

# ЗАКОН

## О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

### Члан 1.

У Закону о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС”, број 95/13), у члану 5. у тачки 4) тачка на крају замењује се тачком запетом.

После тачке 4) додаје се тачка 5), која гласи:

„5) да члан привредног друштва (оснивач, власник), односно предузетник, заступник привредног друштва, односно пословођа, ако је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу, као и физичка лица са положеним стручним испитом из члана 11. овог закона нису осуђивана за кривична дела против привреде, кривично дело примања мита, кривично дело давања мита, кривично дело преваре, кривична дела тероризма и кривична дела организованог криминала.”

### Члан 2.

У члану 6. тачка 2) мења се и гласи:

„2) лицима која обављају послове посредовања са положеним стручним испитом из члана 11. овог закона;”.

У тачки 4) тачка на крају замењује се тачком запетом.

После тачке 4) додаје се тачка 5), која гласи:

„5) члану привредног друштва (оснивачу, власнику), односно предузетнику, заступнику привредног друштва и пословођи, ако је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу.”

### Члан 3.

У члану 10. став 1. тачка 1) мења се и гласи:

„1) ако престане да постоји неки од услова из члана 5. тач. 1), 2), 3) или 5) овог закона;”.

### Члан 4.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

## **О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**

### **I. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА**

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у члану 97. став 1. тачка 6. Устава Републике Србије према којем Република Србија између осталог, уређује и обезбеђује јединствено тржиште; правни положај привредних субјеката; систем обављања појединих привредних и других делатности.

### **II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА И ЦИЉЕВИ КОЈИ СЕ ОСТВАРУЈУ**

Министарство надлежно за послове трговине, туризма и телекомуникација је предузело мере у оквиру својих надлежности и извршило је измене и допуне Закона о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС”, број 95/13- у даљем тексту: Закон) како би биле извршене утврђене мере и активности, које треба да се предузму до јуна 2018. године, из Акционог плана за спровођење Националне стратегије за борбу против прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС”, број 5/13), а у вези са неправилностима које су утврђене и предочене у извештају ИЦРГ (International Country Risk Guide) групе, као и Извештаја Комитета Манивал из априла 2016. године.

Основни циљ доношења овог закона је спречавање прања новца и сузбијање финансирања тероризма и терористичких аката у области посредовања у промету и закупу непокретности.

### **III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА**

Чланом 1. Предлога закона допуњује се члан 5. Закона, где се уводи обавеза да члан привредног друштва (оснивач, власник) односно предузетник, заступник привредног друштва односно пословођа уколико је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу и запослена и ангажована лица са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности, нису осуђивана за кривична дела против привреде, кривично дело примања и давања мита, кривично дело преваре, кривична дела тероризма и организованог криминала има за циљ откривање, спречавање и сузбијање прања новца и финансирање тероризма и терористичких аката. Ову меру садржи Акциони план за спровођење Националне стратегије за борбу против прања новца и финансирања тероризма, а која се односи на област посредовања у промету и закупу непокретности која је у делокругу рада министарства надлежног за послове трговине.

Чланом 2. Предлога закона мења се члан 6. Закона, где се уписују подаци о члану привредног друштва (оснивачу, власнику), односно предузетнику, заступнику привредног друштва, пословођи уколико је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу нису осуђивана за кривична дела против привреде, кривично дело примања и кривично дело давања мита, кривично дело преваре, кривична дела тероризма и кривична дела организованог криминала.

Чланом 3. Предлога закона мења се тачка 1) члана 10. Закона, где је предвиђено да уколико су лица, члан привредног друштва (оснивач, власник), односно предузетник, заступник привредног друштва, пословођа уколико је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу и запослена и ангажована лица са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности, осуђивана за кривична дела против привреде, кривично дело примања и давања мита, кривично дело преваре, кривична дела тероризма и организованог криминала, посредник се брише из Регистра посредника, а што је у вези са тачком 5) члана 5. овог закона.

Чланом 4. Предлога закона прописано је да овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

#### **IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА**

За спровођење овог закона нису потребна финансијска средства из буџета Републике Србије.

## V. АНАЛИЗА ЕФЕКТА

Усвајањем овог закона унапредиће се правни оквир за откривање, спречавање и сузбијање прања новца и финансирања тероризма и терористичких аката, у области посредовања у промету и закупу непокретности. Тиме се обезбеђује виши степен правне сигурности за привредне субјекте и грађане, виши квалитет услуге по европским стандардима, уз афирмацију професије посредовања у промету и закупу непокретности. Република Србија овим извршава своје међународне обавезе у области спречавања прања новца и финансирања тероризма.

### **1. Одређивање проблема које би закон требало да реши**

Извештајем Комитета Манивал из априла 2016. године оцењено је да у области промета и закупа непокретности постоји опасност од прања новца и финансирања тероризма и терористичких аката. У извештају ИЦРГ групе наведена је неправилност која се односи на то, да се „осуђена лица” могу бавити посредовањем у промету и закупу непокретности, што представља ризик у спречавању и сузбијању прања новца и финансирању тероризма. Националном стратегијом за борбу против прања новца и финансирања тероризма и Акционим планом за спровођење ове стратегије, који је усвојила Влада, утврђене су мере које се односе на привредне субјекте који се баве посредовањем у промету и закупу непокретности, њихове заступнике и лица са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности.

### **2. Циљеви који се постижу доношењем закона?**

Овим законом биће испуњене мере о неосуђености, које се односе на власнике привредних субјеката који се баве посредовањем у промету и закупу непокретности, њихове заступнике и лица са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности. Специфичан циљ је да само лица која нису осуђивана могу да се баве посредовањем у промету и закупу непокретности. Жељени резултат је спречавање криминалних појава прања новца и финансирање тероризма у овој важној услужној делатности, која учествује у процесу купопродаје и изнајмљивања непокретности на целој територији Републике Србије, са милионским прометом у еврима и динарима. Када је реч о мерљивости остварења циља, то ће бити могуће након прикупљања података о осуђеним лицима, када ће ресорно министарство трговине, у складу са новим прописом, издати решења о брисању посредника из Регистра посредника. Након брисања посредника из Регистра посредника, због неиспуњавања законског услова о некажњавању, ризик од прања новца и финансирања тероризма у области посредовања у промету и закупу непокретности биће моментално умањен. Такође, у будућности, ниједан посредник који је кажњаван неће моћи легално да се бави посредовањем у промету и закупу непокретности, јер неће моћи да се упише у Регистар посредника.

Имплементацијом овог закона биће унапређен законски оквир за откривање, спречавање и сузбијање прања новца и финансирање тероризма и

терористичких аката, у области посредовања у промету и закупу непокретности, а Република Србија извршиће своје међународне обавезе, које се односе на спречавања прања новца и финансирања тероризма у овој области услуга.

### ***3. Да ли су разматране друге могућности за решавање проблема?***

Утврђено је, да је за отклањање неправилности, које су утврђене и предочене у извештају ИЦРГ групе, као и у Извештају Комитета Манивал из априла 2016. године, једини инструмент доношење овог закона.

### ***4. Зашто је доношење закона најбоље решење?***

Услови за обављање делатности посредовања у промету и закупу непокретности утврђене су Законом о посредовању у промету и закупу непокретности, којим је такође уређен Регистар посредника. Овим изменама и допунама Закона утврђује се додатни услов за упис у Регистар посредника, који се односи на то да лице које је члан привредног друштва (оснивач, власник) односно предузетник, заступник привредног друштва, пословођа уколико је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу и запослена и ангажована лица са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности, нису осуђивана за кривична дела против привреде, кривично дело примања и кривично дело давања мита, кривично дело преваре, кривична дела тероризма и кривично дело организованог криминала има за циљ откривање, спречавање и сузбијање прања новца и финансирање тероризма и терористичких аката.

### ***5. На кога ће и како утицати решења предложена у закону?***

Предложена решења утицаће на чланове привредног друштва (оснивач, власник) односно предузетник, заступник привредног друштва, пословођа уколико је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу и запослена и ангажована лица са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности. Могуће је да дође до смањења тренутно уписаног броја посредника у Регистру посредника, уколико буде утврђено да међу власницима, оснивачима, предузетницима, пословођама којима је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу и запосленим и ангажованим лицима са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности има осуђиваних лица. Нове законске мере неће утицати на конкурентност ове услужне делатности, а за очекивати је побољшање квалитета услуге.

Примарни утицај предложеног закона односи се на јачање правног оквира за спречавање и сузбијање прања новца и финансирање тероризма и терористичких аката, чиме се Република Србија афирмише као атрактивна инвестициона дестинација, уједно дајући свој допринос међународној борби против прања новца и финансирању тероризма.

**6. Какве трошкове ће примена закона изазвати грађанима и привреди, а нарочито малим и средњим предузећима?**

Примена овог закона неће изазвати додатне трошкове грађанима и привреди. Никакве додатне трошкове неће имати ни мала и средња предузећа.

Државни органи дужни су да прикупљају податке по службеној дужности.

**7. Да ли су позитивне последице доношења закона такве да оправдавају трошкове које ће он створити?**

Трошкови које ће државни органи имати су минимални у односу на корист која се постиже доношењем овог закона.

**8. Да ли се законом подржава стварање нових привредних субјеката и тржишна конкуренција?**

Искључењем ризичних посредника са тржишта, конкурентност тржишта непокретности Републике Србије добија на квалитету и јача укупна конкурентност области посредовања у промету и закупу непокретности.

**9. Да ли су све заинтересоване стране имале прилику да се изјасне о закону?**

У Министарству трговине, туризма и телекомуникација именована је Радну група за доношење Нацрта закона о изменама и допунама Закона о посредовању у промету и закупу непокретности. Чланови Радне групе били су и представници посредника и представник Привредне коморе Србије. Члан Радне групе био је и представник Управе за спречавање прања новца. Имајући у виду да се измене и допуне Закона односе само на проблематику спречавања прања новца и финансирања тероризма, а због хитности доношења прописа, није одржана јавна расправа.

**10. Које ће мере током примене закона бити спроведене да би се остварили разлози доношења закона?**

Мере које ће бити спроведене по усвајању овог закона су регулаторног и институционално управљачког карактера:

Регулаторне мере: Предлог закона предвиђа доношење подзаконског акта којим се уређује облик, садржина и начин вођења Регистра посредника: Правилник о изменама и допунама Правилника о Регистру посредника у промету и закупу непокретности. Предвиђено је да посредник уз Захтев за упис у Регистар посредника (на ЗУРП обрасцу) приложи изјаву са подацима о власнику/цима и заступницима, а на основу које ће ресорно министарство по службеној дужности прибавити потврду о неосуђености тих лица. У случају када се ради о страним држављанима, они ће достављати одговарајућу потврду матичне државе. Исти поступци примењиваће се када посредник подноси Захтев за упис промене у Регистру посредника. Министарство трговине, туризма и телекомуникације донеће у року од 30 дана од дана доношења овог закона Правилник о изменама и допунама Правилника о Регистру посредника у промету и закупу непокретности.

Институционално управљачке мере: Министарство трговине, туризма и телекомуникације (МТТТ) је орган надлежан за спровођење овог закона. Активности које је неопходно спровести у примени овог закона односе се на утврђивање чињеничног стања да ли су чланови привредног друштва, односно оснивачи или власници привредних субјеката, односно предузетници привредних субјеката, односно пословође уколико је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу и физичка лица са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности из члана 11. важећег закона осуђивани за кривична дела против привреде, кривично дело примање мита, кривично дело давање мита, кривично дело преваре, кривична дела тероризма и кривична дела организованог криминала.

Прелазни период: предвиђено је да поступак за посреднике који су у моменту ступања на снагу закона уписани у Регистар посредника (850 привредних субјеката и око 1.800 лица са положеним стручним испитом) траје најмање 60 дана. На овом послу ресорно министарство сарађиваће са другим органима и организацијама – Агенцијом за привредне регистре (АПР) и органима код којих се води евиденција о осуђиваним лицима. Међуинституционална сарадња са АПР-ом већ је установљена. Посредници који не испуњавају услов о неосуђиваности, а на основу потврда органа код којих се води евиденција о осуђиваним лицима, биће избрисани из Регистра посредника по службеној дужности, о чему се посредницима издаје Решење о брисању из Регистра посредника. Након ступања на снагу овог закона, ресорно министарство трговине уписиваће у Регистар посредника искључиво посреднике који испуњавају услов о неосуђиваности.

О новим законским решењима заинтересоване стране биће обавештене на званичном сајта МТТТ и путем медија, учешћем представника МТТТ на посебним скуповима удружења посредника и посредством Привредне коморе Србије.

## VI. ПРЕГЛЕД ОДРЕДАБА ЗАКОНА КОЈЕ СЕ МЕЊАЈУ, ОДНОСНО ДОПУЊУЈУ

### Услови за упис у Регистар посредника

#### Члан 5.

Услови за упис у Регистар посредника су:

1) да предузетник или најмање једно физичко лице које оснива привредно друштво, односно други члан привредног друштва, или најмање један запослени, односно најмање једно лице које је ангажовано ван радног односа (у даљем тексту: ангажовано лице) има положен стручни испит из члана 11. овог закона;

2) важећи уговор о осигурању закључен у складу са чланом 13. овог закона;

3) одговарајући пословни простор у складу са чланом 14. овог закона;

4) да није изречена заштитна мера из члана 32. став 2. и члана 33. став 4. овог закона, која је на снази у време подношења захтева.

5) **ДА ЧЛАН ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА (ОСНИВАЧ, ВЛАСНИК), ОДНОСНО ПРЕДУЗЕТНИК, ЗАСТУПНИК ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА, ОДНОСНО ПОСЛОВОЂА, АКО ЈЕ ПРЕДУЗЕТНИК ПОВЕРИО ПОСЛОВЕ ПОСЛОВОЂЕЊА ПОСЛОВНО СПОСОБНОМ ФИЗИЧКОМ ЛИЦУ, КАО И ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ПОЛОЖЕНИМ СТРУЧНИМ ИСПИТОМ ИЗ ЧЛАНА 11. ОВОГ ЗАКОНА НИСУ ОСУЂИВАНА ЗА КРИВИЧНА ДЕЛА ПРОТИВ ПРИВРЕДЕ, КРИВИЧНО ДЕЛО ПРИМАЊА МИТА, КРИВИЧНО ДЕЛО ДАВАЊА МИТА, КРИВИЧНО ДЕЛО ПРЕВАРЕ, КРИВИЧНА ДЕЛА ТЕРОРИЗМА И КРИВИЧНА ДЕЛА ОРГАНИЗОВАНОГ КРИМИНАЛА.**

### Подаци који се уписују у Регистар посредника

#### Члан 6.

У Регистар посредника уписују се и воде подаци о:

1) посредницима (пословно име, адреса седишта и огранка, порески идентификациони број, матични број и др.);

~~2) запосленима, односно ангажованим лицима са положеним стручним испитом из члана 11. овог закона;~~

2) ЛИЦИМА КОЈА ОБАВЉАЈУ ПОСЛОВЕ ПОСРЕДОВАЊА СА ПОЛОЖЕНИМ СТРУЧНИМ ИСПИТОМ ИЗ ЧЛАНА 11. ОВОГ ЗАКОНА;

3) адреси пословног простора из члана 14. овог закона;

4) изреченим заштитним мерама из члана 32. став 2. и члана 33. став 4. овог закона;

5) ЧЛАНУ ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА (ОСНИВАЧУ, ВЛАСНИКУ), ОДНОСНО ПРЕДУЗЕТНИКУ, ЗАСТУПНИКУ ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА И ПОСЛОВОЂИ, АКО ЈЕ ПРЕДУЗЕТНИК ПОВЕРИО ПОСЛОВЕ ПОСЛОВОЂЕЊА ПОСЛОВНО СПОСОБНОМ ФИЗИЧКОМ ЛИЦУ.

### Брисање из Регистра посредника

#### Члан 10.

Посредник се брише из Регистра посредника:



~~1) ако престане да постоји неки од услова из члана 5. став 1. тач. 1),  
2) или 3) овог закона;~~

1) АКО ПРЕСТАНЕ ДА ПОСТОЈИ НЕКИ ОД УСЛОВА ИЗ ЧЛАНА 5.  
СТАВ 1.

ТАЧ. 1), 2), 3) ИЛИ 5) ОВОГ ЗАКОНА;

2) на лични захтев.

Решење о брисању из Регистра посредника доноси министар, а на основу података из јавних евиденција, као и података утврђених у поступку надзора.

#### ЧЛАН 4.

ОВАЈ ЗАКОН СТУПА НА СНАГУ ОСМОГ ДАНА ОД ДАНА  
ОБЈАВЉИВАЊА У „СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ”.

**ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ ПРЕДЛОГА ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ**

**1. Овлашћени предлагач прописа - Влада**

**Обрађивач** - Министарство трговине, туризма и телекомуникација

**2. Назив прописа**

**ПРЕДЛОГ ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ**

**DRAFT LAW ON AMENDMENTS TO THE LAW ON BROKERAGE AND LEASE OF REAL ESTATE**

**3. Усклађеност прописа са одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум), односно са одредбама Прелазног споразума о трговини и трговинским питањима између Европске заједнице, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Прелазни споразум)**

**а) Одредба Споразума и Прелазног споразума која се односе на нормативну садржину прописа**

/

**б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума и Прелазног споразума**

/

**в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума**

/

**г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума**

/

**д) Веза са Националним програмом за интеграцију Републике Србије у Европску унију**

**4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније**

**а) Навођење примарних извора права ЕУ и усклађеност са њима**

/

**б) Навођење секундарних извора права ЕУ и усклађеност са њима**

/

**в) Навођење осталих извора права ЕУ и усклађеност са њима**

/

**г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност**

/

**д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са прописима Европске уније**

/

**5. Уколико не постоје одговарајући прописи Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност треба констатовати ту чињеницу. У овом случају није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа.**

*Не постоји обавеза усклађивања, јер предложени пропис није предмет регулисања у прописима ЕУ.*

**6. Да ли су претходно наведени извори права ЕУ преведени на српски језик?**

/

**7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик ЕУ?**

/

**8. Учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености**

/