



## POSLOVANJE NEKRETNINAMA

Prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti, poslovanje nekretninama obuhvaća tvrtke koje se bave poslovanjem vlastitim nekretninama, dakle stvaranjem novih nekretnina i prodajom nekretnina, kupnjom, prodajom i iznajmljivanjem vlastitih nekretnina, te agencije za promet i upravljanje nekretninama.

U djelatnosti poslovanja nekretninama 2008. godine registrirana je 8989 tvrtka.

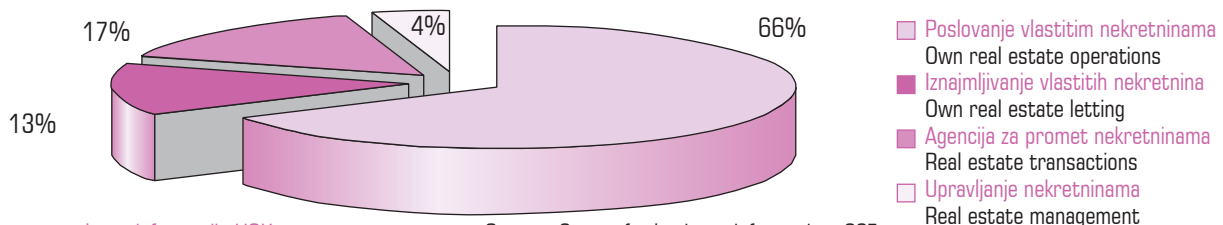
## REAL ESTATE ACTIVITIES

According to the National Classification of Economic Activities, real estate activities include companies engaging in operations with their own property, i.e. real estate development and sale; buying, selling and letting of own real estate as well as agencies for real estate transactions and management.

The real estate sector registered 8,989 companies in 2008.

### STRUKTURA TRGOVAČKIH DRUŠTVA REGISTRIRANIH U DJELATNOSTI POSLOVANJA NEKRETNINAMA U 2008.

#### TYPES OF REAL ESTATE COMPANIES IN 2008



Izvor: Centar za poslovne informacije HGK  
Obrada: Odjel za poslovanje nekretninama

Source: Centre for business information, CCE  
Processed by: Department for Real Estate Business, CC

### ANALIZA STANJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

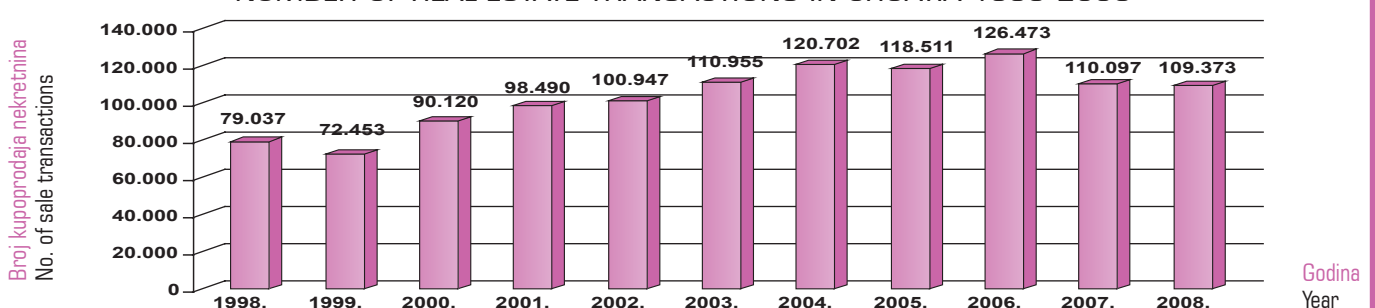
Promet na tržištu nekretnina, bez novosagrađenih nekretnina, bio je 2008. godine 12.718.600.000 kuna odnosno 3,7 posto BDP-a Republike Hrvatske.

### ANALYSIS OF SITUATION IN THE REAL ESTATE MARKET

Turnover in the real estate market (excluding newly-built real estate) in 2008 amounted to 1.766.472.222 €, i.e. 3,7% of Croatian GDP.

### BROJ PROVEDENIH KUPOPRODAJA NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ 1998.-2008.

#### NUMBER OF REAL ESTATE TRANSACTIONS IN CROATIA 1998-2008

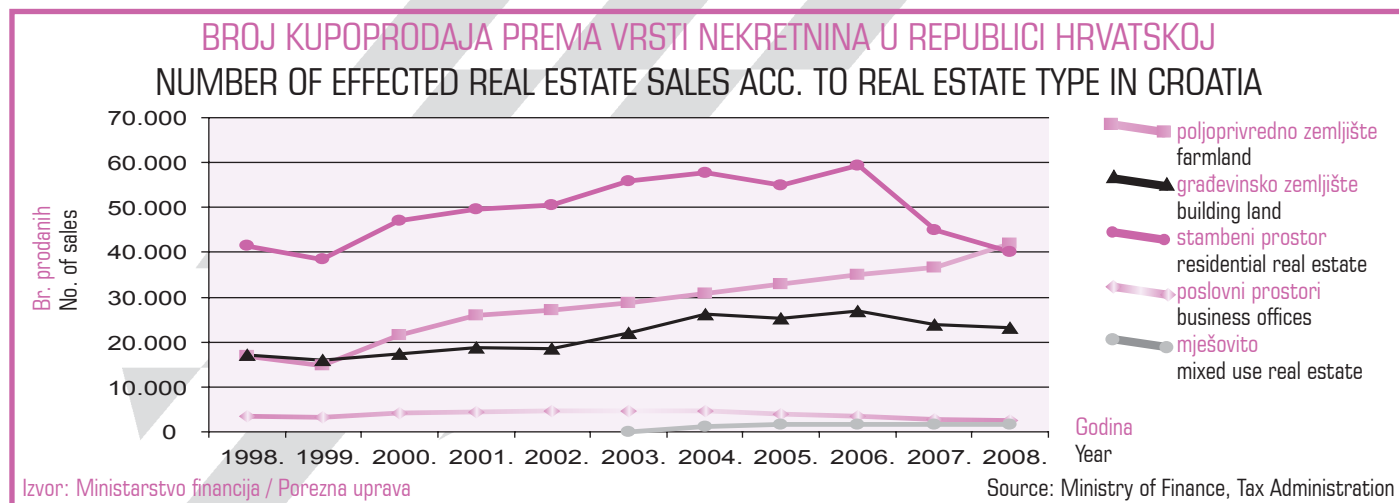


Izvor: Ministarstvo financija, Porezna uprava

Source: Ministry of Finance, Tax Administration

U ukupnoj kupoprodaji nekretnina 2008. godine udio kupoprodaje stambenih nekretnina bio je 37 posto, poljoprivrednog zemljišta 38 posto, građevinskog zemljišta 21 posto i poslovnih prostora 2 posto.

In 2008 the total number of completed real estate sales the share of residential real estate was 37%, farmland amounted to 38%, building land to 21%, and business premises to 2%.



### Rezidencijalno tržište

Proteklih je godina bankarski sustav profunkcionirao i omogućio građanima dostupnost povoljnijih kredita. Formirala se nova generacija kupaca nekretnina, što je rezultiralo povećanom potražnjom za stambenim prostorima. Na cijeni su kvalitetne nekretnine i nekretnine na obali.

### Tržište maloprodajnih poslovnih prostora

Dinamičan segment tržišta nekretnina u Hrvatskoj jest tržište maloprodajnih trgovačkih prostora. Tako je, primjerice, u posljednjih desetak godina u Hrvatskoj sagrađeno više od 2,000,000 četvornih metara maloprodajnog prostora u objektima većima od 1.000 četvornih metara.

### Tržište uredskih prostora

Posljednjih nekoliko godina u Hrvatskoj je sagrađeno više od 800.000 četvornih metara modernog uredskog prostora A i B kategorije. U Zagrebu je približno 85 posto hrvatskog tržišta uredskih prostora.

### Tržište industrijskih i logističkih prostora

Tržište industrijskih i skladišnih nekretnina najslabije je razvijen sektor tržišta nekretnina, te potražnja za modernim skladištima nadmašuje ponudu.

## OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA

Neke nekretnine - zemljišta, stare nekretnine, nekretnine u prometu između građana i pravnih osoba koji nisu obveznici PDV-a - oporezuju se porezom na promet nekretnina. Stjecanje novosagrađenih nekretnina odnosno onih koje su sagrađene, isporučene ili plaćene nakon 31. prosinca 1997. oporezuje se porezom na dodanu vrijednost po stopi od 22 posto.

Obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine kod kupoprodaje, zamjene, nasljeđivanja, darovanja, unošenja i izuzimanja nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanja nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja i na temelju odluka suda. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5 posto na osnovicu koju čini tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja.

Zakon propisuje oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina i to opća oslobođenja, oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo i oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju bez naknade.

### Residential real estate market

During the past several years the banking system started to operate efficiently and enabled the general public to acquire favourable loans thus creating a new generation of real estate buyers and an increased demand for residential accommodation. Quality real estate and real estate on the Adriatic coast are much sought after.

### Retail real estate market

One of the most dynamic segments of the real estate market in Croatia is the retail real estate market. In the past ten years in Croatia over 2,000,000 m<sup>2</sup> of retail area has been built for projects larger than 1.000 m<sup>2</sup>.

### Commercial real estate market

In the past few years, however, over 800,000 m<sup>2</sup> of modern office space of A and B category have been built in Croatia. Almost 85% of the total office space market in Croatia is in the City of Zagreb.

### Industrial and warehouse real estate market

This market has been the slowest developer among the real estate markets and the demand for modern warehousing surpasses that on offer.

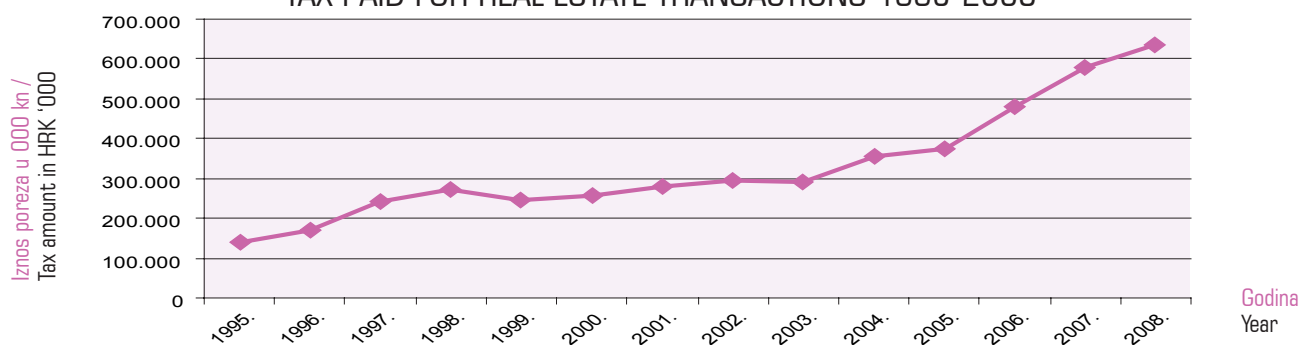
## TAXATION OF REAL ESTATE TRANSACTIONS

Some real estate properties (land, old real estate, real estate in commerce between citizens and legal persons which are not subject to Value-Added Tax) are subject to Real Estate Transfer Tax, while the acquisition of newly-built properties (those built, delivered or paid for after December 31, 1997) is subject to Value-Added Tax at a rate of 22%.

Real estate transfer tax is paid by those who acquire real estate (including purchase; exchange; inheritance; gift; acquisition and withdrawal of real estate property from a company; property acquisition in liquidation or bankruptcy procedures and on the basis of a court decision). Real estate transfer tax is paid at a rate of 5% on a tax base calculated as the market value of the real estate at the moment of acquisition.

The law provides for numerous exemptions from real estate transfer tax (general, tax exemption for real estate property brought into a company).

## PLAĆENI POREZ NA PROMET NEKRETNINA 1995.-2008. TAX PAID FOR REAL ESTATE TRANSACTIONS 1995-2008



Izvor: Ministarstvo financija / Source: Ministry of Finance

Izvor: Ministarstvo financija / Source: Ministry of Finance

### STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA NAD NEKRETNINAMA U REPUBLICI HRVATSKOJ INOZEMNIH FIZIČKIH I PRAVNIH OSOBA

Inozemne fizičke i pravne osobe mogu uz pretpostavku uzajamnosti odnosno reciprociteta, što uređuju ugovori između Republike Hrvatske i države u kojoj inozemni kupci imaju prebivalište ili sjedište djelatnosti, stjecati vlasništvo nad nekretninama u Republici Hrvatskoj uz suglasnost ministra pravosuđa. Izuzetak su državljani i pravne osobe iz država članica EU koji od 1. 2. 2009. stječu pravo vlasništva nekretnina u RH uz iste uvjete koji su propisani za domaće osobe. Postupak dobivanja suglasnosti stranka može pokrenuti osobno ili putem punomoćnika podnošenjem pisanog zahtjeva Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske, Uprava za građansko pravo, Dežmanova 6, 10000 Zagreb.

Pisanom zahtjevu mora se priložiti:

- Pravna osnova stjecanja vlasništva (kupoprodajni ugovor, darovni ugovor, ugovor o uzdržavanju ili sl.) u originalu ili ovjerenoj preslici
- Dokaz o vlasništvu prodavatelja/otuđitelja predmetne nekretnine odnosno izvadak iz zemljišne knjige u originalu ili ovjerenju preslici, ne stariji od šest mjeseci
- Uvjerenje (original ne stariji od šest mjeseci) tijela jedinica lokalne uprave nadležnog za urbanizam i prostorno uređenje (županijski uredi) da se nekretnina nalazi u granicama građevinskog područja predviđenim urbanističkim planom
- Dokaz državljanstva stranoga kupca (ovjerenja preslika putovnice) ili dokaz o statusu pravne osobe (izvadak iz sudskog registra) ako je kupac strana pravna osoba
- Ako postoji punomoćnik, potrebno je dostaviti punomoć u originalu ili ovjerenju preslici

U upravnom postupku pred Ministarstvom pravosuđa, kojim se odlučuje o zahtjevu za stjecanje nekretnine, utvrđuje se postojanje reciprociteta (uzajamnosti ili uzajamnog odnosa) između Republike Hrvatske i države čiji je državljanin osoba koja je podnijela zahtjev za stjecanje nekretnine. Ta posebna pretpostavka u postupku stjecanja nekretnine postoji ako se hrvatskom državljaninu u državi čije državljanstvo ima osoba koja želi postati vlasnikom nekretnine u Hrvatskoj priznaje pravo stjecanja vlasništva nekretnine u toj državi. Stranci ne mogu stjecati pravo vlasništva nad nekretninama koje su na isključenom području, poljoprivrednom zemljištu, nekretninama koje se nalaze na području zaštićenih dijelova prirode, u šumama ili na šumskom zemljištu. Izuzetak su strane pravne i fizičke osobe iz država članica EU koje od 1.2.2009. mogu stjecati pravo vlasništva na šumama i šumskom zemljištu. Ako su nekretnine zaštićeni spomenici kulture, tada lokalna samouprava ima pravo prvokupa, a

### ACQUISITION OF REAL ESTATE PROPERTY RIGHTS IN THE REPUBLIC OF CROATIA BY FOREIGN CITIZENS AND ENTERPRISES

Provided the condition of reciprocity is met, as regulated by agreements between the Republic of Croatia and the country of the respective foreigner's residence or business domicile, foreign legal entities and natural persons may acquire real property in the Republic of Croatia if this is approved by the Minister of Justice. Exceptions to these requirements are nationals and legal entities from the Member Countries of the EU. As from 1 February 2009, they may acquire real estate under the same conditions as Croatian nationals.

The applicant may initiate the approval procedure either personally or through an authorised attorney by submitting a written request to the following address: Ministry of Justice, Department for Civil Law, Dežmanova 6, 10000 Zagreb.

The request must contain the following enclosures:

- legal basis for property acquisition (purchase agreement, gift agreement, support agreement etc.), in the original or a duly certified copy;
- seller's proof of title i.e. land certificate, in the original or a duly certified copy, not older than six months;
- original certificate (not older than six months) issued by the authority of local administration responsible for urban and physical planning (county offices) evidencing that the property lies within a construction zone, as envisaged by the zoning plan;
- proof of citizenship for the buyer (certified copy of passport), or proof of legal status (certificate from the register of companies);
- proof of citizenship for the seller (ID copy or passport copy will do);
- if an attorney is involved, it is necessary to submit a power of attorney, in the original or a duly certified copy; and
- non-certified copies of all the documents enclosed with the request.

In the administrative procedure conducted before the Ministry of Justice to decide on the request, it shall be determined whether there is reciprocity (mutuality) between the Republic of Croatia and the country of applicant's nationality. This particular requirement is met if Croatian citizens have the right to acquire property in the applicant's country. Aliens may not acquire ownership of real property in excluded areas, on agricultural land, in protected natural areas, forests, or on forest land. An exception are foreign legal entities and natural persons from EU member countries. As from 1 February 2009, they may acquire ownership of forests and forest land.

# Pregled suglasnosti za stjecanje nekretnina danih inozemnim fizičkim i pravnim osobama u RH

## Overview of approvals for acquiring real estate granted to foreign natural persons and legal entities in the Republic of Croatia

- stanje 31. prosinca 2008. / per 31 December 2008

R.B.	Država Country	Broj danih suglasnosti No. of issued approvals	R.B.	Država Country	Broj danih suglasnosti No. of issued approvals	R.B.	Država Country	Broj danih suglasnosti No. of issued approvals
1.	Njemačka / Germany	4257	15.	Poljska / Poland	78	28.	Luksemburg / Luxembourg	4
2.	Slovenija / Slovenia	1924	16.	Slovačka / Slovakia	62	29.	Novi Zeland / New Zealand	4
3.	Austrija / Austria	1170	17.	Kanada / Canada	43	30.	Bjelorusija / Belarus	3
4.	V.Britanija / Great Britain	923	18.	Švicarska / Switzerland	38	31.	Danska / Denmark	3
5.	Mađarska / Hungary	805	19.	Finska / Finland	35	32.	Estonija / Estonia	3
6.	Italija / Italy	667	20.	Rusija / Russia	28	33.	Ukrajina / Ukraine	3
7.	Švedska / Sweden	302	21.	Španjolska / Spain	20	34.	Češka / Czech Republic	2
8.	Nizozemska / Holland	287	22.	Australija / Australia	10	35.	Kina / China	2
9.	SAD / United States	279	23.	Litva / Lithuania	8	36.	Belize / Belize	1
10.	Irska / Ireland	263	24.	Makedonija / Macedonia	7	37.	Bugarska / Bulgaria	1
11.	Francuska / France	212	25.	Srbija i Crna Gora / Serbia and Montenegro	7	38.	Libija / Libia	1
12.	BiH / Bosnia and Herzegovina	202	26.	Grčka / Greece	5	39.	Venezuela / Venezuela	1
13.	Norveška / Norway	164	27.	Japan / Japan	5	Ukupno danih suglasnosti: Issued approvals - total:		11952
14.	Belgija / Belgium	123						

Izvor: Ministarstvo pravosuđa

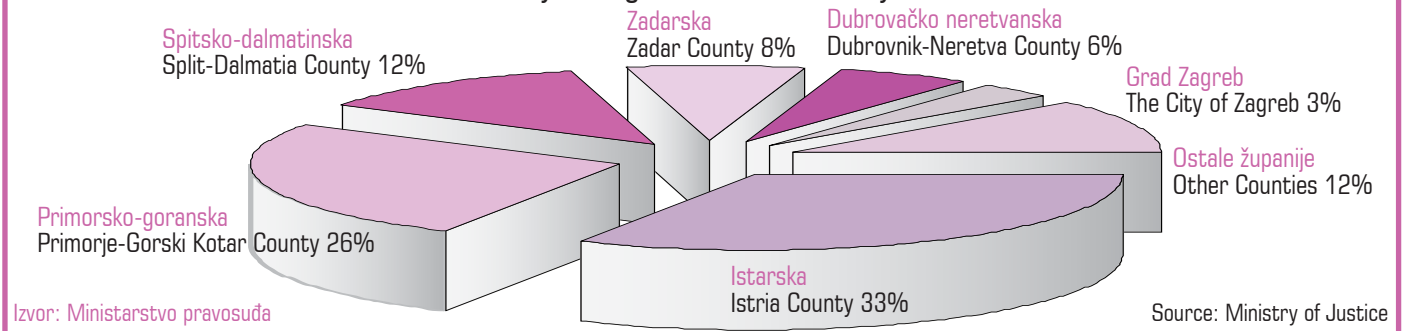
Source: Ministry of Justice

na cijeloj hrvatskoj obali postoji režim pomorskog dobra. Po dobivenoj suglasnosti stranac ima pravo zatražiti upis vlasništva u zemljišne knjige te mora platiti porez na promet nekretnina. Potpis na kupoprodajnom ugovoru ovjerava se kod javnog bilježnika tek po dobivenoj suglasnosti Ministarstva pravosuđa. Javni bilježnik dostavlja primjerak kupoprodajnog ugovora ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nalazi nekretnina.

If approval is granted, the alien may apply for the registration of ownership in the land register and must pay real estate transfer tax. The signature on the contract of sale may be notarized only upon receiving approval from the Ministry of Justice. The notary public shall deliver a copy of the sales contract to the Tax Administration in the area in which the real estate is located.

### Pregled nekretnina stranih državljana po županijama u Republici Hrvatskoj

#### Real estate owned by foreigners - Overview by Croatian counties



Stranac kojem je uskraćena suglasnost za stjecanje nekretnine ne može ponoviti svoj zahtjev prije nego što prođe pet godina od dana podnošenja zahtjeva koji je odbijen. Od 1991. do 2008. godine pozitivno je riješeno 11.952 zahtjeva stranih fizičkih i pravnih osoba za stjecanje prava vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj. Najveće su zanimanje strani kupci pokazali za hrvatsku obalu, i to najviše za područje Istarske i Primorsko-goranske županije. Najviše je suglasnosti izdano kupcima iz Njemačke, Slovenije i Austrije.

A foreigner whose request to acquire property has been denied such approval may not reapplied for, for a period of 5 years from the date of submission of the denied request. During the period 1991-2008, 11.952 applications submitted by natural persons and legal entities with a request to acquire ownership of real estate in the Republic of Croatia were approved.

Foreign buyers were most interested in the Croatian coast, primarily in Istria County and Primorje-Gorski Kotar County. The largest number of approvals was granted to buyers from Germany, Slovenia and Austria.

## ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

Zakon (NN 107/07) propisuje da je posrednik u prometu nekretnina ovlašteno trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik koji ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina. Agent posredovanja u prometu nekretnina fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina i ima položeni stručni ispit za agenta.

## REAL ESTATE BROKERAGE ACT

Under this Act (NN [Official Gazette] 107/07) a real estate broker is an authorised company, real estate salesperson or craftsman who satisfies the conditions for intermediation in real estate business. The real estate agent is a natural person registered in the Register of Real Estate Agents and sat the state licensing exam.

Posredovanje u prometu nekretnina radnje su posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova čiji je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.

Zakonom je propisano, među ostalim:

- posrednik mora imati ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina te ugovor o osiguranju s ovlaštenim osiguravateljskim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika

- posrednik je obavezan odrediti opće uvjete za obavljanje posredovanja (Opći uvjeti poslovanja) te ih istaknuti na vidljivom i pristupačnu mjestu

- posrednik mora poslovati u prostoru primjerenom za poslovanje koji je u cijelosti odvojen od stambenog prostora i koji ima posebnu prostoriju za povjerljive razgovore sa strankama.

- posrednik je obavezan prilikom oglašavanja objaviti svoju tvrtku

- posrednik mora voditi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina

- visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju i ne smije prelaziti 6 posto kupoprodajne cijene nekretnine

- ugovor o posredovanju mora biti u pismenoj formi

Posredovanjem u prometu nekretnina mogu se uz naknadu baviti samo posrednici kojima je Ministarstvo gospodarstva, rada i poduzetništva izdalo rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.

#### **Temeljem Zakona Hrvatska gospodarska komora:**

a) provodi stručne ispite za agente posredovanja u prometu nekretnina

b) vodi Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina

c) vodi Registar posrednika u prometu nekretnina

#### **a) stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina**

Stručni ispit za agenta provodi HGK prema Programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina. Položeni stručni ispit uvjet je za donošenje rješenja o upisu u Imenik agenata, a ugovor o radu s osobom koja je agent jedan je od uvjeta za donošenje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina koje donosi Ministarstvo gospodarstva, rada i poduzetništva.

Pravilnikom o programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina propisan je program stručnog ispita i program razlike stručnog ispita, a Pravilnikom o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina uređen je način i postupak provedbe stručnog ispita.

Po položenom stručnom ispitu Hrvatska gospodarska komora izdaje kandidatu Potvrdu o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina.

Ministarstvo gospodarstva, rada i poduzetništva na temelju položenog stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina izdaje agentu rješenje o upisu agenta u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.

#### **b) imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina**

Hrvatska gospodarska komora vodi Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina. Oblik, sadržaj i način vođenja Imenika propisan je Pravilnikom o Imeniku agenata posredovanja u prometu nekretnina.

Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina je javan, a vodi ga Hrvatska gospodarska komora u elektroničkom obliku te je dostupan na Internetu na web stranicama [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr).

Agent je dužan svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Imeniku prijaviti Hrvatskoj gospodarskoj komori u roku

Brokers in real estate business act as intermediaries between sellers and clients and also deal with negotiating and preparing the legal framework for the specific building, especially in cases of buying, selling, replacement, rental, lease, etc.

#### **Furthermore, pursuant to provisions of Real Estate**

##### **Brokerage Act:**

- the broker has to be permanently employed at the registered agency and also has to sign an insurance contract - with an authorised insurance company in case of incurred damage during business processes.

- the broker has to determine general conditions for brokerage (general conditions of doing business) and place the aforementioned in a visible and accessible place

- The broker has to provide office space which is detached from a residential area in order to respect client's confidentiality

- The broker has to announce the company publicly

- The broker has to keep records on real estate brokerage

- The broker's fee is determined in the real estate broker contract and must not exceed 6% of the price of the building

- Real estate broker contract has to be in written form

Real estate brokerage is allowed, with remuneration for services, only to those who acquire the approval of the Ministry of Economy, Labour and Enterprise which confirms that they satisfy all the conditions for real estate brokerage.

#### **Under the law, the Croatian Chamber of Economy:**

a) is responsible for enforcement of real estate agents licensing exams

b) keeps the Register of real estate agents

c) keeps the Register of real estate brokers

#### **a) state licensing examination for real estate agents**

The state licensing examination is enforced in the Croatian Chamber of Economy in coherence with the Training Programme for Real Estate Agents.

The examination is a condition for the approval of registration and permanent employment is one of the conditions for the approval of the Ministry of Economy, Labour and Entrepreneurship which confirms that an agent can perform an intermediary function in real estate business.

Provisions of the Ordinance on Training Programme for Real Estate Agents determine the training examination programme and the programme of additional exams to be taken, whereas provisions of the Ordinance on State Licensing Examination for Real Estate Agents determines the procedure of taking the state licensing examination.

After the exam has been taken, the Croatian Chamber of Economy issues the Certificate which licenses a real estate agent.

On the basis of the acquired license, the Ministry of Economy, Labour and Entrepreneurship issues the approval for registering real estate agents.

#### **b) register of real estate agents**

The Croatian Chamber of Economy maintains the Register Of Real Estate Agents. The form, contents and updating of the Register is determined by the Ordinance on the Register Of Real Estate Agents.

The Register is a public document, it is updated by the Croatian Chamber of Economy electronically and available on [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr).

The agent is required to notify the Croatian Chamber of Economy on every alteration of recorded data which is then updated in the Register. The deadline for reporting the alteration is 30 days after it has occurred.

The Register of Agents is located in Business Information

30 dana od dana nastanka promjene radi upisa promjene u Imenik.

Imenik agenata organizacijski je smješten u Centru za poslovne informacije Hrvatske gospodarske komore.

#### **c) registar posrednika u prometu nekretnina**

Hrvatska gospodarska komora vodi Registar posrednika u prometu nekretnina. Oblik, sadržaj i način vođenja Registra propisan je Pravilnikom o Registru posrednika u prometu nekretnina.

U Registar se upisuju podaci o pravnim i fizičkim osobama kojima je Ministarstvo gospodarstva, rada i poduzetništva izdalo rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina.

Registar posrednika u prometu nekretnina je javan, a vodi ga Hrvatska gospodarska komora u elektroničkom obliku i dostupan je na Internetu na web stranicama [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr). Posrednik je dužan svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Registru prijaviti Hrvatskoj gospodarskoj komori u roku 30 dana od dana nastanka promjene radi upisa promjene u Registar.

Registar posrednika organizacijski je smješten u Centru za poslovne informacije Hrvatske gospodarske komore.

### **OČEVIDNIK NEKRETNINA**

Na osnovi Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (NN 88/05), Hrvatska gospodarska komora vodi Očevnik nekretnina koje se prodaju u ovršnom postupku. Očevnik je javan i dostupan putem Interneta na web adresi [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr).

### **SJEDIŠTE UDRUŽENJA POSLOVANJA NEKRETNINAMA / HEADQUARTERS OF THE REAL ESTATE BUSINESS ASSOCIATION**

Hrvatska gospodarska komora / Croatian Chamber of Economy

Sektor za trgovinu / Trade Department

Odjel za poslovanje nekretninama / Real Estate Section

Rooseveltove trg 2, 10000 Zagreb

Tel.: +385 (0)1 4561-779

+385 (0)1 4561-533, 4561-707

Fax: +385 (0)1 4561-542, 4828-499

E-mail: [trgovina@hgk.hr](mailto:trgovina@hgk.hr), [sbrevovic@hgk.hr](mailto:sbrevovic@hgk.hr),

[mzmajevic@hgk.hr](mailto:mzmajevic@hgk.hr), [ikaurinovic@hgk.hr](mailto:ikaurinovic@hgk.hr)

[www.hgk.hr](http://www.hgk.hr)

Poslovni tajnik / Association Secretary: Snježana Brezović

Osobe za kontakt / Contact persons: Marija Nina Zmajević, Ivana Kaurinović

### **Predsjednik udruženja / Association President**

Dubravko Ranilović

Kastel – Zagreb d.o.o.

Svačićev trg 5, 10000 Zagreb

Tel.: +385 (0)1 4572-105, 4572-106

Fax: +385 (0)1 4577-667

E-mail: [office@kastel-zagreb.hr](mailto:office@kastel-zagreb.hr)

### **UDRUŽENJE POSLOVANJA NEKRETNINAMA**

Udruženje poslovanja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori osnovano je 1995. radi sređivanja stanja na tržištu nekretnina i pravnog reguliranja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.

#### **Aktivnosti Udruženja:**

#### **Poticanje donošenja Zakona o posredovanju u prometu nekretnina**

Udruženje je iniciralo donošenje Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, te je intenzivno surađivalo s Mini-

Centre in the Croatian Chamber of Economy.

#### **c) register of real estate brokers**

The Croatian Chamber of Economy maintains the Register of Real Estate Broker Agencies. The form, contents and updating of the Register is determined by the Ordinance on Register Of Real Estate Brokers. The Register keeps the records of legal and natural persons who have the approval of the Ministry of Economy, Labour and Entrepreneurship which confirms that they have satisfied conditions for intermediary function in real estate business.

The Register is a public document, it is updated by the Croatian Chamber of Economy electronically and available on [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr).

The agent is required to notify the Croatian Chamber of Economy on each amendment of recorded data which is then updated in the Register. The deadline for reporting amendments is 30 days after it has occurred.

The Register of broker agencies is located in the Business Information Centre in Croatian Chamber of Economy.

### **REAL ESTATE REGISTER**

In line with the Act on Amendments to Enforcement Act (NN [Official Gazette] 88/05), the Croatian Chamber of Economy will be running a register of all real estate being sold under the enforcement procedure (distrain). The register is available to public on web site [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr) and is, with regard to organisation, placed in the Business Information Centre of the Croatian Chamber of Economy.

[www.kastel-zagreb.hr](http://www.kastel-zagreb.hr)

### **Dopredsjednici udruženja / Association Vice Presidents**

Gordana Gordić

ADP – Glorija d.o.o.

Britanski trg 5, 10000 Zagreb

Tel.: +385 (0)1 4823-567, 4823-568

Fax: +385 (0)1 4823-571

E-mail: [gordana@adp-glorija.com](mailto:gordana@adp-glorija.com)

[www.adp-glorija.com](http://www.adp-glorija.com)

Ivan Polić

Berlin immobilien d.o.o.

Kumičićeva 11, 51410 Opatija

Tel.: +385 (0)51 272-803

Fax: +385 (0)51 718-227

E-mail: [berlin.immobilien@inet.hr](mailto:berlin.immobilien@inet.hr), [ivan.polic@ri.t-com.hr](mailto:ivan.polic@ri.t-com.hr)

[www.berlin-immobilien.hr](http://www.berlin-immobilien.hr)

Jasminka Biliškov

Biliškov nekretnine d.o.o.

Cesta dr. F. Tuđmana 38, 21216 Kaštel Stari

Tel.: +385 (0)21 260-793

Fax: +385 (0)21 260-792

E-mail: [nekretnine@biliskov.com](mailto:nekretnine@biliskov.com)

[www.biliskov.com](http://www.biliskov.com)

### **REAL ESTATE BUSINESS ASSOCIATION**

The Real Estate Business Association of the Croatian Chamber of Economy was established in 1995 in order to regulate the situation in the real estate market and legally regulate agency activities in real estate transactions.

#### **Association Activities:**

#### **Advocacy to pass a new Agency in Real Estate Transactions Act**

The Association initiated passing of the Real Estate Broker Agencies Act and has intensely collaborated with the

starstvom gospodarstva, rada i poduzetništva na njegovoj izradi.

### **Prihvatanje Pravila poslovanja posrednika u prometu nekretnina**

U cilju postupanja u skladu s dobrim poslovnim običajima i radi zaštite interesa stranaka, Udruženje poslovanja nekretninama utvrdilo je Pravila poslovanja posrednika u prometu nekretnina, a potvrdila ih je Skupština Hrvatske gospodarske komore.

### **Edukacija agenata posredovanja u prometu nekretnina**

Kako bi se kandidatima olakšalo polaganje stručnog ispita, Hrvatska gospodarska komora provodi dobrovoljnu edukaciju za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina.

### **Priručnik za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina.**

Udruženje je 1998. godine objavilo knjigu "Prodaja nekretnina", stručno izdanje koje pokriva tu kompleksnu djelatnost. Izmijenjeno i dopunjeno izdanje knjige objavljeno je 2005. godine, a 2009. Hrvatska gospodarska komora objavila je Priručnik za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina.

### **Forum poslovanja nekretninama**

Udruženje poslovanja nekretninama organizator je Foruma poslovanja nekretninama - tradicionalnoga godišnjeg okupljanja svih subjekata koji na neki način sudjeluju u poslovanju nekretninama.

## **ZAKONSKA REGULATIVA POSLOVANJA NEKRETNINAMA**

- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)
- Pravilnik o Registru posrednika u prometu nekretnina (NN 56/08)
- Pravilnik o Imeniku agenata posredovanja u prometu nekretnina (NN 56/08, 137/08)
- Pravilnik o programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina (NN 56/08)
- Pravilnik o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina (NN 56/08)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08)
- Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova /Zemljišnoknjižni poslovnik/ (NN 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05)
- Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (NN 42/91, 16/94)
- Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 22/06)
- Zakon o prodaji i zakupu poslovnog prostora (NN 91/96, 124/97, 174/04)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN 92/96, 33/99, 92/99, 80/02, 81/02)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 69/97, 153/02)
- Pravilnik o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nekretnina (NN 28/01)
- Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08)
- Ovršni zakon (NN 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07)
- Zakon o izvlaštenju (NN 9/94, 35/94, 114/01, 79/06)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 47/95, 106/96, 164/98, 105/99, 54/00, 73/00, 127/00, 48/04, 82/04, 90/05, 76/07)
- Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost (NN 60/96, 113/97, 7/99, 112/99, 119/99, 44/00, 63/00, 80/00, 109/00, 54/01, 58/03, 198/03, 55/04, 77/04, 153/05, 79/07)

Ministry of Economy, Labour and Entrepreneurship on its provisions.

### **Adoption of Rules for Agency in Real Estate Transactions**

Due to the lack of legislation regulating the business field of real estate intermediation, and with the aim to promote conduct in line with good business practices and to protect the interests of parties, the Real Estate Business Association formulated Rules for Agencies in Real Estate Transactions, which were subsequently adopted by the Assembly of the Croatian Chamber of Economy.

### **Training for Real Estate Agents**

In order to make taking the exam easier, CCE has started a voluntary education programme for future real estate agents.

### **Book for Taking the Professional Exam for Real Estate Agents**

In 1998, the Association published Sale of Real Estate, a book discussing this complex activity from a professional perspective. A new, revised and extended edition of this book was published in 2005, and in 2009 the Croatian Chamber of Commerce published a book "Taking the Professional Examination for Real Estate Agents.

### **Real Estate Business Forum**

The Real Estate Business Association also organises the Real Estate Business Forum, a traditional annual gathering for all players concerned in some way with the real estate business.

## **LEGISLATION REGULATING REAL ESTATE ACTIVITIES**

- Real Estate Brokerage Act (NN [Official Gazette] 107/07)
- Ordinance on Register Of Real Estate Broker Agencies (NN [Official Gazette] 56/08)
- Ordinance on Register Of Real Estate Agents (NN [Official Gazette] 56/08, 137/08)
- Ordinance on Training Program for Real Estate Agents (NN [Official Gazette] 56/08)
- Ordinance on State Licensing Exam for Real Estate Agents (NN [Official Gazette] 56/08)
- Property and Other Proprietary Rights Act (NN [Official Gazette] 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Land Books Act (NN [Official Gazette] 91/96, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08)
- Rules for Internal Organisation, the Keeping of Land Books and Other Operations Conducted at Court Land Registries /Land Registry Rules of Procedure (NN [Official Gazette] 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05)
- Rules for the Establishment and Keeping of Books of Deposited Contracts (NN [Official Gazette] 42/91, 16/94)
- Renting of Flats Act (NN [Official Gazette] 91/96, 22/06)
- Lease and Sale of Business Premises Act (NN [Official Gazette] 91/96, 124/97, 174/04)
- Compensation for Property Expropriated during Communist Yugoslav Rule Act (NN [Official Gazette] 92/96, 33/99, 92/99, 80/02, 81/02)
- Real Estate Transfer Tax Act (NN [Official Gazette] 69/97, 153/02)
- Rules Regulating the Shape and Content of the Real Estate Transfer Tax Form (NN [Official Gazette] 28/01)
- Obligations Act (NN [Official Gazette] 35/05, 41/08)
- Enforcement Act (NN [Official Gazette] 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05)
- Physical planning and Construction Act (NN [Official Gazette] 76/07)
- Construction Act (NN [Official Gazette] 175/03, 100/04)
- Expropriation Act (NN [Official Gazette] 9/94, 35/94, 114/01, 79/06)
- Value-Added Tax Act (NN [Official Gazette] 47/95, 106/96, 164/98, 105/99, 54/00, 73/00, 127/00, 48/04, 82/04, 90/05, 76/07)
- Value-Added Tax Rules (OG 60/96, 113/97, 7/99, 112/99, 119/99, 44/00, 63/00, 80/00, 109/00, 54/01, 58/03, 198/03, 55/04, 77/04, 153/05, 79/07)



**HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA  
SEKTOR ZA TRGOVINU**

Direktorica:  
Milica Rakuša-Martulaš  
Kontakt osobe:  
Snježana Brezović, savjetnica  
Marija-Nina Zmajević, stručna suradnica

Rooseveltov trg 2  
HR-10000 ZAGREB  
Tel.: +385 (0)1 4561-779, 4561-533, 4561-707  
Fax: +385 (0)1 4561-542, 4828-499  
E-mail: [trgovina@hgk.hr](mailto:trgovina@hgk.hr)

**CROATIAN CHAMBER OF ECONOMY  
TRADE DEPARTMENT**

Managing Director:  
Milica Rakuša-Martulaš  
Contact Persons:  
Snježana Brezović  
Marija-Nina Zmajević

Rooseveltov trg 2  
HR-10000 ZAGREB, CROATIA  
Tel.: +385 (0)1 4561-779, 4561-533, 4561-707  
Fax: +385 (0)1 4561-542 , 4828-499  
E-mail: [trgovina@hgk.hr](mailto:trgovina@hgk.hr)

**HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA  
SREDIŠNJICA**

Rooseveltov trg 2  
p.p. 630  
HR-10000 ZAGREB  
Tel.: +385 (0)1 4561-555  
Fax: +385 (0)1 4828-380  
E-mail: [hgk@hgk.hr](mailto:hgk@hgk.hr)  
[www.hgk.hr](http://www.hgk.hr)

**CROATIAN CHAMBER OF ECONOMY  
HEADQUARTERS**

Rooseveltov trg 2  
p.p. 630  
HR-10000 ZAGREB, CROATIA  
Tel.: +385 (0)1 4561-555  
Fax: +385 (0)1 4828-380  
E-mail: [hgk@hgk.hr](mailto:hgk@hgk.hr)  
[www.hgk.hr](http://www.hgk.hr)