**MARIJA KULAŠ, dipl. iur., načelnica Sektora za trgovinu i tržište u Upravi za trgovinu i unutarnje tržište**

**Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta**

**PROVEDBA ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA – novine, pitanja i odgovori**

1. **Uvod**

U uvodnom dijelu bih samo malo skrenula pozornost na institut „dobrog gospodarstvenika“. U tom smislu željela bih reći da svaki pravni posao, svaka radnja koju poduzimamo, mora biti usmjerena ostvarenju svoga smisla, odnosno razloga zašto je činimo baš u određeno vrijeme, na određenom mjestu i s određenim osobama. Svijest nas čini razumnim za našu odgovornost. Zato možemo reći da je obveza posrednika, obveza sredstva, a ne rezultata, tj. on/a ne jamči nalogodavcu da će pronaći osobu s kojom će sklopiti ugovor, a što je česta percepcija u javnosti, već da će pažnjom dobrog gospodarstvenika tražiti priliku, nastojati pronaći osobu za sklapanje ugovora i upoznati s njome nalogodavca.

Dobar gospodarstvenik, stoga, *nije imaginarna osoba* čija pažnja služi kao mjerilo za utvrđivanje dužne pažnje s kojom moraju postupati subjekti trgovačkog prava.

Naprotiv, posrednik je stvarna osoba, dionik, ugovorna strana ugovora o posredovanju koja je dužna samo s pažnjom dobrog gospodarstvenika tražiti priliku za sklapanje ugovora i upoznati njome nalogodavca.

Stoga je važno istaći kako odgovornost posrednika proizlazi, prije svega, iz obveza posrednika koje proizlaze iz sklopljenog pisanog ugovora o posredovanju, odredaba Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, supsidijarne primjene odredaba Zakona o obveznim odnosima kao i drugim pozitivnim propisima Republike Hrvatske, u čijem postupanju će posrednik pažnjom dobrog gospodarstvenika pri traženju prilike za sklapanje ugovora za nalogodavca, pravni posao, kao i sve radnje povezane s tim pravnim poslom, poduzeti na pravedan i zakonit način.

Nadalje, osnovna načela obveznog prava nalažu da u zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici su dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja, dok članak 3. Zakona o obveznim odnosima propisuje da su sudionici u obveznom odnosu ravnopravni. Ponekad se u naravi pojavljuje neravnopravnost zbog monopolističkog položaja jednog subjekta ili zbog toga što je jedan subjekt ekonomski jači od drugoga pa nameće teže uvjete drugom subjektu, međutim takvi su ugovori ništetni jer su protivni Ustavu Republike Hrvatske, javnom interesu i moralu društva.

1. **Novine u odnosu na inspekcijski nadzor**

Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina uređuju se uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, opći uvjeti poslovanja, prava i obveze posrednika u prometu nekretnina, agenata posredovanja u prometu nekretnina i nalogodavaca, posrednička naknada, stručni ispit za obavljanje poslova agenta te nadzor i upravne mjere nad obavljanjem posredovanja u prometu nekretnina.

Inspekcijski nadzor nad primjenom navedenog Zakona i propisa donesenih na temelju navedenog Zakona provodili su nadležni inspektori sukladno posebnim propisima, dok upravni nadzor nad primjenom navedenog Zakona i propisa donesenih na temelju navedenog Zakona i dalje obavlja Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta.

Nacionalnim programom reformi za 2018. utvrđene su mjere za jačanjekonkurentnosti gospodarstva i unaprjeđenje poslovnog okruženja te s njima u vezi i mjera „Objedinjavanje gospodarskih inspekcija“, kao temelj za učinkovitije obavljanje inspekcijskih poslova, koji su do 1. travnja 2019. godine obavljali ovlašteni inspektori Ministarstva financija, Carinske uprave.

Obzirom da inspekcijske poslove u području posredovanja u prometu nekretnina, od 1. travnja 2019. godine preuzima Državni inspektorat, bilo je potrebno izmijeniti odredbu članka 31. stavka 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, broj 107/07, 144/12 i 14/14), a koja odredba se odnosi na poslove obavljanja inspekcijskog nadzora nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju istog Zakona.

Naime, Zakonom o državnom inspektoratu (Narodne novine, br. 115/18) u članku 5. propisan je djelokrug tržišne isnpekcije te je tako stavkom 2. istoga Zakona propisano: ”(2) Poslovi iz stavka 1. ovoga članka podrazumijevaju obavljanje inspekcijskog nadzora i provedbe zakona i drugih propisa te propisa Europske unije kojima se uređuje:- posredovanje u prometu nekretninama.

Slijedom naprijed navedenog, a u skladu s odredbom članka 5. stavka 2. podstavka 4. Zakona o državnom inspektoratu, bila je nužna izmjena odredbe članka 31. stavka 2. Zakona te ona sada u Zakonu o izmjeni Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine“, br. 32/19, od 29. ožujka 2019. godine, sa stupanjem na snagu 1. travnja 2019. godine), glasi *(citat):* “ Inspekcijski nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona, obavljaju tržišni inspektori središnjeg tijela državne uprave nadležnog za inspekcijske poslove u skladu s ovlastima određenim posebnim zakonom.“

1. **Zašto polica osiguranja – obrazloženje upućeno Europskoj komisiji, pismo službene obavijesti**

Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta (dalje u tekstu: Ministarstvo) je 31. siječnja 2019. godine od Ministarstva vanjskih i europskih poslova zaprimilo predmet pod nazivom „Postupak povrede prava Europske unije; pismo službene obavijesti – povreda br. 2018/2285“. Kako se vidi iz predmeta, o navedenom postupku C(2019) 441 final Europska komisija je 25. siječnja 2019. godine obavijestila Stalno predstavništvo Republike Hrvatske pri Europskoj uniji.

Predmetna tematika nedvojbeno se odnosi na funkcioniranje unutarnjeg tržišta Europske unije u području prava poslovnog nastana i slobode pružanja usluga, u smislu odredbi članaka 49. odnosno 56. Ugovora o funkcioniraju Europske unije, kako se i navodi u predmetnom dokumentu.

U predmetnom dopisu Ministarstva vanjskih i europskih poslova navodi se i neispunjavanje obveza iz Direktive 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu (dalje u tekstu: Direktiva o uslugama). Uvidom u predmet, vidljivo je kako se identificirane potencijalne povrede prava Europske unije odnose na međuresorne aspekte sektorskog reguliranja slobode pružanja usluga kod pojedinih profesija (prostorno uređenje, arhitekti, inženjeri gradilišta, ovlašteni inženjeri, energetski certifikatori, revidenti, sanitarni inženjeri, doktori dentalne medicine, primalje, turistički vodiči, agenti i posrednici u prometu nekretnina), u odnosu na odredbe Direktive 2005/36/EZ o stručnim kvalifikacijama.

Vezano uz nadležnost Ministarstva za područje posredovanja u prometu nekretnina, u predmetu Komisija navodi dvojbenost obveze osiguranja od profesionalne odgovornosti kod posredovanja u prometu nekretnina (kao i kod nekih drugih reguliranih profesija). Stoga se Ministarstvo poziva na odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 107/07, 144/12 i 14/14; dalje u tekstu: Zakon) prema kojima je posrednik u prometu nekretnina dužan kod osiguravatelja u Republici Hrvatskoj osigurati i obnavljati osiguranje od odgovornosti za štetu koju bi nalogodavcu ili trećim osobama, mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja.

Za štetu koju bi osiguranik mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja, najniža osigurana svota ne može biti manja od 200.000,00 kuna po jednome štetnom događaju, odnosno 600.000,00 kuna agregatno za sve odštetne zahtjeve u jednoj godini. Ističemo činjenicu da su u konkretnom slučaju predmet posredovanja nekretnine, koje spadaju u visoku vrijednosnu kategoriju, te smo mišljenja da je, upravo zbog toga, propisana osigurana svota opravdana i razmjerna vrijednosti štete koja može nastati obavljanjem ove vrste djelatnosti.

Prije svega struka smatra da je obvezno osiguranje u svrhu zaštitite samih posrednika jer su poslovi vezani uz nekretnine velike vrijednosti i eventualna nastala šteta prema trećoj osobi bi posrednika bez police osiguranja mogla dovesti u vrlo tešku situaciju. Visine godišnje premije nisu previše visoke i posredniku daju sigurnost. Osigurani posrednik isto tako ulijeva povjerenje i korisnicima njihovih usluga na tržištu. Pritom ističemo kako navedeno obvezno osiguranje od profesionalne odgovornosti niti na koji način nije obvezno za posrednike u prometu nekretninama iz drugih država članica Europske unije, odnosno država ugovornica Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru.

1. **Pitanje i odgovor**

Upit se odnosi na tumačenje Zakona o posredovanju u prometu nekretnina **vezano uz dodatne usluge ( traženje energetskog certifikata, teretovnica i sl.)** koje agencija za poslovanje nekretninama upisana u Registar posrednika u prometu nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori može obavljati, ovisno o opsegu registriranih djelatnosti i stručnosti djelatnika. Odgovor slijedi:

Zakonom, odredbom članka 21., propisane su obveze posrednika iz kojih proizlaze ovlaštenja za obavljanje određenih radnji i djelatnosti koje nalogodavac može očekivati kada sklopi ugovor o posredovanju s ovlaštenim posrednikom, a to su:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,

2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,

3. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,

4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,

5. omogućiti pregled nekretnina,

6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,

7. čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,

8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,

9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Naprijed navedeno predstavlja djelatnosti koje se mogu obavljati u okviru registracije djelatnosti u skladu sa Zakonom i Odlukom o Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2007. – NKD 2007. (Narodne novine, br. 58/07 i 72/07). Ukoliko djelatnost posredovanja u prometu nekretnina obavlja obrtnik u Obrtni registar upisuje djelatnost razreda 68.31 koja nosi naziv Agencija za poslovanje nekretninama u skladu sa NKD 2007. Ako se radi o društvu, tada se u Sudski registar upisuje djelatnost posredovanja u prometu nekretnina u skladu sa Zakonom.

Prema svemu naprijed navedenom, predmetni Zakon ne navodi obvezu posrednika u smislu posjedovanja energetskog certifikata od strane vlasnika, niti u smislu ima li stan određenih tereta, u smislu stvarnog prava temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Stranke, vlasnike društava (d.o.o., j.d.o.o.) koje imaju registriranu djelatnost prema NKD-u 2007 (ili drugi broj) Poslovanje nekretninama ili \*poslovanje nekretninama (pod zvjezdicom), ili uopće nemaju registriranu neku od predmetnih djelatnosti, počevši od, okvirno, druge polovice 2017. godine tražimo registraciju odnosno doregistraciju djelatnosti na način da se pri Sudskom registru odgovarajućeg Trgovačkog suda, a u skladu s odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19, kroz tekst te posebno vidjeti stavak 1. članka 2., članke 4. i 18. te stavak 1. i 2. članka 39. Zakona), registrira eksplicitno propisana djelatnost koja glasi posredovanje u prometu nekretnina.

Tražena djelatnost upisuje se u popis djelatnosti u Sudskom registru pod zvjezdicom te se, prema informacijama dobivenim iz Trgovačkog suda u Zagrebu, djelatnost u njihovoj praksi izvodi iz Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, a slična usklađivanja navođenja djelatnosti u registru postoje i u drugim propisima**.**

Stranke vlasnici obrta imaju registriranu djelatnost koja je predviđenaObrtnimregistrom, a kao što je naprijed i rečeno, 68.31 – Agencija za poslovanje nekretninama, navedeno neovisno je li djelatnost glavna (pretežita) ili sporedna. Uredi državne uprave temeljem rješenja ovoga Ministarstva upisuju početak rada takve djelatnosti (odnosno, obrti koji se otvaraju upravo u svrhu rada kao agencije, u statusu su bez početka rada do dobivanja rješenja ovoga Ministarstva). U slučaju kada je obrt započeo s radom odnosno postoji upis drugih djelatnosti u Obrtni registar, mjesno nadležni ured državne uprave će dodati predmetnu djelatnost po rješenju ovoga Ministarstva.

1. **Pitanje i odgovor**

Upit se odnosi **na stručnu osposobljenost obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.** Odgovor slijedi skladu sa člankom 29. stavkom 1. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, prema kojemu posrednik mora biti stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina ili imati zaposlenu osobu agenta koji je stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina.

U skladu sa člankom 2. stavkom 1. točkom 1. istog Zakona, posrednik u prometu nekretnina je trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju Republike Hrvatske ili na teritoriju države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru, a u skladu s točkom 5. istog članka i stavka, 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 kojih je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.

Prema članku 6. stavku 1. točki 2. Zakona, uz zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar, posrednik će priložiti, između ostalog, ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja u prometu nekretnina. Naime, agent posredovanja u prometu nekretnina je regulirana profesija, što podrazumijeva da su uvjeti za rad u profesiji propisani određenim zakonom, a obavljanje regulirane profesije podrazumijeva da osoba posjeduje stručne kvalifikacije stečene pored, najmanje srednjoškolskog, obrazovanja (u konkretnom slučaju stručni ispit za posredovanje u prometu nekretnina).

Smisao ove odredbe je upravo osiguravanje profesionalnog i zakonom propisanog obavljanja posla posredovanja u prometu nekretnina. Posrednik može imati i druge agente s položenim stručnim ispitom i upisane u Imenik agenata, na puno ili nepuno radno vrijeme.

Stoga, nastavno na predmetno pitanje, u smislu odredbi Zakona koji definira predmetnu djelatnost, samo agent s položenim stručnim ispitom i upisan u Imenik agenata je ovlašten baviti se poslom posredovanja u prometu nekretnina. U skladu s odredbama istog Zakona, primjerice člankom 14. Zakona, agent ima i određene obaveze prema posredniku, na primjer vezano uz obavljanje istovrsnih poslova. U svrhu osiguravanja profesionalnog rada agenata koji se upisuju u Imenik agenata, kao registar javno dostupan na stranicama Hrvatske gospodarske komore, doneseni su i, pored navedenog Zakona, i Pravilnik o programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 56/08, 99/13 i 115/13) i Pravilnik o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina (Narodne novine, br. 56/08, 77/10 i 26/17).

1. **Pitanje i odgovor**

Upit se odnosi na **institut kapare** u smislu pozitivnih propisa. Odgovor slijedi:

Kapara služi kao sigurnost da će se ugovorne obveze ispuniti.

Dakle, dvije su mogućnosti, ovisno o tom je li za neispunjenje ugovora kriva stranka koja je dala kaparu ili ona koja ju je primila.

Ako je za neispunjenje ugovora odgovorna stranka koja je kaparu dala, druga strana može, po izboru, zahtijevati ispunjenje ugovora, ako je to još moguće, te zahtijevati naknadu štete.

Ako je za neispunjenje ugovora odgovorna stranka koja je kaparu primila, druga strana može, po izboru, zahtijevati ispunjenje ugovora, ako je to još moguće, zahtijevati naknadu štete i vraćanje kapare ili zahtijevati vraćanje dvostruke kapare.

Kapara se može ugovoriti i kao odustatnina, ako je uz kaparu ugovoreno i pravo da se odustane od ugovora. Odustane li stranka koja je dala kaparu, ona ju gubi, ako od ugovora odustane stranka koja je kaparu primila, obvezna ju je vratiti u dvostrukom iznosu.

1. **Pitanje i odgovor**

U upitu se navodi da će se tvrtka baviti **uzimanjem nekretnina u zakup te zatim davanjem istih u podzakup te se postavlja pitanje treba li društvo biti registrirano kao posrednik u prometu nekretnina**. U prilogu upita dostavljena je Obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u 2007. Državnog zavoda za statistiku iz kojeg se vidi da je društvo razvrstano pod sljedeću djelatnost: 68.20 Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (*leasing*) uz što se navodi da društvo u Sudskom registru ima registriranu djelatnost *posredovanje u prometu nekretnina*.

Napominjemo da je djelatnost posredovanja u prometu nekretninama definirana Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina te se u članku 2. stavku 5. istog Zakona predmetna djelatnost definira na način da je riječ o radnjama, *citat*: „posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.“. Predmetnim Zakonom definiraju se i odredbe vezane uz ugovor o posredovanju u prometu nekretnina te opće uvjete poslovanja. U skladu sa člankom 15. stavkom 1. Zakona, ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje se posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

Nadalje, u istom članku 15. stavku 6. Zakona navodi se da u ugovoru sklopljenu između posrednika i nalogodavca moraju osobito biti navedeni podaci o posredniku, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru s naručiteljem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

Stoga, smatramo da ukoliko djelatnost društva ne obuhvaća djelatnost posredovanja u prometu nekretnina na način opisan Zakonom te nisu posrijedi ugovorne obaveze definirane istim propisom, a odnose se na sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina za koje je propisana posrednička provizija u smislu naprijed citiranog članka 15. stavka 1. Zakona, društvo nije u obavezi ishoditi rješenje ovog Ministarstva o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar posrednika pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, odnosno ispunjavati uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina (imanje zaposlenog agenta za posredovanje u prometu nekretnina na puno radno vrijeme, ugovaranje osiguranja s ovlaštenim osiguravajućim društvom vezano uz djelatnost).

Međutim, ukoliko sklapanje ugovora o zakupu proizlazi djelovanjem posrednika u prometu nekretnina kao njegova zadaća i obveza koja proizlazi iz sklopljenog ugovora o posredovanju ili je u vezi s posredovanim poslom i ima sve bitne elemente ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, takav pravni posao smatrat će se posredovanjem u prometu nekretnina za koje je potrebno ispuniti sve uvjete iz članka 6. Zakona za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i izvršiti upis u Registar posrednika.

1. **Pitanje i odgovor**

**Posrednička naknada** u posredovanju u prometu nekretnina regulirana je člancima 27. i 28. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina te u **smislu odredbe članka 15. stavka 4. Zakona, na obvezni odnos između posrednika i nalogodavca, ako drugačije nije određeno, primjenjuju se odredbe općeg propisa obveznog prava.**

Člankom 27. Zakona propisano je da se visina posredničke naknade slobodno određuje ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina. Nadalje, odredbom članaka 28. stavak 1. Zakona, propisano je da posrednik stječe pravo na posredničku naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanju predugovora.

Zakon u općim odredbama, članku 2. točka 7., definira pojam nalogodavca kao fizičku ili pravnu osobu koja s posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju, dok točkom 8. istog članka definira treću osobu kao osobu koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina. Osnovna zadaća posrednika u prometu nekretnina je nastojati naći i povezati s nalogodavcem treću osobu radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina. Nalogodavcem, se, dakle, u smislu odredbi ovog Zakona smatra samo onaj tko je sa posrednikom sklopio ugovor o posredovanju.

U slučaju posredovanja za obje strane, isto je regulirano odredbama Zakonom o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15), a na koje odredbe upućuje članak 15. stavak 4. Zakona koji uređuje supsidijarnu primjenu Zakona o obveznim odnosima, a u odnosu na Zakon o posredovanju u prometu nekretnina.

Odredba članka 847. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima uređuje da, ako drukčije nije ugovoreno, posrednik koji je dobio nalog za posredovanje od obiju strana može zahtijevati od svake strane samo polovicu provizije i naknadu polovice troškova ako je naknada troškova ugovorena, dok je stavkom 2. istog članka Zakona o obveznim odnosima, propisana dužnost posrednika **da se s pažnjom dobrog gospodarstvenika skrbi o interesima obiju strana između kojih posreduje**, a što je uređeno i odredbom članka 19. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina kojim člankom je propisano da posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).

Bitno je, dakle istaknuti da se prema odredbi čl. 15. st. 4. Zakona, na obvezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju odredbe općeg propisa obveznog prava i to opće odredbe ugovora o posredovanju, čl. 835.-848. Zakona o obveznim odnosima te opća pravila o ugovornim odnosima.

**Karakteristike ugovora o posredovanju u prometu nekretnina**

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina je konsenzualan pravni posao jer nastaje samim sporazumom strana, naplatan, lukrativan, jer se njime zahtijeva činidba i protučinidba, on je formalan pravni posao jer je zakonom propisan oblik i ovisno o tehnici sklapanja ugovora, on je adhezijski ugovor jer se sklapa po pristupu. Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina, odredbe Zakona se ne mogu isključiti, odnosno ograničiti, osim ako je u vezi s pojedinom odredbom izričito dopušten drukčiji dogovor ugovornih strana, odnosno drukčiji dogovor u očitom interesu nalogodavca. Isto tako, ugovor o posredovanju je kauzalan ugovor budući je svrha, cilj ugovora vidljiva. On je također i komutativan ugovor budući je prilikom njegova sklapanja poznat sadržaj činidbe i protučinidbe i položaj ugovornih strana.

1. **ZAKLJUČAK**

Posredovanje u prometu nekretnina specijalizirana je uslužna djelatnost čija je svrha za nalogodavca odraditi pripremnu fazu radi sklapanja određenog pravnog posla čiji je objekt nekretnina i to počevši od pronalaženja odgovarajuće nekretnine, provjere svih pravno relevantnih podataka bitnih za sklapanje namjeravanog pravnog posla pa do dovođenja u vezu potencijalnih ugovaratelja radi sklapanja ugovora s mogućnošću sudjelovanja u pregovorima. Aspekti su ove djelatnosti višeznačni jer se od posrednika očekuje da dobro poznaje aktualno stanje tržišta kao i kroz odgovarajuću stručnost, dobro poznavanje propisa koji se odnose na sve komponente prometa nekretninama.

Reguliranje upisa poslovnih subjekata (trgovačko društvo, trgovac pojedinac, obrtnik) u Registar posrednika te javnost navedene evidencije predstavlja važan uvjet za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, čime posrednici stječu pravnu osobnost, a na području djelatnosti uvodi se više reda i sigurnosti.

Osobito je važno naglasiti da su Imenik i Registar javni te dostupni na mrežnim stranicama Hrvatske gospodarske komore u koje svatko ima pravo uvida, te se na taj način omogućava potrošačima  dobivanje kvalitetnije usluge i veća pravna sigurnost, a posrednicima u prometu nekretnina stjecanje ugleda i utemeljenosti koji će utjecati i na povećanje opsega njihovog posla, a time i prihoda.

Stoga, ozbiljnost, predanost poslu, poštenje, kao i visok stupanj profesionalizma ističu posrednika na tržištu nekretnina kao sigurnog i pouzdanog partnera svakom građaninu ili poslovnom subjektu koji se odluči na prodaju ili kupnju nekretnine.