju te vrstu i važnost posredničkih ugovora i naknada. Dok treće poglavlje objašnjava što su i kako se stječe status agencije i agenta za posredovanje u prometu nekretninama.

Četvrto poglavlje je najznačajnije za ovaj završni rad jer obrađuje problematiku istoga.

Posljednja tri poglavlja daju zaključak na cjelokupni rad, sažetak rada te literaturu koja je korištenja prilikom pisanja rada.

## 2 PROCES PRODAJE NEKRETNINA U RH

### 2.1 Općenito o procesu

Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine 107/07, 144/12, 14/14, 32/19) definiraju se uvjeti koji moraju biti ispunjeni kako bi se obavljale djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretninama sklapaju posrednik u prometu nekretnina i nalogodavac. Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina nije ugovor kojim se prometuje nekretninama. To je ugovor kojim se dovode u vezu radi pregovaranja osobe koje bi trebale bi ugovorne strane (nalogodavac i treća osoba) ugovora kojim se nekom nekretninom prometuje na neki od načina koji je za nekretninu moguć.<sup>1</sup>

Sudionici ugovora o posredovanju su nalogodavac, posrednik i treća osoba. Agencija za nekretnine je ovlaštena posrednik u prometu nekretnina koja pruža usluge posredovanja i za to traži određenu proviziju kao naknadu. S druge strane nalogodavac je osoba koja potpisivanjem ugovora postaje korisnik agencijske usluge u svrhu kupnje, prodaje, najma ili zakupa nekretnina. Nakon potpisivanja ugovora, cilj posrednika je pronaći treću osobu koja je zainteresirana za nekretninu kojom se posreduje i spremna je pregovarati s nalogodavcem u vezi nje.

Proces započinje potpisivanjem ugovora na određeno vrijeme, najčešće je to razdoblje od dvanaest mjeseci, te traje sve do potpisivanja ugovora o kupoprodaji nekretnine. Posrednik temeljem izvršenog posla ima pravo na naknadu koja je definirana u ugovoru. Naknadu je dužan platiti nalogodavac kao korisnik usluge i ona se nebi smjela prenjeti na teret treće osobe. Prilikom potpisivanja predugovora o kupoprodaji naknada se može naplatiti iz dogovorene kapare, no bez obzira na vrijeme naplate svojih usluga dužan je popratiti nalogodavca do samog kraja procesa kupnje ili prodaje nekretnine.

---

<sup>1</sup> Petrović S., Kontrec D., Vuraić Kudeljan M.: Priručnik za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina, 3. Izdanje, Zagreb, HGK, 2015., Str.12

## **2.2 Zakonski aspekti**

### **2.2.1 Zakon o posredovanju u prometu nekretninama**

Zakon o posredovanju u prometu nekretninama u RH (Narodne novine 107/07, 144/12, 14/14, 32/19) temelj je prema kojem se vrši obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina. Putem zakona definirani su opći uvjeti poslovanja, prava i obveze posrednika i nalogodavca, ugovori o posredovanju u prometu nekretnina i njihovo sklapanje, posrednička naknada, stručni ispit za agenta za posredovanje u prometu nekretnina te nadzor i upravne mjere nad obavljanjem spomenute djelatnosti.

Ulaskom Republike Hrvatske u Europsku uniju 2013. godine posrednik može biti fizičak i pravna osoba ukoliko ispunjavaju sve potrebne uvjete i registrirani su za obavljanje djelatnosti.

Prema zakonu o posredovanju u prometu nekretnina navode se obveze nalogodavca i posrednika u prometu nekretnina koje ćemo objasniti na primjeru posredovanja za prodaju nekretnine.

Glavna obveza posrednika je dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja je zainteresirana za kupnju navedene nekretnine. Svaka nekretnina za koju se posreduje mora imati odgovarajuću dokumentaciju s kojom imamo uvid u vlasništvo i upisane terete (potraživanja). Nalogodavca je potrebno upoznati s prosječnom tržišnom cijenom i svim drugim okolnostima važnim za izvršenje posredovanog posla. Posrednik nekretninu oglašava na odgovarajući način (online oglas, web stranica agencije, natpis na nekretnini i sl.), a nalogodavac može tražiti dodatne zahtjeve (istaknuti oglas, novinski oglas i sl.) koji se definiraju u ugovoru o posredovanju. Posrednik sve pribavljene podatke o nalogodavcu i nekretnini za koju se posreduje mora čuvati kao poslovnu tajnu. Obveza posrednika prema potencijalnim kupcima je da im omogući pregled nekretnine.

S druge strane obveze nalogodavca su da posredniku predoči točne i važne (opis nekretnine, cijena itd.) podatke o nekretnini te dati posredniku na uvid lokacijsku, građevnu ili uporabnu dozvolu ukoliko ih posjeduje. Predočiti isprave kojima se dokazuje vlasništvo na nekretnini, stanje uknjiženih i neuknjiženih tereta ukoliko postoje. Nalogodavac obavještava posrednika o svim promjenama vezanim za nekretninu, a posebno o onima vezanim za promjenu

vlasništva nad nekretninom. Ukoliko je ugovorom nalogodavac zatražio neke dodatne poslove dužan je platiti troškove tih poslova (istaknuti oglasi, oglasi u novinama i sl.). Također ispunjenjem ugovorenih obveza posrednik stječe pravo na naknadu koju nalogodavac isplaćuje nakon potpisivanja ugovora ili predugovora o kupoprodaji, ovisno o tome kako je dogovoreno ugovorom o posredovanju. Nalogodavac mora osigurati posredniku i zainteresiranom kupcu mogućnost razgledavanja nekretnine.

Unutar posredovanog ugovora osim navedenih mogu se odrediti i druge obveze.

### **2.2.2 Regulacija prometa nekretninama**

Nema jedinstvenog zakonodavnog tijela koji je zadužen za kontrolu prometa nekretnina i nadzor sudionika u toj djelatnosti. Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta jedno je od središnjih tijela držane uprave te se kao takvo uz razne poslove bavi promicanjem i sustavnim unaprjeđivanjem malog i srednjeg poduzetništva, obrtništva i sl. Ono je upravni nadzor za provedbu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina. Također temeljem zakona određeno je da inspekcijski nadzor obavljaju tržišni inspektori.

Ukoliko se pronađu određene nepravilnosti u poslovanju nadležni inspektori dužni su sukladno odredbama propisanim zakonom (VIII. KAZNENE ODREDBE, članak 33., članak 34., članak 35. i članak 36.) novčano kazniti počinitelje.

Financijski inspektorat zadužen je za nadzor usklađenosti agencija za promet nekretnina s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma. Sektor nekretnina vrlo je izložen za pranje novca te je iz tog razloga vrlo važno da agencije redovito ispunjavaju obrasce za pranje novca.

Svako stjecanje nekretnine mora se prijaviti Poreznoj upravi. Stjecanjem nekretnine smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, dioba i sl. Porezni obveznik dužan je u roku od 30 dana od nastanka porezne obveze istu prijaviti nadležnom uredu Porezne uprave. Ukoliko porezni obveznik ne prijavi nastalu obvezu, propisane su prekršajne odredbe.



STJECATELJ NEKRETNINE  
 OIB \_\_\_\_\_  
 DRŽAVLJANSTVO / DRŽAVA SJEDIŠTA \_\_\_\_\_  
 OSOBNO IME / NAZIV \_\_\_\_\_  
 ADRESA \_\_\_\_\_

Datum primitka \_\_\_\_\_  
 Potpis i pečat \_\_\_\_\_  
 Broj telefona \_\_\_\_\_  
 e-mail adresa \_\_\_\_\_

**PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA**

**I. Porezni obveznik**  
 1.1. poreza na promet nekretnina  1.2. poreza na dodanu vrijednost  1.2.1. optiranje

**II. Podaci o prometu i vrsti prometa nekretnine**  
 2.1. Datum sklapanja ugovora/pravomoćnosti sudske odluke/pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa \_\_\_\_\_  
 2.1.1. Datum isporuke nekretnine<sup>1</sup> \_\_\_\_\_  
 2.2. Vrsta prometa nekretnina:  
 2.2.1. temeljem sklopljenog ugovora:  
 kupoprodaja  doživotno uzdržavanje \_\_\_\_\_  
 darovanje  datum smrti primatelja uzdržavanja \_\_\_\_\_  
 zamjena  ortaštvo \_\_\_\_\_  
 razvrgnuće suvl. zajednice ili dioba  dioba bračne stečevine \_\_\_\_\_  
 dosmrtno uzdržavanje  ostali ugovori (unos nekretnine u trgovačko društvo, ustupanje grobnog mjesta i dr...) <sup>2</sup> \_\_\_\_\_  
 2.2.2. temeljem pravomoćne odluke:  
 nasljeđivanje  sudska odluka \_\_\_\_\_  
 sudska odluka - dosjeloć  sudska odluka - odobrenje upisa \_\_\_\_\_  
 2.2.3. posebni načini stjecanja:  
 stečajni postupak \_\_\_\_\_  
 ovršni postupak \_\_\_\_\_  
 oživljenje \_\_\_\_\_  
 suglasnost ministra pravosuđa \_\_\_\_\_  
 2.2.4. ostali načini stjecanja \_\_\_\_\_

**III. Podaci o zakonskom zastupniku**  
 OIB \_\_\_\_\_  
 osobno ime/naziv \_\_\_\_\_

**IV. Podaci o opunomoćeniku**  
 OIB \_\_\_\_\_ opseg punomoći<sup>3</sup> \_\_\_\_\_  
 osobno ime/naziv \_\_\_\_\_ 1 2

**V. Podaci o otuditelju-ima/sporučitelju-ima**

OIB	Osobno ime / naziv	Srodstvo	Podaci o stjecanju nekretnine koja se otuđuje / isporučuje		
			Način stjecanja <sup>4</sup>	Datum	Cijena stjecanja/izgradnje

Prodavatelj preuzima obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina  da  ne

1

**Slika 1: Obrazac za prijavu prometa nekretnina, stranica 1/4**

Izvor: Ministarstvo financija ([https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_obraci/Stranice/Prijava-poreza-na-promet-nekretnina.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_obraci/Stranice/Prijava-poreza-na-promet-nekretnina.aspx))

Hrvatska gospodarska komora samostalna je stručno-poslovna organizacija, koja promiče, zastupa i usklađuje zajedničke interese svojih članica pred državnim i drugim tijelima u Hrvatskoj i inozemstvu.<sup>2</sup>

Hrvatska gospodarska komora zadužena je za vođenje evidencije registriranih agencija, posrednika i agenata za posredovanje u prometu nekretnina.

<sup>2</sup> HGK, (internet), raspoloživo na: [https://hr.wikipedia.org/wiki/Hrvatska\\_gospodarska\\_komora](https://hr.wikipedia.org/wiki/Hrvatska_gospodarska_komora)

**Slika 2: Registar posrednika u prometu nekretnina i imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina**

Izvor: Hrvatska gospodarska komora (<http://posredovanje.hgk.hr/posredovanje/>)

## 2.3 Posrednički ugovori

Ugovor o posredovanju je ugovor koji se potpisuje između nalogodavca i posrednika u prometu nekretnina. Ugovori moraju biti u skladu s Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine 107/07, 144/12, 14/14, 32/19) i Zakonom o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18). Ugovor mora biti napisan u pisanom obliku te svaka strana mora dobiti potpisani primjerak istoga. Vrijeme trajanja ugovora najčešće je dvanaest mjeseci osim ako ugovorom nije definirano drugačije. Ugovor sadržava podatke o strankama, obveze nalogodavca i posrednika, podatke o nekretnini za koju se posreduje te visina posredničke naknade. Uz standardni oblik ugovora, postoji i isključivi (tzv. ekskluzivni) ugovor koji se za razliku od standardnog ugovora može potpisati samo sa jednim posrednikom i njemu dati ekskluzivu nad nekretninom. Prilikom sklapanja ugovora o isključivom posredovanju, posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice ugovora koji sklapaju.

Razlikujemo nekoliko vrsta posredničkih ugovora, a najvažniji su: ugovor o posredovanju, ugovor o posredovanju u pronalasku nekretnine i izjava o posjetu nekretnini. Svaki ugovor može se izmijeniti po potrebi. Ugovor o posredovanju se potpisuje kada nalogodavac pristupa prodaji, najmu ili zakupu nekretnine nad kojom polaže vlasnička prava dok se s druge strane ugovor o posredovanju u pronalasku nekretnine potpisuje kada nalogodavac traži nekretninu koju želi kupiti, iznajmiti, zakupiti i sl. Izjava o posjetu nekretnini potpisuje se prilikom obilaska nekretnine od strane potencijalnih kupaca te služi kao pravna osnova za naplatu posredničke naknade od strane kupaca koji nisu potpisali posrednički ugovor.

## **2.4 Posredničke naknade**

Posrednička naknada određuje se ugovorom te ne smije prelaziti 6% kupoprodajne cijene nekretnine za koju se posredovalo. Dakle, posrednik ima pravo na naknadu kada se potpiše ugovor za koji se posredovalo tj. kada ispuni svoje obveze koje su napisane u ugovoru o posredovanju. Posrednik nema pravo tražiti djelomičnu isplatu unaprijed te pravo na naknadu ostvaruje u periodu od 12 mjeseci nakon prestanka ugovora.

## **3 AGENCIJA I AGENT ZA NEKRETNINE**

### **3.1 Stjecanje statusa agencije**

Poduzeće ostvaruje status agencije za nekretnine kada se upiše u registar ovlaštenih posrednika za posredovanje u prometu nekretninama. Zahtjev s priloženom dokumentacijom šalje se putem e-pošte ili klasičnom poštom Ministarstvu gospodarstva. Rješenje za obavljanje djelatnosti također se šalje poštom do 30 dana od podnošenja zahtjeva, po primitku rješenja može se započeti s obavljanjem djelatnosti.

Potrebna dokumentacija za upis u registar:<sup>3</sup>

- Zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar

---

<sup>3</sup> Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, (internet), dostupno na: <https://www.mingo.hr/page/posredovanje-u-prometu-nekretninama>

- Ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je upisana u Imenik agenata u prometu nekretnina
- Ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravajućim društvom (najniža osigurana svota ne može biti manja od 200.000,00 kn po jednom štetnom događaju, odnosno 600.000,00 kn za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravajućoj godini)
- Potvrda o uplati 35,00 kn državnih biljega

### **3.2 Stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina**

Hrvatska gospodarska komora temeljem Zakona o posredovanju u prometu nekretnina zadužena je za provedbu stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina. Osim spomenutog zakona provođenje i program stručnog ispita propisan je Pravilnikom o programu stručnog osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina i Pravilnikom o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina. Stručni ispit sastoji se od pismenog i usmenog dijela. Pismeni dio sastoji se od ispitnih pitanja i polaže se u trajanju od najviše tri sata. Uvjet za pristupanje usmenom dijelu ispita je uspješno položen pismeni dio. Usmeni dio ispita provodi ispitna komisija koja se sastoji od predsjednika i četiri člana. Unutar stručnog ispita obuhvaćeno je pet cjelini, a to su: trgovačka društva i ugovori, stvarna prava na nekretnine i zemljišne knjige, porezi, financijsko poslovanje i marketing, prostorno uređenje i građenje. Ispit se smatra položenim ukoliko je kandidat položio sve od navedenih cjelina. Kandidat koji ne položi jednu cjelinu može pristupiti popravnom ispitu u roku ne dužem od devedeset dana.

Uvjeti za pristupanje stručnom ispitu:<sup>4</sup>

- SSS – najmanje završena srednja škola (dokaz o završenoj najmanje srednjoj stručnoj spremi)
- Prijava za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina
- Dokaz o uplati troškova polaganja stručnog ispita (dostavljena kopija uplatnice za ispit u iznosu od 1.100,00 kuna, odnosno 220,00 kuna po popravnom ispitu)

---

<sup>4</sup> HGK, (internet), raspoloživo na: <https://www.hgk.hr/s-trgovinu/strucni-ispit-za-agenta-posredovanja-u-prometu-nekretnina>

### 3.2.1 Trgovačka društva i ugovori

Trgovac je, kao što i sam naziv označava, osoba koja se bavi razmjenom robe između proizvođača i potrošača tj. trgovinom. Trgovac može biti trgovac pojedinac ili trgovačko društvo. Svaki trgovac upisuje se u sudski registar (određeno Zakonom o sudskom registru) koji sadrži sve podatke i isprave unutar glavne knjige i zbirke isprava. Zakonom o trgovačkim društvima određena su pravila i propisi prema kojima definiramo trgovačka društva u Republici Hrvatskoj.

Trgovac je, ako ovim Zakonom nije drugačije određeno, osoba koja samostalno trajno obavlja gospodarsku djelatnost radi ostvarivanja dobiti proizvodnjom, prometom robe ili pružanjem usluga na tržištu. Osobe koje se bave slobodnim zanimanjima uređenim posebnim propisima smatraju se trgovcima u smislu ovog zakona samo ako je to u tim propisima određeno.<sup>5</sup>

Fizička osoba koja samostalno obavlja posao trgovca naziva se trgovac pojedinac te je kao takav upisan u sudski registar. Pravo upisa u registar ima svaka fizička osoba čiji godišnji prihod prelazi 15 milijuna kuna. Suprotno tome imamo pravne osobe tj. trgovačka društva. Razlikujemo javno trgovačko društvo, komanditno društvo, dioničko društvo, društvo s ograničenom odgovornošću i gospodarsko interesno udruženje kao vrste trgovačkih društava. Status trgovačkog društva stječe se ili briše upisom ili brisanjem u sudski registar, u kojem su također navedene i djelatnosti koje trgovačko društvo obavlja.

Posrednici u prometu nekretnina najčešće su obrti, jednostavna društva s ograničenom odgovornošću i društva s ograničenom odgovornošću koji imaju upisanu djelatnost posredovanja u prometu nekretnina kao predmet poslovanja u sudski registar. Uzmimo za primjer društvo s ograničenom odgovornošću Bimihold d.o.o. iz Osijeka koja je ovlaštena posrednik u prometu nekretnina. Agencija je u sudskom registru ima upisanu djelatnost posredovanja u prometu nekretnina te je upisana u registar posrednika koji vodi HGK-a.

Zakonom o obveznim odnosima uređeni su pravni odnosi koji nastaju na temelju ugovora. Obavezno pravo propisuje pravila za obvezne odnose između sudionika razmjene dobara i usluga, a sudionici obveznih odnosa mogu biti fizičke ili pravne osobe. Ugovor je pravni posao između dvije ili više osoba te se posrednici za posredovanje u prometu nekretnina

---

<sup>5</sup> Zakon o trgovačkim društvima, (internet), raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/546/Zakon-o-trgovačkim-društvima>

svakodnevno susreću s nekom vrstom ugovora te je ovaj dio stručnog ispita vrlo važan kako bi ih se pripremilo za buduće poslovanje.

Ugovori s kojima se susrećemo prilikom posredovanja u prometu nekretnina:<sup>6</sup>

- Ugovor o posredovanju
- Ugovor o kupoprodaji
- Ugovor o zamjeni
- Ugovor o darovanju
- Ugovor o zakupu
- Ugovor o najmu
- Ugovor o doživotnom uzdržavanju
- Ugovor o do smrtnom uzdržavanju
- Ugovor o građenju
- Ugovor o nalogu

### **3.2.2 Stvarna prava na nekretnine i zemljišne knjige**

Kako bismo razumjeli što su to stvarna prava na nekretninama najprije moramo odrediti što je to nekretnina. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nekretnina označava česticu zemljine površine i sve što se na njoj nalazi (kuća, zgrada i sl.). Neke nekretnine su pojedinačne, dok u nekim situacijama imamo više čestica upisanih pod istu nekretninu. Za promet nekretnina vrlo je važno je li nekretnina upisana ili neupisana u zemljišnim knjigama.

Pravila prema kojima se određuju odnosi među ljudima u vezi nekretna, nazivaju se stvarna prava na nekretninama. Postoji ograničen broj stvarnih prava, a to su: pravo vlasništva, pravo suvlasništva, pravo zajedničkog vlasništva, pravo etažnog vlasništva, pravo služnosti, pravo stvarnog tereta, pravo građenja i pravo tereta. Pravo vlasništva je temeljno stvarno pravo i zaštićeno je Ustavom Republike Hrvatske te je definirano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Petrović S., Kontrec D., Vuraić Kudeljčan M.: Priručnik za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina, 3. Izdanje, Zagreb, HGK, 2015., Str.57

Posjed nije stvarno pravo i treba ga razlikovati od vlasništva, jer je to nepostojeća vlast koju neka osoba ima nad nekom nekretninom. Uzmimo za primjer neko zemljište i osobu koja ga obrađuje, održava i koristi u vlastite svrhe, no ona ne mora biti i vlasnik te nekretnine.

Nekretnina, vlasništvo i druga stvarna prava upisuju se u javne registre koje nazivamo **zemljišne knjige**. Zemljišne knjige vode se prema nekretnini te se od 2013. godine u RH vode u elektroničkom obliku i dostupne su javnosti. Zemljišna knjiga sastoji se od glavne knjige i zbirke isprava. Svaka katastarska općina vodi samo jednu glavnu knjigu koja se sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka u koje su upisane nekretnine i promjene nad nekretninama te stvarna prava na nekretninama i promjene istih.

Svaki **zemljišnoknjižni uložak** sastoji se od tri dijela, i to posjedovnice (list A ili popisni list), vlastovnice (list B ili vlasnički list) i teretovnice (list C ili teretni list). **Posjedovnica** se sastoji od dva odjeljka, te se nju upisuju sve katastarske čestice koje čine jedno zemljišnoknjižno tijelo, sve katastarske promjene koje se odnose na promjenu broja, površine, izgrađenosti ili naziva katastarske čestice, ali se u posjedovnici čine vidljivim sva pokretanja postupaka za promjenu tih podataka. U **vlastovnicu** se upisuju podaci o vlasniku nekretnine, suvlasnicima, zajedničkim vlasnicima, kao i sve promjene koje se tiču vlasništva, ali isto tako i sva ograničenja kojima je podvrgnut vlasnik nekretnine, kao što su maloljetnost, starateljstvo, stečaj i slično. U vlastovnicu se upisuje i nositelj prava građenja. U **teretovnicu** se upisuju stvarna prava i druga prava kojima je opterećena nekretnina, prava stečena na tim pravima te stvarnopravna ograničenja u raspolaganju zemljišnoknjižnim tijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik (hipoteka, služnosti, stvarni tereti, pravo građenja, privremene mjere i slično.)<sup>8</sup>

Temeljni podaci za zemljišne knjige, posebno za list A tj. posjedovnicu, nalaze se u katastru u kojem se vode podaci o katastarskim česticama te su oni javni. Posrednik u prometu nekretnina pregledom katastra putem katastarske čestice, npr. za neko zemljište, može vidjeti podatke o granicama, adresi, površini te vrsti uporabe tog zemljišta gdje se primarno susrećemo s poljoprivrednim i građevnim zemljištima, no uđemo li u detaljniju razdiobu onda razlikujemo poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta, unutrašnje vode, površine mora, prirodna neplodna zemljišta i zemljišta privedena svrsi. Važno je prilikom posredovanja

---

<sup>7</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, čl. 30., (internet), raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasništvu-i-drugim-stvarnim-pravima>

<sup>8</sup> Petrović S., Kontrec D., Vuraić Kudeljan M.: Priručnik za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina, 3. Izdanje, Zagreb, HGK, 2015., Str.119

pribaviti sve važne dokumente (vlasnički list, posjedovni list, katastarski preris i sl.) o nekretnini za koju se posreduje, ukoliko se radi o zemljištu, dobro je pribaviti lokacijsku informaciju o kojoj ćemo malo više u nastavku.

### 3.2.3 Porezi, financijsko poslovanje i marketing

Promet nekretnina u RH se primjenom Zakona o porezu na promet nekretnina oporezuje po stopi od 3% za sve vrste nekretnina, osim ako zakonom nije određeno da se obveznik oslobađa poreza (npr. vjerske zajednice i sl.). Porezni obveznik je stjecatelj nekretnine, a kao što smo ranije spomenuli dužan je u roku od 30 dana prijaviti nastalu obvezu nadležnom uredu porezne uprave.

Vrsta prometa nekretnina	Porezni obveznik
Kupoprodaja	kupac nekretnine
Zamjena	sudionik u zamjeni nekretnine
Dioba	sudionik u diobi nekretnine
Nasljeđivanje	nasljednik nekretnine ili zapisovnik
Darovanje	daroprimatelj nekretnine
Unošenje nekretnine u trgovačko društvo	stjecatelj nekretnine
Izuzimanje nekretnine iz trgovačkog društva	stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnine dosjelošću	stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja	stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnina po osnovi sudskih odluka ili odluka tijela državne uprave	stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnine za života primatelja uzdržavanja (na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju)	stjecatelj nekretnine (davatelj uzdržavanja)
Stjecanje nekretnine nakon smrti primatelja uzdržavanja (na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju)	stjecatelj nekretnine (davatelj uzdržavanja)
Ostali načini stjecanja	stjecatelj nekretnine

**Slika 3: Porezni obveznik ovisno o vrsti prometa nekretnina**

Izvor: Porezna uprava ([https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf))

Marketing je oduvijek bio važna odrednica agencije za nekretnine. Svaku nekretninu bi trebalo propisno oglasiti tako da dopremo do potencijalnih kupaca. U današnje vrijeme



najviše se pristupa internet marketingu zbog velike dostupnosti i financijske isplativosti. Ciljevi marketinga su privući kupca ili prodavača te informirati tržište, ali isto tako izgraditi imidž tvrtke i privući investitore.

### 3.2.4 Prostorno uređenje

Temelj za provedbu svakog prostornog uređenja su prostorni planovi kojima se uređuje organizacija, namjena i način korištenja prostora. Prostorni planovi pisani su u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju te sadrže tekstualni i grafički dio, a moraju biti dostupni javnosti. Hrvatski sabor određuje način prostornog uređenja putem kojeg se dugoročno određuju smjernice razvoja svih prostora i djelatnosti unutar njih. Tri su razine prostornih planova i to državna razina, regionalna razina i lokalna razina.

U ovom dijelu valja izdvojiti lokacijsku informaciju koja se izdaje za određeno zemljište, a sadrži podatke o namjeni tog prostora. U slučaju prodaje nekog zemljišta uvidom u lokacijsku informaciju, potencijalni kupac može vidjeti koje su mu sve mogućnosti uređenja (stambena, poslovna, poljoprivredna i sl. namjene) tog zemljišta.

Lokacijska informacija sadrži informaciju o:<sup>9</sup>

- Prostornim planovima svih razina unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište
- Namjeni prostora propisanoj prostornim planovima svih razina
- Područjima u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.), ako se zemljište nalazi na takvom području
- Obvezi donošenja urbanističkog plana uređenja, ako se zemljište nalazi na području za koje je takva obveza propisana Zakonom o uređenju
- Prostornim planovima i/ili njihovim izmjenama i dopunama, čija je izrada i donošenje u tijeku
- Mjestima na kojima se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

---

<sup>9</sup> Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, (internet), raspoloživo na: <https://mgipu.gov.hr/o-ministarstvu-15/djelokrug/graditeljstvo-98/vodic-kroz-gradnju/lokacijska-informacija/7663>

### 3.2.5 Gradnja

Prema Zakonu o gradnji razlikujemo gradnju i građenje. **Gradnja** je projektiranje, građenje i stručni nadzor građenja, dok je **građenje** izvedba građevinskih i drugih radova kojima se gradi nova ili adaptira postojeća građevina. Prvi korak kod gradnje je izrada glavnog i izvedbenog projekta koji su neophodni za ishodaenje **građevinske dozvole** temeljem koje možemo započeti s građenjem, a koja ima rok trajanja od tri godine od datuma izdavanja te prestaje važiti ako se ne započne s građenjem u tom roku. Bespravne građevine mogu procesom **legalizacije** ishoditi sve potrebne dozvole kako bi se zadovoljili svi pravni uvjeti i propisi. Svaka građevina za koju je izdana uporabna dozvola evidentira se u katastru.

Energetski certifikat je dokument koji grafički i brojčano prikazuje energetska svojstva zgrade i rangira ju u jedan od mogućih razreda, od A+ do G. Energetski certifikat budućem kupcu, odnosno korisniku pruža uvid u kvalitetu gradnje sa stajališta potrošnje energije. Svrha certifikata je zaštita kupaca i podizanje kvalitete gradnje. Rok važenja energetskog certifikata je 10 godina.<sup>10</sup>

Nove građevine moraju posjedovati energetski certifikat kao i sve postojeće zgrade javne nabave. Također energetski certifikat potreban je za sve nekretnine koje se prodaju ili daju u najam, zakup i sl.

### 3.3 Upis u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina

Temeljem Zakona o posredovanju u prometu nekretnina Hrvatska gospodarska komora dužna je voditi evidenciju o svim ovlaštenim agentima posredovanja u prometu nekretnina u Imeniku agenata posredovanja u prometu nekretnina. U Imenik se upisuju osobe koje su položile stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina temeljem rješenja Ministarstva. Agent je dužan prijaviti svaku promjenu podataka u roku od 30 dana kako bi se isti mogli evidentirati.

U Republici Hrvatskoj trenutno ima 3256 agenata u Imeniku (prema podacima HGK).

---

<sup>10</sup> Energetski certifikati, (internet), raspoloživo na: <https://www.energetskocertificiranje.com.hr/cesta-pitanja-energetski-certifikat-energetsko-certificiranje/>

### **3.4 Usporedba s agencijama u SAD-u**

Dozvolu za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina ne izdaje savezna vlada već država u kojoj se ta djelatnost želi obavljati. Svaka država Sjedinjenih Američkih Država ima komisiju koja izdaje dozvole te nadzire posrednike. Poslovanje bez dozvole je protuzakonito te je državno povjerenstvo za promet nekretnina ovlašteno kažnjavati takvo ilegalno djelovanje. Razlikujemo agenta za prodaju (engl. real estate agent) koji je profesionalni i ovlašten agent posredovanja u prometu nekretnina, posrednik (engl. broker) je vlasnik posredničke agencije koja zapošljava agente posredovanja te trgovac nekretninama (engl. realtor) koji je član udruženja prodavača nekretnina te ovdje spadaju agenti za nekretnine, posrednici, procjenitelji i ostale profesionalne osobe koje sudjeluju u prometu nekretnina. Članovi udruženje prodavača vezani su etičkim kodeksom i moraju biti stručnjaci u svojim područjima.

Za razliku od stručnog ispita u RH, u SAD-u se zahtijeva pohađanje edukacije prije polaganja ispita. Obrazovanje najčešće pružaju posredničke agencije održavanjem tečaja koji su namijenjeni kako bi pripremili polagače ispita na pravne aspekte posredničkog poslovanja.

Regulacija prometa nekretnina i posrednika daleko naprednija nego u RH. Također dok ljudi u Hrvatskoj još uvijek nemaju povjerenje u agencije i posrednike te sami pristupaju prodaji nekretnine kako bi izbjegli plaćanje posredničke provizije, državljani SAD-a s povjerenjem odlaze u agencije jer se osjećaju sigurnije te im nije problem platiti za uslugu koju koriste, kako kupac tako i prodavač.

## **4 INFORMACIJSKE TEHNOLOGIJE U POSLOVANJU AGENCIJE**

### **4.1 Utjecaj IT-a na poslovanje**

Informatičke tehnologije ili informacijske tehnologije (Information Technology - IT) ili informacijske i komunikacijske tehnologije (Information and Communications Technology - ICT) su tehnologije potrebne za obradu podataka. To se prije svega odnosi na upotrebu hardvera i softvera za transformaciju, pohranjivanje, zaštitu, obradu i pretraživanje podataka i informacija s bilo kojeg mjesta i u bilo koje vrijeme.<sup>11</sup>

Moderno poslovanje zahtijeva konstantan napredak i poboljšanje kako bi se postigli novi ciljevi. Informacijske tehnologije i njihova implementacija obogaćuju i unaprjeđuju svako poslovanje i poslovne procese te je važno da se organizacije razvijaju u inovativnom ozračju.

Uvjeti poslovanja se nikad nisu tako brzo mijenjali kao danas. Narastajuća neizvjesnost uspjeha, ali i opstanka na svjetskom tržištu zahtijeva potpuno razumijevanje suvremenog promišljanja poslovanja. Preduvjet za to je upoznavanje osnovnih čimbenika koji određuju suvremene uvjete poslovanja i sagledavanje niza njihovih učinaka na suvremeno poslovanje. Mogu se istaknuti takva četiri osnovna čimbenika: informacija kao resurs, globalizacija, e-poslovanje i informacijska zanimanja. Postoji i niz drugih čimbenika koji utječu na način obavljanja poslova. Neki od njih su unutarnji, a neki vanjski koji prisiljavaju poslovne sustave da se mijenjaju ili im u suprotnom prijeti propast.<sup>12</sup>

Tehnologija najveći utjecaj na poslovanje ima kod proizvodnje, no uslužnim djelatnostima također omogućava kvalitetnije i brže pružanje usluga. Agencije za posredovanje u prometu nekretnina uvelike su profitirale novim načinom na koji mogu doći do kupca ili prodavača, mogućnosti oglašavanja te dostupnost, brzina i lakoća s kojom mogu doći do potrebnih informacija i dokumenata.

---

<sup>11</sup> Garača Ž., Informatičke tehnologije, Ekonomski fakultet, Split, 2007., str. 10

<sup>12</sup> Garača Ž.: Poslovni informacijski sustavi, Ekonomski fakultet, Split, 2008.

## 4.2 Dobre i loše strane moderne tehnologije

Informacijske tehnologije pružaju nam pristup ogromnom broju podataka koji su lako dostupni, a samim time povećava i moć njihove obrade. Sama obrada tj. rad kao resurs koji ulažemo je olakšan što snižava troškove obrade podataka. Smanjenjem troškova i unaprjeđenjem poslovanja stječe se konkurentska prednost na tržištu. Gotovo sve se danas može prevesti u digitalni oblik koji je onda podoban za obradu na računalu te ljudski rad postaje zamjenjiv jer računalo radi preciznije i brže.

Prednosti tehnologije čine ju neophodnom u poslovanju, no postoje i neke loše strane. Najčešći i najpoznatiji napad na privatnost i neovlašteni pristup povjerljivim informacijama je hakiranje koje spada pod računalni (engl. cyber) kriminal.

Hakiranje je aktivnost kojom pojedinac ili skupina pojedinaca neovlašteno pristupa informacijskom (računalnom) sustavu. Hakiranje se može definirati i kao “pobjeđivanje” sigurnosnih sposobnosti računalnog sustava s ciljem dobivanja neodobrenog (ilegalnog) pristupa podacima i informacijama koje su pohranjene na tom sustavu. Neovlašteno otkrivanje lozinke, s namjerom neovlaštenog pristupa privatnim podacima organizacije kojoj korisnik pripada, je jedna od najraširenijih i najpoznatijih vrsta računalnog (cyber) kriminala. Uz bok joj stoji hakiranje IP adrese uređaja kako bi se ostvarila anonimnost prilikom provođenja kriminalnih radnji. Pojedinci koji se bave takvim radnjama nazivaju se, iako je to netočno, hakeri. Haker (eng. hacker) je pojam u računalstvu koji može značiti nekoliko stvari.<sup>13</sup>

Kršenje autorskih prava također je jedan od oblika računalnog kriminala kod kojeg se bez dozvole koriste djela koja su zaštićena autorskim pravim. Osim toga ostale dobro poznate vrste računalnog kriminala phishing, računalni virus, spam, cyber-terorizam i sl..

Posredovanjem u prometu nekretnina susrećemo se s povjerljivim podacima koje treba pravilno zaštititi od mogućih neovlaštenih radnji, no osim mana tehnologije poput računalnog kriminala, trebamo sagledati kako informacijske tehnologije utječu na kulturu poslovanja. Prije pojave tehnologije agenti posredovanja su bili ograničeni u smislu oglašavanja nekretnine i traženja treće osobe. Nekretnine su se primarno oglašavale sa oznakom na samoj

---

<sup>13</sup> Wikipedia: Računalni kriminal/cyber kriminal, (internet), raspoloživo na: [https://security.foi.hr/wiki/index.php/Računalni\\_kriminal/cyber\\_kriminal.html#Detaljnije\\_o\\_naj.C4.8De.C5.A1.C4.87im\\_vrstama\\_ra.C4.8Dunalog\\_kriminala](https://security.foi.hr/wiki/index.php/Računalni_kriminal/cyber_kriminal.html#Detaljnije_o_naj.C4.8De.C5.A1.C4.87im_vrstama_ra.C4.8Dunalog_kriminala)

nekretnini koja se prodaje ili oglasom u novinama dok danas u samo par koraka možemo poslikati i oglasiti nekretninu samo pomoću mobilnog telefona. Traženje treće osobe s kojom bi se sklopio posao ili pružanje informacija o nekretnini se odvijalo direktnom komunikacijom i prijenosom informacija od osobe do osobe, posao je bio većinom terenski dok je danas posao većinom uredski čime se malo gubi tradicija poslovanja.

### **4.3 Računalna i programska oprema**

Uredsko poslovanje napredovalo je automatizacijom procesa koji se izvršavaju, no pojavom informacijskih tehnologija započela je informatizacija poslovanja. Osobno računalo postaje glavni alat za obradu podataka, teksta, slika, pregled web stranica, e-pošte i sl. Agencije za nekretninu svakodnevno koriste stolno ili prijenosno računalo kako bi unosili podatke o nekretninama, obrađivali slike nekretnina, održavali web stranicu i online oglase te vodili poslovnu evidenciju. Najčešće korišteni operacijski sustavi su Microsoft Windows i Apple macOS, a programski paket namijenjen uredskoj obradi podataka je Microsoft Office koji prednjači na svjetskom tržištu.

Unaprjeđenjem i informatizacijom poslovanja smanjuje se potreba za pisanim dokumentima, no agencija ipak ima obvezu ugovore o posredovanju, dokumente vezane za nekretnine i evidenciju poslovnih aktivnosti čuvati u fizičkom tj. pisanom obliku. Iz navedenog možemo zaključiti da je писаč kao izlazna jedinica računala neophodan u poslovanju.

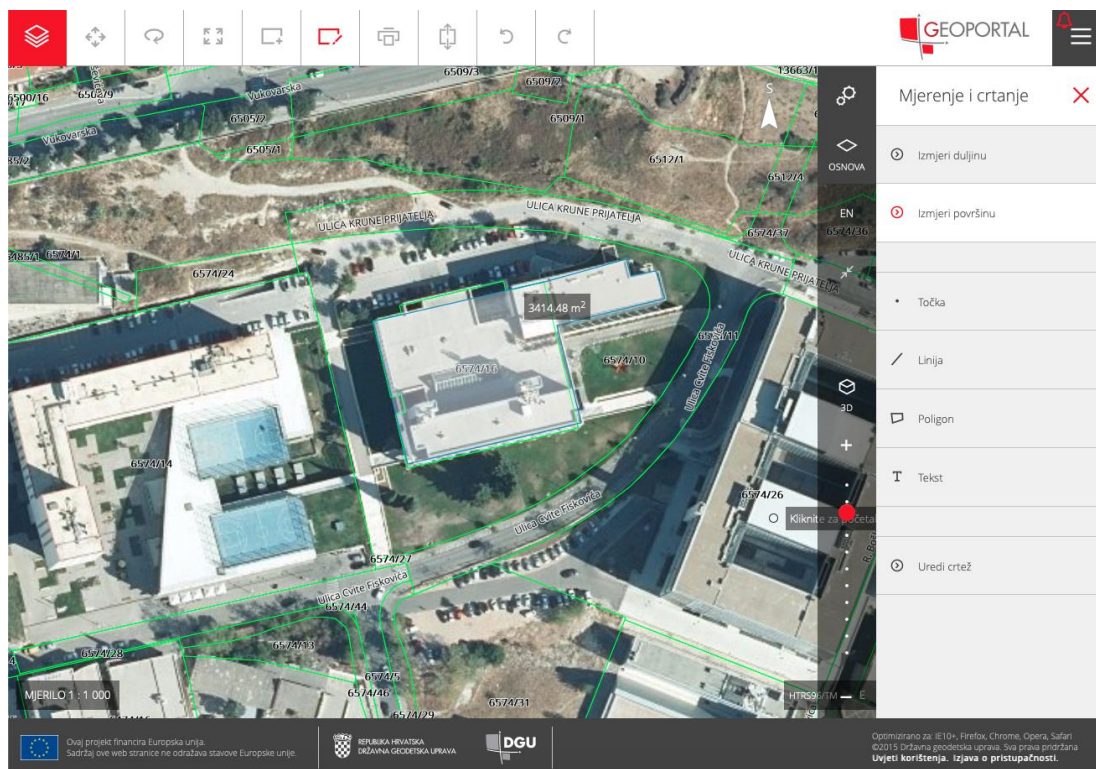
### **4.4 Geoportal**

Geoportal Državne geodetske uprave predstavlja središnje mjesto pristupa prostornim podacima te jedan od temeljnih elemenata Nacionalne infrastrukture prostornih podataka. Nacionalna infrastruktura prostornih podataka (NIPP) definirana je kao skup tehnologija, mjera, normi, provedbenih pravila, usluga, ljudskih kapaciteta i ostalih čimbenika koji omogućavaju djelotvorno objedinjavanje, upravljanje i održavanje dijeljenja prostornih podataka u svrhu zadovoljavanja potreba na nacionalnoj, kao i na europskoj razini, a koji će

biti sastavni dio europske infrastrukture prostornih podataka definirane INSPIRE direktivom.<sup>14</sup>

Geoportal DGU i tehnologija kojom se koristi je sa softerskog aspekta izgrađen na komponentama otvorenog koda te se tako stalno poboljšava njegov sadržaj. Interaktivno kartografsko sučelje putem kojeg se povezujemo s računalom, razvijeno je pomoću OpenLayers biblioteke, GeoServer i GeoWebCache zaduženi su za pozadinske procese, a podaci su smješteni u PostgreSQL bazu podataka.

Agencije za nekretnine pomoću Geoportala Državne geodetske uprave imaju mogućnost pregleda digitalne ortofoto karte koja pokazuje kako je nekretnina smještena u prostoru te dobijemo uvid u njenu okolinu. Geoportal se jednostavno koristi te nudi i dodatne alate koji nam mogu pomoći prilikom korištenja stranice, a tu valja posebno izdvojiti alat za mjerenje i crtanje koji je jako korisan kada provjeravamo površinu nekog zemljišta ili npr. udaljenost nekretnine od obale.



**Slika 4: Prikaz Ekonomskog fakulteta u Splitu sa izmjerenom tlocrtnom površinom**

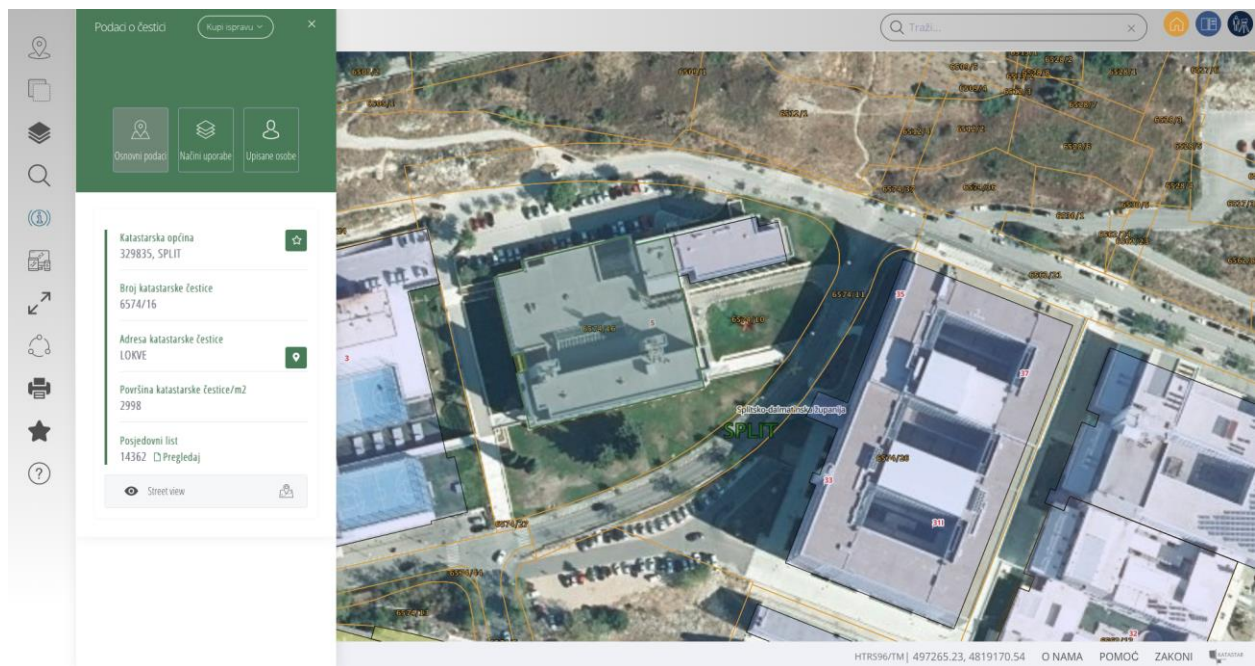
Izvor: Geoportal ( <https://geoportal.dgu.hr/#/> )

<sup>14</sup> O Geoportalu DGU, (internet), raspoloživo na: <https://geoportal.dgu.hr/#/menu/o-nama>

## 4.5 Katastar

Katastar nekretnina je evidencija koja sadrži podatke o česticama zemljine površine i zgradama koje trajno leže na zemljinoj površini ili ispod nje te o posebnim pravima režima na zemljinoj površini. Osnovna prostorna jedinica katastra nekretnina je katastarska čestica. Katastarska čestica dio je područja katastarske općine odnosno katastarskog područja na moru određen brojem katastarske čestice i njezinim granicama. Jedinstveni identifikator katastarske čestice sastoji se od matičnog broja katastarske općine odnosno katastarskog područja na moru i broja katastarske čestice.<sup>15</sup>

Prema Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina u poslove katastra spadaju određivanje katastarskih prostornih jedinica, katastarska izmjera i tehnička reambulacija, izrada i održavanje katastarskih operata, održavanje katastra zemljišta i njegovo prilagođavanje katastru nekretnine te pojedinačno prevođenje katastarskih čestica katastra zemljišta u katastar nekretnina.



**Slika 5: Prikaz Ekonomskog fakulteta u Splitu sa podacima iz katastra**

Izvor: Katastar (<https://www.katastar.hr/#/>)

<sup>15</sup> Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, čl. 21, čl. 22., čl. 23., čl. 24., čl. 25., (internet), raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/156/Zakon-o-drzavnoj-izmjeri-i-katastru-nekretnina>



Na slici iznad vidljiv je prikaz zgrade Ekonomskog fakulteta u Splitu te se jasno vidi zgrada fakulteta na zemljištu sa odgovarajućom katastarskom česticom, granicama i podacima o adresi i površini katastarske čestice. Također moguće je pregledati posjedovni list, upisane osobe i način uporabe. Sve ove informacije korisne su i neophodne prilikom prodaje nekretnina te su prije agenti ili vlasnici nekretnina te informacije mogli zatražiti samo u katastarskom uredu. Iz navedenog možemo zaključiti da je stranica katastra ubrzala i olakšala proces prodaje nekretnina.

## 4.6 Zemljišne knjige

Vlada Republike Hrvatske je putem Ministarstva pravosuđa i uprave te Državne geodetske uprave 2003. godine pokrenula Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra skraćenog naziva Uređena zemlja, u okviru kojeg je razvijen Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS). Uspostavom ZIS-a stvoren je jedinstveni registar katastra i zemljišnih knjiga u kojem su sustavi međusobno povezani i razmjenjuju podatke vezane za nekretnine. Pojednostavljeno, uspostavljena je jedinstvena baza podataka i aplikacija za vođenje i održavanje podataka katastra i zemljišne knjige koja korisnicima donosi brojne koristi. Osim što je vrijeme za pristup podacima i uknjižbu znatno skraćeno, građani danas na jednom mjestu mogu vidjeti vlasničku strukturu nekretnine i njezin smještaj u prostoru te brojne druge funkcionalnosti.<sup>16</sup>

Zajednički informacijski sustav sadrži jedinstveni “One-Stop-Shop” (OSS) putem kojeg pristupamo podacima zemljišne knjige i katastra. S obzirom na način prijave i mogućnostima razlikujemo javni i privatni OSS. Putem javnog pristupa, dostupnog svima, prijava nije potrebna, a omogućava nam pregled osnovnih podataka iz zemljišnih knjiga i katastra. S druge strane pristup privatnom OSS-u imaju registrirani korisnici te uz pregled osnovnih podataka nudi i mogućnost podnošenja zahtjeva za izdavanje javnih isprava i zaprimanje izrađenih službenih dokumenata.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) možda je i najvažniji sustav koji pomaže pri posredovanju u prometu nekretnina. Pomoću njega vidimo stanje ZK uložka na taj dan, tko je upisan kao vlasnik nekretnine te postoje li upisani tereti na tu nekretninu.

---

<sup>16</sup> Ministarstvo pravosuđa i uprave, (internet), raspoloživo na: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>



**Slika 6: Pregled glavne knjige u sustavu ZIS**

Izvor: Zajednički informacijski sustav zemljišne knjige i katastra

(<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrServices.jsp?action=publicLdbExtract>)

## 4.7 e-Građani

Sustav e-Građani uspostavljen je s ciljem modernizacije, pojednostavljenja i ubrzanja komunikacije građana i javnog sektora te povećanja transparentnosti pružanja javnih usluga. Sustav e-Građani čine: središnji državni portal, osobni korisnički pretinac i nacionalni identifikacijski i autentifikacijski sustav. Vjerodajnica je sredstvo dokazivanja (prepoznavanja) elektroničkog identiteta koje je zaštićeno tehnološkim protokolima. Vjerodajnica je nešto što korisnik zna i/ili posjeduje (npr. korisničko ime/lozinka, token na mobilnom telefonu, digitalni certifikat i sl.).<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Središnji državni portal, O sustavu e-Građani, (internet), raspoloživo na: <https://gov.hr/e-gradjani/o-sustavu-e-gradjani/1584>

Sustav nudi brojne mogućnosti koje olakšavaju poslovanje agencije za posredovanje u prometu nekretnina. Putem sustava možemo zatražiti elektronički izvadak vlasničkog lista, prijepis posjedovnog lista, izvadak iz baze zemljišnih podataka i sl..

## **4.8 WEB stranica agencije**

Prvi korak pri izradi nove web stranice je određivanje njenih osnovnih značajki, prije svega izgleda. Različitim naredbama je moguće odrediti izgled pozadine stranice, zvuk koji će se reproducirati u trenutku kad se stranica prikaže u pregledniku, granice teksta, mjesta za umetanje slika itd. Osim kreiranja stranice na razini grafičkog sučelja, složenije situacije zahtijevaju editiranje HTML koda, umetanje nizova instrukcija u drugom programskom jeziku koje osiguravaju specifične funkcionalnosti (skripte), makro naredbi itd. Nakon izrade, sadržaj stranice je potrebno pohraniti, testirati i postaviti na web server. Testiranje stranica je najjednostavnije ako ih se lokalno otvori web preglednikom i provjeri da li je raspored sadržaja dobar i da li su sve veze, linkovi, pravilno postavljeni.<sup>18</sup>

Dizajn i funkcionalnost web stranice najvažnije su odrednice prilikom njene izrade. Stranica za oglašavanje nekretnina specifična je i mora imati učinkovitu online prezentaciju kako bi zadržala posjetitelja. Stranica mora biti moderna, informativna i korisna našim korisnicima, sa jasno istaknutim logotipom agencije, jednostavnom navigacijom, naprednom tražilicom i visokokvalitetnim fotografijama. Također poželjno je integrirati Google Maps servis kako bi se mogla prikazati lokacija nekretnina. Umetanjem direktnih poveznica unutar stranice povezujemo ju sa drugim lokacijama na kojima oglašavamo nekretnine, a istaknute forme za slanje upita i kontakt upotpunjavaju korisničko iskustvo.

---

<sup>18</sup> Garača Ž., Informatičke tehnologije, Split, 2007., str. 223



**Slika 7: Web site dizajn**

Izvod: IDXCENTRAL (<https://www.idxcentral.com/real-estate-website-examples.cfm>)

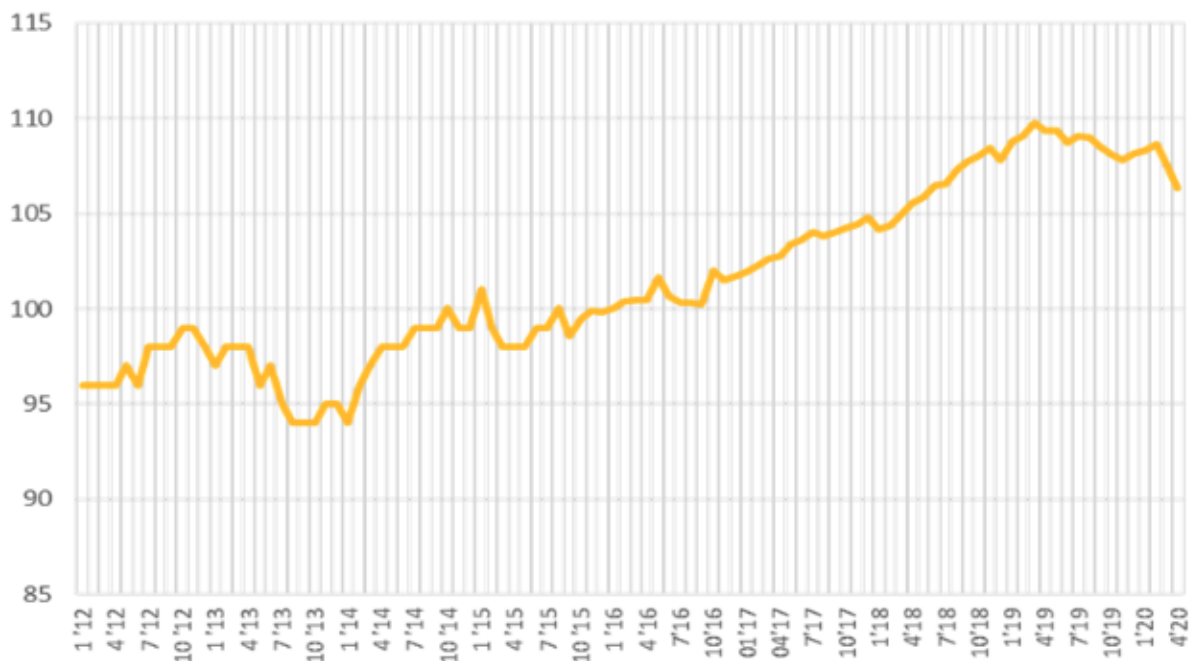
## **4.9 Online marketing**

Online marketing, internet marketing, digitalni marketing ili jednostavno e-marketing označavaju granu marketinga gdje za postizanje marketinških ciljeva koristimo informacijske i komunikacijske elektroničke tehnologije.

Zbog eksplozivnog rasta popularnosti i korištenja društvenih mreža proteklih godina, danas su upravo one jedan od najmoćnijih alata za promociju tvrtke i unaprjeđenje njenog poslovanja na internetu. Kreiranje profila na brojnim i raznolikom društvenim mrežama, poput Facebooka, Twittera, LinkedIn-a G+ mreže, i ostalih, upravljanje istima (community management), te kreiranje pisanog i vizualnog sadržaja za objavu, sve u svrhu branding-a,

promocije proizvoda i usluga ili pak poboljšavanje pozicije same web stranice, nalazi se u srži ovog oblika marketinga.<sup>19</sup>

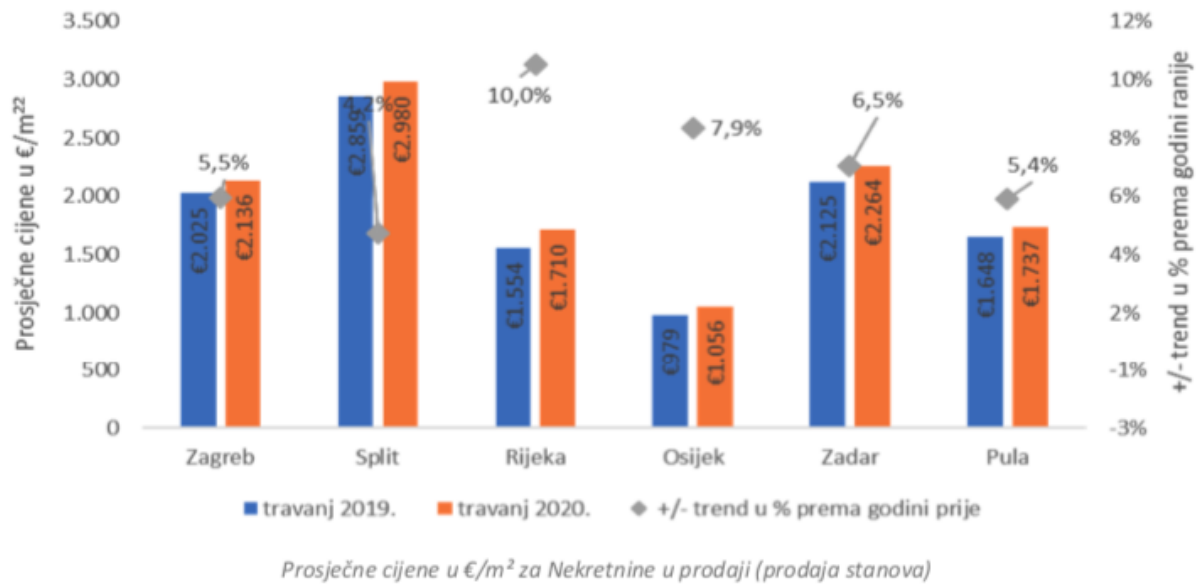
Osim navedenih društvenih mreža, vodeće internet stranice za oglašavanje nekretnina u RH su Njuškalo, Index oglasi, Oglasnik.hr i crozilla nekretnine. Agencije za nekretnine najviše se koriste Njuškalo oglasnikom kako bi oglasile svoje nekretnine i pružile korisnicima sve informacije vezane za nju. Kao pravne osobe putem Njuškala oglase predaju isključivo kroz Njuškalo trgovinu čime im je omogućen pristup online tržištu i nude im se dodatne mogućnosti oglašavanja.



**Slika 8: Njuškaloov godišnji indeks traženih cijena stanova u RH (2012. - danas)**

Izvor: Njuškalo ([https://www.njuskalo.hr/promo/help/objave\\_052020/Objava\\_Njuskalo\\_travanj\\_2020.pdf](https://www.njuskalo.hr/promo/help/objave_052020/Objava_Njuskalo_travanj_2020.pdf))

<sup>19</sup> D4WEB, Što je Internet Marketing?, (internet), raspoloživo na: <https://www.d4web.com/hr/sto-je-internet-marketing/>



**Slika 9: Prosječne tražene cijene kvadrata stanova u najvećim hrvatskim gradovima**

Izvor: Njuškalo ([https://www.njuskalo.hr/promo/help/objave\\_052020/Objava\\_Njuskalo\\_travanj\\_2020.pdf](https://www.njuskalo.hr/promo/help/objave_052020/Objava_Njuskalo_travanj_2020.pdf))

## 5 ZAKLJUČAK

Tržište nekretnina u RH raste iz godine u godinu, a samim time raste i broj agencija za posredovanje u prometu nekretnina. Unatoč tome ljudi su i dalje skeptični po pitanju prodaje ili kupnje nekretnine putem agencije te plaćanja posredničke naknade. Sama djelatnost posredovanja nekretninama u Hrvatskoj ima svoje dobre strane, ali i loše. Stručni ispit i obrazovanje agenata posredovanja u prometu nekretnina trebalo bi se dignuti na jednu višu razinu te bi regulacija prometa nekretnina morala biti bolja.

Poslovanje agencije za posredovanje u prometu nekretnina promijenilo se s obzirom na neka prošla vremena te više nije većinom terenski već uredski posao. Veliki utjecaj na to imale su informacijske tehnologije i brojne mogućnosti koje ona omogućava. Poslovanje je postalo kvalitetnije, brže, efikasnije i sve to s nižim troškovima. Važni podaci o nekretnini za koju se posreduje sada su dostupni u samo par koraka te klijentima odmah mogu biti pružene sve potrebne i provjerene informacije. Oglašavanjem putem interneta oglasi su dostupni velikom broju korisnika te agencije sada pokrivaju veće područje i lakše dolaze do klijenata. Može se zaključiti da u današnje vrijeme bez ulaganja u tehnologiju i praćenja trendova agencija ne može uspješno poslovati.

## **6 SAŽETAK**

Kroz ovaj završni rad definirano je što su agencije za posredovanje u prometu nekretnina i kako stječu status agencije, a glavni cilj rada je utjecaj informacijske tehnologije na poslovanje agencija.

Na početku rada opisan je proces prodaje nekretnina u RH te zakonski okviri unutar kojih se proces odvija. Razjašnjeni su pojmovi agencije za posredovanje u prometu nekretnina i agent posredovanja u prometu nekretnina te kako stječu svoje statuse. Opisom stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina spominju se svi važni pojmovi koji su potrebni posredniku u njegovom poslovanju.

Na kraju rada obrađuje se već spomenuti glavni cilj putem opisivanja glavnih tehnologija koje su prisutne u svakodnevnom poslovanju agencije za posredovanje u prometu nekretnina.

Ključne riječi: posrednik, nekretnina, agencija za nekretnine, agent za nekretnine

## **SUMMARY**

Through this paper it is defined what real estate agencies are and how they acquire their status, the main goal of the paper is the impact of information technology on the agency's business.

The process of real estate sale in Republic of Croatia and the legal framework in which the process takes place are described in the beginning of the paper. We explain the terms of real estate agency, real estate agent and the process of acquiring their status. The description of the professional exam for real estate agent describes all the important terms that an agent needs to know in his business.

At the end of the paper the already mentioned main goal is processed by describing the main technologies that are present in the day to day business of a real estate agency.

Key words: broker, real estate, real estate agency, realtor



## 7 LITERATURA

### IZVORI

1. avalon, 10 osnovnih elemenata web stranice, [internet], raspoloživo na: <https://www.avalon.hr/blog/2016/06/28/10-osnovnih-elemenata-web-stranice/>
2. Brkić A., Babić Š., Blažević A., Računalni kriminal/cyber kriminal, [internet], raspoloživo na: [https://security.foi.hr/wiki/index.php/Računalni\\_kriminal/cyber\\_kriminal.html#Kr.C5.A1enje\\_autorskih\\_prava](https://security.foi.hr/wiki/index.php/Računalni_kriminal/cyber_kriminal.html#Kr.C5.A1enje_autorskih_prava)
3. DGU, Katastar, [internet], raspoloživo na: <https://www.katastar.hr/#/>
4. D4WEB, Što je Internet Marketing?, [internet], raspoloživo na: <https://www.d4web.com.hr/sto-je-internet-marketing/>
5. Energetski certifikat, Česta pitanja, [internet], raspoloživo na: <https://www.energetskocertificiranje.com.hr/cesta-pitanja-energetski-certifikat-energetsko-certificiranje/>
6. Garača Ž., Informatičke tehnologije, Ekonomski fakultet, Split, 2007.
7. Garača Ž.: Poslovni informacijski sustavi, Ekonomski fakultet, Split, 2008.
8. Geopotal, O Geoportalu DGU, [internet], raspoloživo na: <https://geoport.dgu.hr/#/menu/o-nama>
9. HGK, Registar posrednika u prometu nekretnina i Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina, [internet], raspoloživo na: <http://posredovanje.hgk.hr/posredovanje/>
10. HGK, Stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina, [internet], raspoloživo na: <https://www.hgk.hr/s-trgovinu/strucni-ispit-za-agenta-posredovanja-u-prometu-nekretnina>
11. Investopedia, Real Estate Agents vs. Brokers vs. Realtors: What's the Difference?, [internet], raspoloživo na: <https://www.investopedia.com/ask/answers/101314/what-are-differences-among-real-estate-agent-broker-and-realtor.asp>

12. Kulaš M., Benedeković M., Zakon o posredovanju u prometu nekretnina u praksi, [internet], raspoloživo na: <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-kulas58b545e0efbfc.pdf>
13. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Uređena zemlja, [internet], raspoloživo na: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
14. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Lokacijska informacija, [internet], raspoloživo na: <https://mgipu.gov.hr/o-ministarstvu-15/djelokrug/graditeljstvo-98/vodic-kroz-gradnju/lokacijska-informacija/7663>
15. Narodne novine, Pravilnik o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, [internet], raspoloživo na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_05\\_56\\_1943.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_05_56_1943.html)
16. Njuškalo, Cijene nekretnina u Hrvatskoj u travnju, [internet], raspoloživo na: [https://www.njuskalo.hr/promo/help/objave\\_052020/Objava\\_Njuskalo\\_travanj\\_2020.pdf](https://www.njuskalo.hr/promo/help/objave_052020/Objava_Njuskalo_travanj_2020.pdf)
17. Petrović S., Kontrec D., Vuraić Kudeljani M.: Priručnik za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina, 3. Izdanje, Zagreb, HGK, 2015.
18. Porezna uprava, Dokumentacija koja se dostavlja uz prijavu prometa nekretnine, [internet], raspoloživo na: [https://www.poreznauprava.hr/HR\\_obraci/Dokumenti%20PPN/DOKUMENTACIJA\\_UZ\\_PPN\\_12\\_08\\_2015.pdf](https://www.poreznauprava.hr/HR_obraci/Dokumenti%20PPN/DOKUMENTACIJA_UZ_PPN_12_08_2015.pdf)
19. Porezna uprava, Prijava prometa nekretnina, [internet], raspoloživo na: [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_obraci/Stranice/Prijava-poreza-na-promet-nekretnina.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_obraci/Stranice/Prijava-poreza-na-promet-nekretnina.aspx)
20. Središnji državni portal, Osobni korisnički pretinac, [internet], raspoloživo na: <https://pretinac.gov.hr/KorisnickiPretinac/eGradani.html>
21. Središnji državni portal, O sustavu e-Građani, [internet], raspoloživo na: <https://gov.hr/e-gradjani/o-sustavu-e-gradjani/1584>
22. Središnji državni portal, Prostorni podaci, [internet], raspoloživo na: <https://gov.hr/print.aspx?id=1780&url=print>

23. Šakić T., Novosti u regulativi i mjerama koje obveznicima donosi novi zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, [internet], raspoloživo na: <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-tadija-sakidocx5a13ed56c8781.pdf>
24. Wikipedia, Information technology, [internet], raspoloživo na: [https://en.wikipedia.org/wiki/Information\\_technology#Perspectives](https://en.wikipedia.org/wiki/Information_technology#Perspectives)
25. Wikipedia, Real estate broker, [internet], raspoloživo na: [https://en.wikipedia.org/wiki/Real\\_estate\\_broker](https://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate_broker)
26. Zakon HR, Zakon o Državnom inspektoratu, [internet], raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/298/Zakon-o-Državnom-inspektoratu>
27. Zakon HR, Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, [internet], raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/156/Zakon-o-državnoj-izmjeri-i-katastru-nekretnina>
28. Zakon HR, Zakon o gradnji, [internet], raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/690/Zakon-o-gradnji>
29. Zakon HR, Zakon o obveznim odnosima, [internet], raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima>
30. Zakon HR, Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, [internet], raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/139/Zakon-o-posredovanju-u-prometu-nekretnina>
31. Zakon HR, Zakon o prostornom uređenju, [internet], raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/689/Zakon-o-prostornom-uređenju>
32. Zakon HR, Zakon o trgovačkim društvima, [internet], raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/546/Zakon-o-trgovačkim-društvima>
33. Zakon HR, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, [internet], raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasništvu-i-drugim-stvarnim-pravima>
34. Zakon HR, Zakon o zemljišnim knjigama, [internet], raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/103/Zakon-o-zemljišnim-knjigama>

## POPIS SLIKA

Slika 1: Obrazac za prijavu prometa nekretnina, stranica ¼.....	8
Slika 2: Registar posrednika u prometu nekretnina i imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.....	9
Slika 3: Porezni obveznik ovisno o vrsti prometa nekretnina.....	15
Slika 4: Prikaz Ekonomskog fakulteta u Splitu sa izmjerenom tlocrtnom površinom.....	22
Slika 5: Prikaz Ekonomskog fakulteta u Splitu sa podacima iz katastra.....	23
Slika 6: Pregled glavne knjige u sustavu ZIS.....	25
Slika 7: Web site dizajn.....	27
Slika 8: Njuškaloov godišnji indeks traženih cijena stanova u RH (2012. - danas).....	28
Slika 9: Prosječne tražene cijene kvadrata stanova u najvećim hrvatskim gradovima.....	29