

# ЗАКОН

## О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

### I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

#### Предмет

##### Члан 1.

Овим законом уређују се услови и начин обављања посредовања у промету и закупу непокретности, као и надзор над применом овог закона.

#### Примена другог закона

##### Члан 2.

На питања која нису овим законом посебно уређена, сходно се примењују одредбе закона којим се уређују облигациони односи.

#### Значење појединих израза

##### Члан 3.

Поједини изрази који се употребљавају у овом закону имају следеће значење:

1) *посредовање у промету и закупу непокретности* је делатност која обухвата послове проналажења ради довођења у везу са налогодавцем друге уговорне стране, која би са њим преговорала о закључењу, односно закључила уговор о промету или закупу непокретности, а који се обављају уз новчану накнаду (у даљем тексту: посредовање);

2) *посредник* је привредно друштво, односно предузетник који има седиште у Републици Србији и који је уписан у Регистар посредника;

3) *Регистар посредника* је регистар који у писаној и електронској форми води министарство надлежно за послове трговине (у даљем тексту: министарство).

### II. УСЛОВИ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСРЕДОВАЊА

#### Упис у Регистар посредника

##### Члан 4.

Упис у Регистар посредника врши се на захтев лица које тражи упис у тај регистар (у даљем тексту: подносилац захтева).

Подносилац захтева може да започне обављање посредовања даном доношења решења о упису у Регистар посредника, који се сматра даном уписа у тај регистар.

Решење о упису у Регистар посредника доноси министар надлежан за послове трговине (у даљем тексту: министар), у року од 30 дана од дана подношења захтева.

## **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.

## **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;
- 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.

## **Јавност Регистра посредника**

### **Члан 7.**

Регистар посредника је јаван и сва лица могу да изврше увид у податке који се воде у Регистру посредника, без ограничења.

Министарство објављује Регистар посредника путем Интернета.

## **Промене података у Регистру посредника**

### **Члан 8.**

Посредник је дужан да пријави сваку промену података који се евидентирају у Регистру посредника у року од седам дана од дана настанка промене, ради уписа промене у Регистар посредника.

Министарство по службеној дужности врши промене података у Регистру посредника, на основу података којима располажу државни органи у склопу службених евиденција, као и података из надзора који се спроводи у складу са овим законом.

## **Извод из Регистра посредника**

### **Члан 9.**

На захтев заинтересованог лица, Министарство издаје извод из Регистра посредника, у року од седам дана од дана пријема захтева.

## **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;

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.

## **Стручни испит**

### **Члан 11.**

Стручна оспособљеност за обављање послова посредовања утврђује се полагањем стручног испита (у даљем тексту: стручни испит).

Физичко лице које полаже стручни испит мора да има пребивалиште на територији Републике Србије и најмање IV степен стручне спреме.

Физичком лицу које положи стручни испит издаје се уверење о положеном стручном испиту.

Министарство води евиденцију о издатим уверењима из става 3. овог члана.

Средства остварена од уплата за полагање стручног испита су приход буџета Републике Србије.

Забрана неовлашћеног обављања посредовања и сукоб интереса

### **Члан 12.**

Забрањено је да правно или физичко лице које није уписано у Регистар посредника обавља посредовање.

Забрањено је да послове посредовања код посредника обавља физичко лице које нема положен стручни испит.

Забрањено је да физичко лице које има положен стручни испит истовремено обавља послове посредовања за два или више посредника, односно услуге у вези са послом који је предмет посредовања, као и да обавља друге радње које имају за циљ довођење у везу лица ради промета или закупа непокретности, осим уз писану сагласност свих посредника који учествују у том послу и ако су налогодавци и лица која ће евентуално закључити посредовани посао са налогодавцима обавештени о томе.

Ако физичко лице које има положен стручни испит поступа супротно забрани из става 3. овог члана, оштећени посредник може да захтева накнаду штете.

## **Уговор о осигурању од одговорности за штету**

### **Члан 13.**

Посредник је дужан да са друштвом за осигурање које има седиште у Републици Србији има важећи уговор о осигурању од одговорности за штету која би могла да настане за налогодавца услед неиспуњења уговорних обавеза преузетих уговором о посредовању из члана 15. овог закона, као и обавеза прописаних чланом 16. овог закона.

За штету коју би посредник могао да проузрокује налогодавцу обављањем посредовања свота осигурања износи минимално 15.000,00 евра у динарској противвредности по једном осигураном случају, односно укупно минимално 45.000,00 евра у динарској противвредности за све одштетне захтеве у једној години осигурања.

### **Пословни простор и опрема**

### **Члан 14.**

Посредник обавља посредовање у одговарајућем пословном простору са одговарајућом опремом, који испуњавају минималне техничке услове и који су функционално издвојени од стамбеног простора.

## **III. НАЧИН ОБАВЉАЊА ПОСРЕДОВАЊА**

### **Уговор о посредовању**

### **Члан 15.**

Посредовање се врши на основу уговора о посредовању у промету, односно закупу непокретности (у даљем тексту: уговор о посредовању), који закључују налогодавац и посредник.

Налогодавац може да буде продавац, купац, закуподавац или купац, односно пуномоћник неког од тих лица.

Уговор о посредовању закључује се у писаном, односно електронском облику у складу са законом којим се уређује електронска трговина.

Уговор о посредовању поред права и обавеза посредника и налогодавца, нарочито садржи податке о посреднику и броју под којим је уписан у Регистар посредника, налогодавцу, врсти и битним елементима правног посла у циљу чијег закључења посредник посредује, о висини, начину и року плаћања посредничке накнаде, року важења уговора и врсти и висини трошка додатних услуга, уколико су уговорене.

### **Обавезе посредника**

### **Члан 16.**

Посредник се, у зависности од врсте посредованог правног посла, обавезује да ће обављати следеће:

1) настојати да нађе и доведе у везу с налогодавцем лице ради закључивања посла који је предмет уговора о посредовању;

2) дати налогодавцу објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима;

3) извршити увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретности чији промет, односно закуп је предмет посредовања, и упозорити налогодавца нарочито на:

(1) могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности;

(2) уписана права, односно терете на предметној непокретности;

(3) постојање права прече куповине и ограничења у правном промету у складу са посебним прописима;

4) обавити потребне радње ради презентације непокретности на тржишту, поставити оглас у вези са прометом, односно закупом непокретности на одговарајући начин и извршити све друге радње договорене уговором о посредовању које прелазе уобичајену презентацију, а за шта има право на посебне, унапред исказане трошкове;

5) омогућити преглед непокретности;

6) посредовати у преговорима и настојати да дође до закључивања уговора;

7) чувати податке о личности налогодавца и по писаном налогу налогодавца чувати као пословну тајну податке о непокретности у вези са чијим прометом, односно закупом посредује, или у вези с том непокретности или с послом за који посредује;

8) обавестити налогодавца о свим околностима од значаја за предметни посао које су му познате или му морају бити познате.

### **Евиденција о посредовању**

#### **Члан 17.**

Посредник води евиденцију о посредовању.

Евиденција из става 1. овога члана садржи податке о уговорима о посредовању из члана 15. овог закона и уговорима о потпосредовању из члана 29. овог закона, а нарочито податке о налогодавцу, непокретности чији промет, односно закуп је предмет посредовања, исходу посредовања и посредничкој накнади.

### **Оглашавање**

#### **Члан 18.**

Посредник је дужан да приликом оглашавања у вези са прометом, односно закупом непокретности који су предмет посредовања, у средствима јавног информисања, у свом пословном простору или на другим местима где је дозвољено оглашавање у вези са прометом, односно закупом непокретности, поред података о свом пословном имену и броју под којим је уписан у Регистар посредника, огласи податке о цени, локацији, површини и структури непокретности.

Забрањено је оглашавање у вези са прометом, односно закупом непокретности за чији промет, односно закуп посредник нема закључен уговор о посредовању, односно уговор о потпосредовању.

## **Пажња у правном промету**

### **Члан 19.**

Посредник у обављању посредовања, односно других радњи у вези са послом који је предмет посредовања, мора поступати са пажњом доброг привредника.

## **Право на посредничку накнаду**

### **Члан 20.**

Посредник стиче право на посредничку накнаду у моменту закључења уговора за који је посредовао, осим ако посредник и налогодавац нису уговорили да се право на посредничку накнаду стиче у моменту закључења предуговора за који је посредник посредовао.

Посредник не може захтевати делимично плаћање посредничке накнаде унапред, односно пре закључења предуговора, односно уговора за који је посредовао у складу са ставом 1. овог члана.

Трошкове додатних услуга у вези са послом који је предмет посредовања посредник може наплатити, ако је то изричито наведено у уговору о посредовању.

Након престанка важења уговора о посредовању посредник има право на накнаду у складу са одредбама члана 27. ст. 5, 6. и 7. овог закона, ако није другачије уговорено.

Посредник, односно потпосредник нема право на накнаду за посредовање ако са налогодавцем у своје име, као уговорна страна, закључи уговор који је предмет посредовања, односно ако такав уговор с налогодавцем закључи лице са положеним стручним испитом које за посредника, односно за потпосредника обавља послове посредовања.

## **Рачун за услуге посредника**

### **Члан 21.**

Рачун за извршене услуге посредник може испоставити у складу са уговором о посредовању.

## **Овлашћење за закључење уговора о промету или закупу непокретности**

### **Члан 22.**

Посредник може, када је за то посебно овлашћен, да у име и за рачун налогодавца закључи предуговор, односно уговор о промету непокретности, односно уговор о закупу непокретности.

Овлашћење из става 1. овог члана се посебно издаје у законом прописаном облику.

## **Обавезе налогодавца**

### **Члан 23.**

Налогодавац се, у зависности од врсте посредованог правног посла, обавезује да ће обавити следеће:

1) обавестити посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања;

2) дати посреднику на увид оригинале исправа које доказују његово право на непокретности која је предмет промета, односно упозорити посредника на све уписане и неуписане терете који постоје на непокретности;

3) посреднику и лицу заинтересованом за закључење правног посла омогућити разгледање непокретности, на договорени начин и у договорено време;

4) обавестити посредника о свим битним подацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке о цени, локацији, структури непокретности и др;

5) предати посреднику оверене копије свих исправа којима доказује право својине на непокретности која је предмет посредовања, приликом закључења посредованог правног посла – предуговора или главног уговора у вези са прометом или закупом непокретности;

6) исплатити посреднику уговорену посредничку накнаду, и ако је то посебно уговорено, надокнадити посреднику друге трошкове настале током посредовања;

7) обавестити посредника о свим променама у вези са посредованим послом, а посебно о променама у вези са правима на непокретности, роковима и ценом, а све у року од три дана од дана настале промене.

Ако налогодавац да налог за посредовање или закључи уговор о посредовању противно начелу савесности и поштења, дужан је да надокнади трошкове настале током посредовања, који не могу бити већи од уговорене посредничке накнаде за посредовани посао.

### **Ништавост обавезе приступања преговорима**

#### **Члан 24.**

Налогодавац није дужан да приступи преговорима за закључење посредованог посла с лицем које је посредник пронашао, нити да закључи посредовани правни посао, а одредба уговора о посредовању којом је уговорено другачије, ништава је.

### **Анонимни налогодавац**

#### **Члан 25.**

Посредник који послове посредовања обавља за налогодавца који жели да остане анониман, дужан је да не открива идентитет налогодавца, у складу са условима из уговора о посредовању, а најкасније до закључења посредованог правног посла.

Клаузула о анонимном налогодавцу се изричито уговара.

### **Ексклузивно посредовање**

#### **Члан 26.**

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању, да у уговореном року неће ангажовати другог посредника за посредовање у вези са одређеном непокретности.

Ако за време важења клаузуле о ексклузивном посредовању налогодавац закључи правни посао у вези са непокретношћу из става 1. овог члана, за који је посредовао други посредник, дужан је да посреднику са којим је уговорио ексклузивно посредовање на име накнаде штете плати износ уговорене посредничке накнаде.

Посредник је дужан да посебно упозори налогодавца на значење и правне последице клаузуле о ексклузивном посредовању из става 1. овог члана.

### **Престанак важења уговора о посредовању**

#### **Члан 27.**

Уговор о посредовању престаје да производи правна дејства протеком рока на који је закључен, закључењем правног посла за који је посредовано или отказом у писаном, односно електронском облику, у складу са законом којим се уређује електронска трговина.

Ако није другачије уговорено, уговор о посредовању се закључује на годину дана.

Отказ уговора о посредовању не мора бити образложен и има правно дејство моментом достављања посреднику.

На отказ уговора о посредовању сходно се примењују одредбе закона којим се уређују облигациони односи у делу који се односи на опозивање налога за посредовање.

Налогодавац је дужан да надокнади посреднику настале трошкове само ако је изричито уговорено да их сноси налогодавац без обзира на успех посредовања.

Ако након престанка важења уговора о посредовању на основу отказа налогодавца, а у року не дужем од месец дана од дана престанка важења уговора, налогодавац закључи правни посао који је непосредна последица посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да посреднику плати уговорену посредничку накнаду у целини, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

Ако под условом и у року из става 6. овог члана, налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери резултат посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да плати посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

### **Општи услови пословања**

#### **Члан 28.**

Посредник је дужан да одреди опште услове пословања у складу с овим законом и другим прописима.

Општи услови пословања нарочито садрже:

- 1) износ посредничке накнаде, односно начин одређивања износа посредничке накнаде;
- 2) опис послова које је посредник дужан да обави у замену за посредничку накнаду;
- 3) врсту и висину трошкова за додатне услуге.

Посредник је обавезан да у свом пословном простору на видном месту истакне своје опште услове пословања, који су саставни део уговора о посредовању.

### **Уговор о потпосредовању**

#### **Члан 29.**

Посредник може уговором о потпосредовању пренети своја права и обавезе из уговора о посредовању, у целини или делимично, на другог посредника, ако се налогодавац са овим изричито сагласио у уговору о посредовању.

Уговор о потпосредовању закључује се у писаном, односно електронском облику у складу са законом којим се уређује електронска трговина.

Уговор о потпосредовању садржи начин и услове преноса права и обавеза из става 1. овог члана, исплате посредничке накнаде и отказа уговора.

Посредник је дужан да копију уговора о потпосредовању преда налогодавцу у року од три дана од дана закључења тог уговора.

### **Овлашћења**

#### **Члан 30.**

Министар ближе прописује:

- 1) облик, садржину и начин вођења Регистра посредника из члана 3. став 1. тачка 3) овог закона;
- 2) образац захтева за упис у Регистар посредника из члана 4. став 1. овог закона;
- 3) образац извода из Регистра посредника из члана 9. овог закона;
- 4) садржину, облик и начин вођења евиденције из члана 11. став 4;
- 5) минималне техничке услове за простор и опрему из члана 14. овог закона;
- 6) облик, садржину, начин вођења и рок чувања евиденције о посредовању из члана 17. овог закона.

Министар ближе прописује, уз претходну сагласност министра надлежног за послове финансија, програм и начин спровођења полагања стручног испита, висину таксе за полагање стручног испита, износ накнаде за рад чланова комисије, као и садржину и облик уверења о положеном стручном испиту из члана 11. овог закона.

## **IV. НАДЗОР**

#### **Члан 31.**

Надзор над применом овог закона и прописа донетих на основу овог закона врши министарство.

Инспекцијски надзор врши министарство преко тржишног инспектора, на основу овлашћења прописаних законом којим се уређује трговина.

## V. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

### Прекршаји и заштитне мере

#### Члан 32.

Новчаном казном у висини од двоструке до петоструке вредности уобичајене посредничке накнаде казниће се за прекршај правно лице, предузетник, физичко лице, односно одговорно лице у правном лицу, ако обавља посредовање супротно забрани из члана 12. став 1. овог закона.

Уз прекршајну казну из става 1. овог члана, правном лицу, предузетнику или физичком лицу се може изрећи и заштитна мера забране вршења посредовања у промету, односно закупу непокретности од једне до три године, као и заштитна мера јавног објављивања пресуде.

#### Члан 33.

Новчаном казном од 100.000,00 до 500.000,00 динара казниће се за прекршај правно лице ако:

- 1) не пријави или не пријави благовремено промену података у складу са чланом 8. став 1. овог закона;
- 2) за послове посредовања запосли или ван радног односа ангажује лице супротно забрани прописаној чланом 12. став 2. овог закона;
- 3) послује у пословном простору који не испуњава услове из члана 14. овог закона;
- 4) обавља посредовање без закљученог уговора о посредовању у складу са чланом 15. овог закона;
- 5) не води, односно не води тачно и потпуно евиденцију о посредовању у складу са чланом 17. овог закона;
- 6) постави оглас у вези са прометом, односно закупом непокретности супротно одредби члана 18. овог закона;
- 7) оствари посредничку накнаду супротно одредбама члана 20. ст. 2. и 5. овог закона;
- 8) не поступи у складу са обавезом прописаном чланом 26. став 3. овог закона;
- 9) не истакне опште услове пословања на начин прописан у члану 28. став 3. овог закона.

За радње из става 1. овог члана казниће се предузетник новчаном казном од 50.000,00 до 500.000,00 динара.

За радње из става 1. овог члана казниће се одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 10.000,00 до 100.000,00 динара.

Уз прекршајну казну из става 1. тач. 2), 4) и 5) овог члана, правном лицу или предузетнику се може изрећи и заштитна мера забране вршења посредовања у промету, односно закупу непокретности од једне до две године, као и заштитна мера јавног објављивања пресуде.

## **VI. ПРЕЛАЗНА И ЗАВРШНА ОДРЕДБА**

### **Члан 34.**

Подзаконски акти који се доносе на основу овлашћења из овог закона биће донети у року од шест месеци од дана ступања закона на снагу.

### **Члан 35.**

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, осим одредаба члана 11. које се примењују по истеку 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона и одредаба чл. 4 – 10. и члана 13. које се примењују по истеку 18 месеци од дана ступања на снагу овог закона.

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

### 1) Уставни основ за доношење закона

Правни основ за доношење Предлога закона о посредовању у промету и закупу непокретности је члан 97. став 1. тачка 6. Устава Републике Србије којим је утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује јединствено тржиште; правни положај привредних субјеката; систем обављања појединих привредних и других делатности.

### 2) Разлози за доношење закона и циљеви који се остварују

#### Разлози за доношење

#### – *Одређивање проблема које би закон требало да реши*

Садашње неповољно стање у области промета и закупа непокретности карактеришу следећи проблеми који ће бити отклоњени Предлогом закона:

- високо учешће сиве економије у пословима посредовања у промету и закупу непокретности;
- некавалитетна услуга посредника;
- непостојање осигурања од одговорности;
- није одређена потребна стручна спрема за лице које обавља послове посредовања;
- посредници немају обавезу да прикажу сву документацију у вези са непокретношћу, нити да та документа тј. копије докумената чувају;
- уговори о посредовању се у пракси ретко закључују;
- уговори не садрже све потребне елементе, ни обавезе и одговорности посредника;
- провизије се често исплаћују у готовом, а не преко рачуна, чиме се доводи у питање контрола токова новца и опорезивање;
- држава нема адекватан извор података о обављеним трансакцијама у посредовању у промету непокретности (обим, врста, вредност, по територији итд).

Јачањем тржишних односа и успостављањем макроекономске стабилности, уз одговарајућу кредитну подршку стабилизованог банкарског система и прилив страних инвестиција у Републици Србији је после 2000. године оживело тржиште непокретности, што је за логичну последицу имало и појаву великог броја посредника у промету непокретности. У шпицу тржишта непокретности (2008/2009. године), према подацима Републичког завода за статистику, око две хиљаде привредних субјеката са око три хиљаде запослених бавило се легално овим послом.

Будући да Република Србија нема правну регулативу која би прописивала ко се и под којим условима може бавити пословима посредовања у промету непокретности, део посредника послује по европским стандардима пословања, док се одређени број посредника не придржава ни добрих обичаја пословања, због чега привредни субјекти и грађани имају велике проблеме као купци односно продавци непокретности. Проблеми у овој области постоје у корпусу регистрованих привредних субјеката, где је присутна појава непоштене тржишне утакмице – оглашавање непостојећих непокретности, односно непокретности који се не нуде на продају (дисторзија тржишта), ангажовање

нестручних лица на пословима посредовања и то без закључења одговарајућег уговора у складу са законом којим се регулишу радни односи, што све доводи до некавалитетног пружања услуге. С друге стране, према проценама Групације посредника у промету непокретности при ПКС, око 1/3 до чак ½ трансакција на тржишту непокретности обавља се уз посредовање нерегистрованих привредних субјеката, дакле у сивој зони економије, где не важе никаква правила, ни стандарди пословања, уз истовремено избегавање плаћања пореза држави. Иако не постоје релевантни статистички подаци о овом важном сектору економије, процене Удружења „Кластер некретнине” говоре о томе да је укупан годишњи промет на тржишту непокретности у Републици Србији вредан око три милијарде евра, од чега се једна милијарда евра промета оствари посредством око 500 регистрованих посредника, који приходују око 3,3 милијарде динара посредничке провизије.

Полазећи од ових агрегатних новчаних износа, може се претпоставити да је годишњи износ ненаплаћеног пореза између 600 милиона и две милијарде динара. Пословање са непокретностима карактеришу велики новчани износи, значајни за привреду и државу, а са аспекта грађанина још значајнији, јер појединац куповином стана решава егзистенцијална питања своје породице. Због свега наведеног, у Републици Србији се мора донети посебан закон који ће обезбедити висок степен правне сигурности за све учеснике у посредовању у промету и закупу непокретности, и виши квалитет услуга у области посредовања, по европским стандардима пословања. На тај начин се истовремено јача конкурентност овог сектора, који је у овом тренутку неразвијен и не може бити конкурент привредним субјектима из ЕУ и региона. Један инструмент јачања професионалности лица која се баве посредовањем је полагање стручног испита, што ће као резултат имати и афирмацију ове професије по узору на државе ЕУ.

– ***Циљеви који се постижу доношењем закона:***

Предложеним законом се прописивањем услова за обављање послова посредовања уводи ред у области посредовања у промету и закупу непокретности према европским стандардима, што доприноси развоју тржишта непокретности у Републици Србији; подиже квалитет услуге за кориснике – купце и продавце непокретности, који могу бити физичка и правна лица; јача конкурентност привредних субјеката у овом сектору пословних услуга, чиме се пословни амбијент у Републици Србији уједначава са оним у ЕУ, што српско тржиште непокретности чини атрактивнијим за страна улагања. Овај закон предвиђа да заинтересоване стране без ограничења могу посредством интернета вршити увид у Регистар посредника чиме се пружа подршка легалном пословању и у значајној мери онемогућава сива економија. Имплементацијом овог закона биће ојачана укупна правна сигурност у Републици Србији.

– ***Да ли су разматране друге могућности за решавање проблема?***

Полазећи од великог броја проблема у овој области и на основу мишљења и ставова посредника који се у Републици Србији легално баве овим послом у десетогодишњем и дужем периоду, а који су као чланови били укључени у рад Радне групе за израду Нацрта закона, као и на основу компаративне анализе са земљама региона и ЕУ, закључено је да је ову област неопходно уредити посебним законом и да није могуће решавање проблема на други начин. Закључено је да није могуће допунити постојећи Закон о облигационим односима, како би се решили проблеми у области посредовања у промету и закупу непокретности.

Правна несигурност за грађане и привредне субјекте у Републици Србији, као и заустављање заостајања овог дела сектора услуга у односу на садашњу и још више будућу конкуренцију из држава чланица ЕУ, захтева доношење овог закона.

– **Зашто је доношење закона најбоље решење?**

Посебним законом се решавају сви проблеми који су уочени у области посредовања у промету и закупу непокретности на једном месту, јединствено и целовито, а у складу са приоритетима Министарства који се односе на развој сектора услуга. Поред тога, предлагач закона је одговорио захтевима заинтересованих страна, стварањем претпоставки за ефикасно уређење пословања у овој области. Истовремено, Република Србија ово питање регулише на истоветан начин као државе региона и земље чланице ЕУ (ова материја се не уређује на нивоу ЕУ, већ свака држава чланица има своја законска решења).

**3) Објашњење основних правних института и појединачних решења**

**Глава I - Уводне одредбе**

Ова глава Предлога закона о посредовању у промету и закупу непокретности има уводни карактер и у њој су одређен предмет регулисања, примена других прописа и значење појединих израза.

**Члан 1.**

Прописује се да овај закон уређује услове и начин обављања посредовања у промету и закупу непокретности, као и надзор над применом овог закона.

**Члан 2.**

Одређује се сходна примена закона којим се уређују облигациони односи. Имајући у виду да је уговор о посредовању посебан именовани уговор Закона о облигационим односима, веома је значајно одредити сходну примену.

**Члан 3.**

Дефинише се значење посредовања у промету и закупу непокретности, посредник и Регистар посредника. Посредовање у промету и закупу непокретности дефинисано је као посебна делатност проналажења и довођења у везу налогодавца и друге уговорне стране, ради преговора и припреме за закључење уговора о промету, односно закупу непокретности, које се обављају уз новчану накнаду. Одређује се да посредник може бити привредно друштво, односно предузетник са седиштем у Републици Србији, под условом да је уписан у Регистар посредника, а који води Министарство надлежно за послове трговине.

**Глава II – Услови за обављање посредовања**

Дефинишу се начин и поступак уписа, услови за упис, подаци који се уписују, јавност, промене података, извод, брисање из Регистра посредника, стручни испит, уговор о осигурању од одговорности за штету и пословни простор и опрема. У овој глави дефинисано је и важно питање које се односи на сукоб интереса и прописана забрана неовлашћеног обављања делатности посредовања за сва правна лица и предузетнике, која немају својство посредника у складу са овим законом.

#### **Члан 4.**

Прописује се поступак подношења захтева за упис у Регистар, као и рок за доношење решења о упису. Одређује се да подносилац захтева може да отпочне са обављањем делатности даном доношења решења тј. даном уписа у Регистар.

#### **Члан 5.**

Овај члан прописује услове и неопходне доказе који су потребни за валидан упис у Регистар. Имајући у виду да Министарство може увидом у Регистар привредних субјеката утврдити да ли је предузетник или привредно друштво регистровано у складу са прописима, није предвиђена обавеза предузетницима и привредним друштвима да прилагањем одговарајућег извода, потврђују свој статус. Услов за упис предузетника јесте да предузетник или најмање један запослени, односно радно ангажовано лице (рад ван радног односа) има положен стручни испит. Услов за упис привредног друштва јесте да оснивач или други члан или најмање један запослени или радно ангажовано лице има положен стручни испит.

#### **Члан 6.**

Експлицитно је прописано који се подаци уписују у Регистар и то: подаци о посредницима, запосленим односно радно ангажованим лицима са положеним стручним испитом, адреси пословног простора и изреченим заштитним мерама.

#### **Члан 7.**

Обезбеђује јавност и laku доступност података у Регистру посредника и задужује ресорно министарство да регистар објављује путем Интернета.

#### **Члан 8.**

Уводи обавезу ажурности и тачности података у Регистру, тако да је посредник дужан да сваку насталу промену пријави најкасније у року од седам дана од дана њеног настанка. Поред тога прописано је да се Министарство по службеној дужности стара за промену података до којих је дошло вршењем надзора у складу са овим законом, као и по основу података којим располажу државни органи у склопу службених евиденција.

#### **Члан 9.**

Уводи обавезу ресорног министарства да у року од седам дана изда извод из Регистра на захтев заинтересованог лица.

#### **Члан 10.**

Утврђује разлоге за брисање посредника из Регистра посредника, по Решењу које доноси ресорни министар.

#### **Члан 11.**

Овим чланом прописано је да се стручна оспособљеност за обављање послова посредовања цени на основу положеног стручног испита. Прописани су услови које мора да испуњава физичко лице за полагање стручног испита, као и да се физичком лицу издаје уверење о положеном стручном испиту. Предвиђено је и да су средства од уплата накнаде за полагање стручног испита приход буџета Републике Србије.

#### **Члан 12.**

Прописана је забрана обављања делатности посредовања физичким и правним лицима лицима која немају својство посредника у смислу овог закона,

као и забрана да послове посредовања код посредника обавља физичко лице које нема положен стручни испит. Поред тога утврђена је и забрана да физичко лице које има положен стручни испит обавља послове посредовања или друге послове за два или више посредника, без писане сагласности свих укључених посредника и уколико странке о томе нису обавештене, као и могућност да оштећени посредник оствари накнаду штете уколико физичко лице које има положен стручни испит поступи супротно забрани да обавља посредовање за два или више посредника.

#### **Члан 13.**

Обавезује посредника у промету и закупу непокретности да у сваком тренутку пословања има важећи уговор о осигурању од одговорности за евентуалну штету коју би повредом уговорних обавеза преузетих уговором о посредовању могао да нанесе налогодавцу, што представља потпуну новину у правној регулативи у области промета и закупа непокретности. Прописани су минимални износ своте осигурања по једном штетном догађају, као и минимална агрегатна сума за све штетне догађаје у једној осигуравајућој години, а што не представља препреку посреднику да закључи уговор о осигурању са већом сумом осигурања од оне која је овим законом предвиђена.

#### **Члан 14.**

Прописује да посредник обавља посредовање у одговарајућем пословном простору са одговарајућом опремом и под условом да је функционално одвојен од стамбеног простора и који испуњава минималне техничке услове.

### **Глава III – Начин обављања посредовања**

Дефинише се уговор о посредовању, обавезе посредника и налогодавца, евиденција о посредовању, оглашавање, посредничка накнада, као и посебне калаузуле у уговору о посредовању. Такође, уређује се и престанак важења уговора о посредовању.

#### **Члан 15.**

Предвиђа постојање уговора о посредовању између налогодавца и посредника као начин регулисања њиховог међусобног односа. Предвиђено је да се уговор може закључити у писаном или електронском облику. Уговор садржи, поред права и обавеза уговорних страна, податке о обе уговорне стране (уз податак о посреднику обавезно и број под којим је уписан у Регистар), предмету посредовања, посредничкој накнади, року важења уговора, евентуалним додатним трошковима и другим услугама у вези са послом који је предмет посредовања, а по потреби и друге податке.

#### **Члан 16.**

Прописује обавезе посредника, а нарочито да повеже налогодавца са трећим лицем ради реализације уговора о посредовању, као и да објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине. Ово мишљење посредника је процена вредности непокретности, која нема статус процене стручног проценитеља, већ је засновано на искуству и стручности посредника, а имајући у виду прилике на тржишту и друге релевантне околности.

#### **Члан 17.**

Утврђује дужност посредника да води евиденцију о посредовању, која нарочито садржи податке о уговорима о посредовању и потпосредовању, податке о налогодавцу, предметној непокретности, исходу посредовања и посредничкој накнади.

#### **Члан 18.**

Овим чланом предвиђена је дужност посредника да приликом оглашавања у вези са прометом односно закупом непокретности поред података о свом пословном имену и броју под којим је уписан у Регистар посредника, огласи податке о цени, локацији, површини и структури непокретности. Такође, предвиђена је и забрана оглашавања непокретности за коју посредник нема закључен уговор о посредовању, односно потпосредовању.

#### **Члан 19.**

Овај члан изричито утврђује да посредник у обављању послова посредовања мора да поступа са пажњом доброг привредника.

#### **Члан 20.**

Прописује се да посредник стиче право на накнаду моментом закључења уговора за који је посредовао, уз могућност одступања од овог правила, уговарањем да се право на посредничку накнаду стиче моментом потписивања предуговора, уз изричиту забрану посреднику да захтева плаћање дела накнаде пре закључења уговора односно предуговора за који је посредовао.

Посредник, потпосредник, односно лице које има положен стручни испит и запослено је или радно ангажовано код посредника, односно потпосредника нема право на посредничку накнаду уколико у своје име као уговорна страна, са налогодавцем закључе уговор који је био предмет посредовања.

#### **Члан 21.**

Рачун за извршене услуге, издаје се у складу са уговором о посредовању. Овим чланом не уводи се обавеза издавања рачуна за извршене услуге, с обзиром на то да је област издавања рачуна регулисана другим прописима. Циљ ове одредбе јесте повећање степена правне сигурности, односно онемогућавање посредника да своје услуге наплати у већем износу од оног који је уговорен.

#### **Члан 22.**

Дозвољава се да посредник, уколико је овлашћен на законом предвиђен начин, у име и за рачун налогодавца закључи уговор о промету односно закупу непокретности.

#### **Члан 23.**

Предвиђају се обавезе налогодавца, а нарочито давање тачних и потпуних података о свим околностима од значаја за посредовање и који се односе на предметну непокретност, давање на увид оригиналних исправа, исплата посредничке надокнаде, исплата посебно уговорених трошкова, као и обавештавање о свим променама у вези са правом на непокретности, роковима и цени, и то у року од три дана од њеног настанка, у писменој форми.

#### **Члан 24.**

Налогодавац се ослобађа обавезе да приступи преговорима и да закључи посредовани правни посао, уз прописивање ништавости одредбе која предвиђа супротно.

#### **Члан 25.**

Предвиђа се могућност уговарања клаузуле о анонимном налогодавцу, уз прописивање обавезе посреднику, уколико је поменута клаузула уговорена, да чува идентитет налогодавца у складу са условима из уговора, а најкасније до закључења посредованог правног посла.

#### **Члан 26.**

Изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању, налогодавац се може обавезати да ће посредовани посао који за предмет има тачно одређену непокретност, за њега обавити искључиво један посредник и то ангажовани посредник. У случају непоштовања ове изричито преузете обавезе, налогодавац на име накнаде штете, дугује ексклузивном посреднику износ уговорене посредничке накнаде. Посредник је дужан да налогодавца посебно упозори на правне последице клаузуле о ексклузивном посредовању.

#### **Члан 27.**

Овај члан утврђује престанак уговора о посредовању пре истека рока на који је закључен извршењем уговора или отказом у писаној форми. Предвиђено је да се уговор закључује на рок од годину дана, уколико није другачије уговорено, као и да отказ уговора о посредовању не мора бити образложен и да правно дејство производи од момента достављања посреднику. Налогодавац је дужан да надокнади изричито уговорене настале трошкове без обзира на успех посредовања, а такође и да исплати сразмерну или посредничку накнаду у целини, уколико је правни посао закључен по престанку посредничког уговора, али је непосредна последица посредничког деловања, или је у значајној мери његов резултат.

#### **Члан 28.**

Овај члан прописује обавезу посредника да одреди опште услове пословања који ће нарочито да садрже податке о износу посредничке накнаде, односно о начину на који ће се одредити износ посредничке накнаде (у апсолутном износу или у проценту), пословима које се посредник обавезује да уради, а који улазе у посредничку накнаду, врсту и висину трошкова за додатне услуге. Општи услови пословања морају бити видно истакнути и представљају саставни део уговора о посредовању.

#### **Члан 29.**

Дозвољава се посреднику да своја права и обавезе према налогодавцу потпуно или делимично пренесе на друге посреднике, уколико се налогодавац са тим изричито сагласио. Начин и услови поверавања права и обавеза из става 1. овог члана, исплате посредничке накнаде и отказа уговора, битни су елементи уговора о потпосредовању. Примерак тог уговора се предаје налогодавцу.

#### **Члан 30.**

Прописују се овлашћења министра надлежног за послове трговине да подзаконским актима ближе уреди облик, садржину и начин вођења Регистра посредника, образац захтева за упис у Регистар посредника, образац извода из Регистра посредника, садржину, облик и начин вођења евиденције о издатим уверењима о положеном стручном испиту, минималне техничке услове за простор и опрему, облик, садржину, начин вођења и рок чувања евиденције о посредовању.

### **Глава IV – Надзор**

Уређује надзор над применом закона и подзаконских аката.

#### **Члан 31.**

Предвиђа се да надзор над применом овог закона врши министарство, а инспекцијски надзор такође врши министарство преко тржишног инспектора у складу са овлашћењима прописаним законом којим се уређује трговина.

## **Глава V – Казнене одредбе**

Уређује прекршаје који се односе на кршење одредаба закона, као и заштитне мере које могу да се изрекну уз те прекршаје.

### **Члан 32.**

Прописује да ће се за неовлашћено обављање делатности посредовања правно лице, предузетник, одговорно лице у правном лицу, односно физичко лице казнити новчаном казном у висини од двоструке до петоструке вредности уобичајене посредничке накнаде. Ова одредба је формулисана у складу са одредбом закона који уређује прекршаје, а којом је предвиђена могућност да се учинилац прекршаја казни новчаном казном у сразмери са висином причињене штете или неизвршене обавезе, вредности робе или друге ствари која је предмет прекршаја, али не више од двадесетоструког износа тих вредности, за прекршаје из области промета роба или услуга. Овако формулисано одредбом постиже се одвраћање учинилаца прекршаја неовлашћеног обављања делатности посредовања у промету и закупу непокретности, а с обиром на незанемариву материјалну корист која се обављањем ових послова може прибавити. Поред новчане казне, учиниоцу прекршаја може се одредити мера забране вршења делатности посредовања у промету и закупу непокретности од једне до три године, као и заштитна мера јавног објављивања пресуде.

### **Члан 33.**

Овим чланом прописују се новчане казне за привредна друштва у износу од 100.000,00 до 500.000,00 динара за експлицитно наведене прекршаје, док за исте прекршаје предвиђа новчану казну од од 50.000,00 до 500.000,00 за предузетнике, односно од 10.000,00 до 100.000,00 динара за одговорно лице у правном лицу. Такође, предвиђа и да се предузетнику или привредном друштву уз прекршајну казну може одредити заштитна мера забране вршења делатности посредовања у промету и закупу непокретности од једне до две године, као и заштитна мера јавног објављивања пресуде. Иста новчана казна за предузетнике и привредна друштва одређена је због тога што се ради о истој економској активности, а облик организовања привредног субјекта није од нарочитог значаја.

## **Глава VI – Прелазна и завршна одредба**

### **Члан 34.**

Прописује рок за доношење подзаконских аката.

### **Члан 35.**

Уређује ступање на снагу овог закона, као и одложен почетак примене одређених одредаба.

#### **4) Финансијска средства за спровођење закона**

За спровођење овог закона нису потребна додатна финансијска средства.