

ZAKON

O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

Član 1.

U Zakonu o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti („Službeni glasnik RS”, broj 95/13), u članu 5. u tački 4) tačka na kraju zamenjuje se tačkom zapetom.

Posle tačke 4) dodaje se tačka 5), koja glasi:

„5) da član privrednog društva (osnivač, vlasnik), odnosno preduzetnik, zastupnik privrednog društva, odnosno poslovođa, ako je preduzetnik poverio poslove poslovođenja poslovno sposobnom fizičkom licu, kao i fizička lica sa položenim stručnim ispitom iz člana 11. ovog zakona nisu osuđivana za krivična dela protiv privrede, krivično delo primanja mita, krivično delo davanja mita, krivično delo prevare, krivična dela terorizma i krivična dela organizovanog kriminala.”

Član 2.

U članu 6. tačka 2) menja se i glasi:

„2) licima koja obavljaju poslove posredovanja sa položenim stručnim ispitom iz člana 11. ovog zakona;”.

U tački 4) tačka na kraju zamenjuje se tačkom zapetom.

Posle tačke 4) dodaje se tačka 5), koja glasi:

„5) članu privrednog društva (osnivaču, vlasniku), odnosno preduzetniku, zastupniku privrednog društva i poslovođi, ako je preduzetnik poverio poslove poslovođenja poslovno sposobnom fizičkom licu.”

Član 3.

U članu 10. stav 1. tačka 1) menja se i glasi:

„1) ako prestane da postoji neki od uslova iz člana 5. tač. 1), 2), 3) ili 5) ovog zakona;”.

Član 4.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 97. stav 1. tačka 6. Ustava Republike Srbije prema kojem Republika Srbija između ostalog, uređuje i obezbeđuje jedinstveno tržište; pravni položaj privrednih subjekata; sistem obavljanja pojedinih privrednih i drugih delatnosti.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA I CILJEVI KOJI SE OSTVARUJU

Ministarstvo nadležno za poslove trgovine, turizma i telekomunikacija je preduzelo mere u okviru svojih nadležnosti i izvršilo je izmene i dopune Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti („Službeni glasnik RS”, broj 95/13- u daljem tekstu: Zakon) kako bi bile izvršene utvrđene mere i aktivnosti, koje treba da se preduzmu do juna 2018. godine, iz Akcionog plana za sprovođenje Nacionalne strategije za borbu protiv pranja novca i finansiranja terorizma („Službeni glasnik RS”, broj 5/13), a u vezi sa nepravilnostima koje su utvrđene i predočene u izveštaju ICRG (International Country Risk Guide) grupe, kao i Izveštaja Komiteta Manival iz aprila 2016. godine.

Osnovni cilj donošenja ovog zakona je sprečavanje pranja novca i suzbijanje finansiranja terorizma i terorističkih akata u oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Članom 1. Predloga zakona dopunjuje se član 5. Zakona, gde se uvodi obaveza da član privrednog društva (osnivač, vlasnik) odnosno preduzetnik, zastupnik privrednog društva odnosno poslovođa ukoliko je preduzetnik poverio poslove poslovođenja poslovno sposobnom fizičkom licu i zaposlena i angažovana lica sa položenim stručnim ispitom za posrednike u prometu i zakupu nepokretnosti, nisu osuđivana za krivična dela protiv privrede, krivično delo primanja i davanja mita, krivično delo prevare, krivična dela terorizma i organizovanog kriminala ima za cilj otkrivanje, sprečavanje i suzbijanje pranja novca i finansiranje terorizma i terorističkih akata. Ovu meru sadrži Akcioni plan za sprovođenje Nacionalne strategije za borbu protiv pranja novca i finansiranja terorizma, a koja se odnosi na oblast posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti koja je u delokrugu rada ministarstva nadležnog za poslove trgovine.

Članom 2. Predloga zakona menja se član 6. Zakona, gde se upisuju podaci o članu privrednog društva (osnivaču, vlasniku), odnosno preduzetniku, zastupniku privrednog društva, poslovođi ukoliko je preduzetnik poverio poslove poslovođenja poslovno sposobnom fizičkom licu nisu osuđivana za krivična dela protiv privrede, krivično delo primanja i krivično delo davanja mita, krivično delo prevare, krivična dela terorizma i krivična dela organizovanog kriminala.

Članom 3. Predloga zakona menja se tačka 1) člana 10. Zakona, gde je predviđeno da ukoliko su lica, član privrednog društva (osnivač, vlasnik), odnosno preduzetnik, zastupnik privrednog društva, poslovođa ukoliko je preduzetnik poverio poslove poslovođenja poslovno sposobnom fizičkom licu i zaposlena i angažovana lica sa položenim stručnim ispitom za posrednike u prometu i zakupu nepokretnosti, osuđivana za krivična dela protiv privrede, krivično delo primanja i davanja mita,

krivično delo prevare, krivična dela terorizma i organizovanog kriminala, posrednik se briše iz Registra posrednika, a što je u vezi sa tačkom 5) člana 5. ovog zakona.

Članom 4. Predloga zakona propisano je da ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

IV. FINANSIJSKA SREDSTVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna finansijska sredstva iz budžeta Republike Srbije.

V. ANALIZA EFEKATA

Usvajanjem ovog zakona unaprediće se pravni okvir za otkrivanje, sprečavanje i suzbijanje pranja novca i finansiranja terorizma i terorističkih akata, u oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti. Time se obezbeđuje viši stepen pravne sigurnosti za privredne subjekte i građane, viši kvalitet usluge po evropskim standardima, uz afirmaciju profesije posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti. Republika Srbija ovim izvršava svoje međunarodne obaveze u oblasti sprečavanja pranja novca i finansiranja terorizma.

1. *Određivanje problema koje bi zakon trebalo da reši*

Izveštajem Komiteta Manival iz aprila 2016. godine ocenjeno je da u oblasti prometa i zakupa nepokretnosti postoji opasnost od pranja novca i finansiranja terorizma i terorističkih akata. U izveštaju ICRG grupe navedena je nepravilnost koja se odnosi na to, da se „osuđena lica” mogu baviti posredovanjem u prometu i zakupu nepokretnosti, što predstavlja rizik u sprečavanju i suzbijanju pranja novca i finansiranju terorizma. Nacionalnom strategijom za borbu protiv pranja novca i finansiranja terorizma i Akcionim planom za sprovođenje ove strategije, koji je usvojila Vlada, utvrđene su mere koje se odnose na privredne subjekte koji se bave posredovanjem u prometu i zakupu nepokretnosti, njihove zastupnike i lica sa položenim stručnim ispitom za posrednike u prometu i zakupu nepokretnosti.

2. *Ciljevi koji se postižu donošenjem zakona?*

Ovim zakonom biće ispunjene mere o neosuđenosti, koje se odnose na vlasnike privrednih subjekata koji se bave posredovanjem u prometu i zakupu nepokretnosti, njihove zastupnike i lica sa položenim stručnim ispitom za posrednike u prometu i zakupu nepokretnosti. Specifičan cilj je da samo lica koja nisu osuđivana mogu da se bave posredovanjem u prometu i zakupu nepokretnosti. Željeni rezultat je sprečavanje kriminalnih pojava pranja novca i finansiranje terorizma u ovoj važnoj uslužnoj delatnosti, koja učestvuje u procesu kupoprodaje i iznajmljivanja nepokretnosti na celoj teritoriji Republike Srbije, sa milionskim prometom u evrima i dinarima. Kada je reč o merljivosti ostvarenja cilja, to će biti moguće nakon prikupljanja podataka o osuđenim licima, kada će resorno ministarstvo trgovine, u skladu sa novim propisom, izdati rešenja o brisanju posrednika iz Registra posrednika. Nakon brisanja posrednika iz Registra posrednika, zbog neispunjavanja zakonskog uslova o nekažnjavanju, rizik od pranja novca i finansiranja terorizma u oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti biće momentalno umanjen. Takođe, u budućnosti, nijedan posrednik koji je kažnjavao neće moći legalno da se bavi posredovanjem u prometu i zakupu nepokretnosti, jer neće moći da se upiše u Registar posrednika.

Implementacijom ovog zakona biće unapređen zakonski okvir za otkrivanje, sprečavanje i suzbijanje pranja novca i finansiranje terorizma i terorističkih akata, u oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, a Republika Srbija izvršiće svoje međunarodne obaveze, koje se odnose na sprečavanja pranja novca i finansiranja terorizma u ovoj oblasti usluga.

3. *Da li su razmatrane druge mogućnosti za rešavanje problema?*

Utvrđeno je, da je za otklanjanje nepravilnosti, koje su utvrđene i predočene u izveštaju ICRG grupe, kao i u Izveštaju Komiteta Manival iz aprila 2016. godine, jedini instrument donošenje ovog zakona.

4. Zašto je donošenje zakona najbolje rešenje?

Uslovi za obavljanje delatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti utvrđene su Zakonom o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, kojim je takođe uređen Registar posrednika. Ovim izmenama i dopunama Zakona utvrđuje se dodatni uslov za upis u Registar posrednika, koji se odnosi na to da lice koje je član privrednog društva (osnivač, vlasnik) odnosno preduzetnik, zastupnik privrednog društva, poslovođa ukoliko je preduzetnik poverio poslove poslovođenja poslovno sposobnom fizičkom licu i zaposlena i angažovana lica sa položenim stručnim ispitom za posrednike u prometu i zakupu nepokretnosti, nisu osuđivana za krivična dela protiv privrede, krivično delo primanja i krivično delo davanja mita, krivično delo prevare, krivična dela terorizma i krivično delo organizovanog kriminala ima za cilj otkrivanje, sprečavanje i suzbijanje pranja novca i finansiranje terorizma i terorističkih akata.

5. Na koga će i kako uticati rešenja predložena u zakonu?

Predložena rešenja uticaće na članove privrednog društva (osnivač, vlasnik) odnosno preduzetnik, zastupnik privrednog društva, poslovođa ukoliko je preduzetnik poverio poslove poslovođenja poslovno sposobnom fizičkom licu i zaposlena i angažovana lica sa položenim stručnim ispitom za posrednike u prometu i zakupu nepokretnosti. Moguće je da dođe do smanjenja trenutno upisanog broja posrednika u Registru posrednika, ukoliko bude utvrđeno da među vlasnicima, osnivačima, preduzetnicima, poslovođama kojima je preduzetnik poverio poslove poslovođenja poslovno sposobnom fizičkom licu i zaposlenim i angažovanim licima sa položenim stručnim ispitom za posrednike u prometu i zakupu nepokretnosti ima osuđivanih lica. Nove zakonske mere neće uticati na konkurentnost ove uslužne delatnosti, a za očekivati je poboljšanje kvaliteta usluge.

Primarni uticaj predloženog zakona odnosi se na jačanje pravnog okvira za sprečavanje i suzbijanje pranja novca i finansiranje terorizma i terorističkih akata, čime se Republika Srbija afirmiše kao atraktivna investiciona destinacija, ujedno dajući svoj doprinos međunarodnoj borbi protiv pranja novca i finansiranju terorizma.

6. Kakve troškove će primena zakona izazvati građanima i privredi, a naročito malim i srednjim preduzećima?

Primena ovog zakona neće izazvati dodatne troškove građanima i privredi. Nikakve dodatne troškove neće imati ni mala i srednja preduzeća.

Državni organi dužni su da prikupljaju podatke po službenoj dužnosti.

7. Da li su pozitivne posledice donošenja zakona takve da opravdavaju troškove koje će on stvoriti?

Troškovi koje će državni organi imati su minimalni u odnosu na korist koja se postiže donošenjem ovog zakona.

8. Da li se zakonom podržava stvaranje novih privrednih subjekata i tržišna konkurencija?

Isključenjem rizičnih posrednika sa tržišta, konkurentnost tržišta nepokretnosti Republike Srbije dobija na kvalitetu i jača ukupna konkurentnost oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti.

9. Da li su sve zainteresovane strane imale priliku da se izjasne o zakonu?

U Ministarstvu trgovine, turizma i telekomunikacija imenovana je Radna grupa za donošenje Nacrta zakona o izmenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti. Članovi Radne grupe bili su i predstavnici posrednika i predstavnik Privredne komore Srbije. Član Radne grupe bio je i predstavnik Uprave za sprečavanje pranja novca. Imajući u vidu da se izmene i dopune Zakona odnose samo na problematiku sprečavanja pranja novca i finansiranja terorizma, a zbog hitnosti donošenja propisa, nije održana javna rasprava.

10. Koje će mere tokom primene zakona biti sprovedene da bi se ostvarili razlozi donošenja zakona?

Mere koje će biti sprovedene po usvajanju ovog zakona su regulatornog i institucionalno upravljačkog karaktera:

Regulatorne mere: Predlog zakona predviđa donošenje podzakonskog akta kojim se uređuje oblik, sadržina i način vođenja Registra posrednika: Pravilnik o izmenama i dopunama Pravilnika o Registru posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti. Predviđeno je da posrednik uz Zahtev za upis u Registar posrednika (na ZURP obrascu) priloži izjavu sa podacima o vlasniku/cima i zastupnicima, a na osnovu koje će resorno ministarstvo po službenoj dužnosti pribaviti potvrdu o neosuđenosti tih lica. U slučaju kada se radi o stranim državljanima, oni će dostavljati odgovarajuću potvrdu matične države. Isti postupci primenjivaće se kada posrednik podnosi Zahtev za upis promene u Registru posrednika. Ministarstvo trgovine, turizma i telekomunikacije doneće u roku od 30 dana od dana donošenja ovog zakona Pravilnik o izmenama i dopunama Pravilnika o Registru posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti.

Institucionalno upravljačke mere: Ministarstvo trgovine, turizma i telekomunikacije (MTTT) je organ nadležan za sprovođenje ovog zakona. Aktivnosti koje je neophodno sprovesti u primeni ovog zakona odnose se na utvrđivanje činjeničnog stanja da li su članovi privrednog društva, odnosno osnivači ili vlasnici privrednih subjekata, odnosno preduzetnici privrednih subjekata, odnosno poslovođe ukoliko je preduzetnik poverio poslove poslovođenja poslovno sposobnom fizičkom licu i fizička lica sa položenim stručnim ispitom za posrednike u prometu i zakupu nepokretnosti iz člana 11. važećeg zakona osuđivani za krivična dela protiv privrede, krivično delo primanje mita, krivično delo davanje mita, krivično delo prevare, krivična dela terorizma i krivična dela organizovanog kriminala.

Prelazni period: predviđeno je da postupak za posrednike koji su u momentu stupanja na snagu zakona upisani u Registar posrednika (850 privrednih subjekata i

oko 1.800 lica sa položenim stručnim ispitom) traje najmanje 60 dana. Na ovom poslu resorno ministarstvo sarađivaće sa drugim organima i organizacijama – Agencijom za privredne registre (APR) i organima kod kojih se vodi evidencija o osuđivanim licima. Međuinstitucionalna saradnja sa APR-om već je ustanovljena. Posrednici koji ne ispunjavaju uslov o neosuđivanosti, a na osnovu potvrda organa kod kojih se vodi evidencija o osuđivanim licima, biće izbrisani iz Registra posrednika po službenoj dužnosti, o čemu se posrednicima izdaje Rešenje o brisanju iz Registra posrednika. Nakon stupanja na snagu ovog zakona, resorno ministarstvo trgovine upisivaće u Registar posrednika isključivo posrednike koji ispunjavaju uslov o neosuđivanosti.

O novim zakonskim rešenjima zainteresovane strane biće obavestene na zvaničnom sajtu MTTT i putem medija, učešćem predstavnika MTTT na posebnim skupovima udruženja posrednika i posredstvom Privredne komore Srbije.

VI. PREGLED ODREDBA ZAKONA KOJE SE MENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

Uslovi za upis u Registar posrednika

Član 5.

Uslovi za upis u Registar posrednika su:

- 1) da preduzetnik ili najmanje jedno fizičko lice koje osniva privredno društvo, odnosno drugi član privrednog društva, ili najmanje jedan zaposleni, odnosno najmanje jedno lice koje je angažovano van radnog odnosa (u daljem tekstu: angažovano lice) ima položen stručni ispit iz člana 11. ovog zakona;
- 2) važeći ugovor o osiguranju zaključen u skladu sa članom 13. ovog zakona;
- 3) odgovarajući poslovni prostor u skladu sa članom 14. ovog zakona;
- 4) da nije izrečena zaštitna mera iz člana 32. stav 2. i člana 33. stav 4. ovog zakona, koja je na snazi u vreme podnošenja zahteva.
- 5) DA ČLAN PRIVREDNOG DRUŠTVA (OSNIVAČ, VLASNIK), ODNOSNO PREDUZETNIK, ZASTUPNIK PRIVREDNOG DRUŠTVA, ODNOSNO POSLOVOĐA, AKO JE PREDUZETNIK POVERIO POSLOVE POSLOVOĐENJA POSLOVNO SPOSOBNOM FIZIČKOM LICU, KAO I FIZIČKA LICA SA POLOŽENIM STRUČNIM ISPITOM IZ ČLANA 11. OVOG ZAKONA NISU OSUĐIVANA ZA KRIVIČNA DELA PROTIV PRIVREDE, KRIVIČNO DELO PRIMANJA MITA, KRIVIČNO DELO DAVANJA MITA, KRIVIČNO DELO PREVARE, KRIVIČNA DELA TERORIZMA I KRIVIČNA DELA ORGANIZOVANOG KRIMINALA.

Podaci koji se upisuju u Registar posrednika

Član 6.

U Registar posrednika upisuju se i vode podaci o:

- 1) posrednicima (poslovno ime, adresa sedišta i ogranka, poreski identifikacioni broj, matični broj i dr.);
- 2) ~~zaposlenima, odnosno angažovanim licima sa položenim stručnim ispitom iz člana 11. ovog zakona;~~
- 2) LICIMA KOJA OBAVLJAJU POSLOVE POSREDOVANJA SA POLOŽENIM STRUČNIM ISPITOM IZ ČLANA 11. OVOG ZAKONA;
- 3) adresi poslovnog prostora iz člana 14. ovog zakona;
- 4) izrečenim zaštitnim merama iz člana 32. stav 2. i člana 33. stav 4. ovog zakona;
- 5) ČLANU PRIVREDNOG DRUŠTVA (OSNIVAČU, VLASNIKU), ODNOSNO PREDUZETNIKU, ZASTUPNIKU PRIVREDNOG DRUŠTVA I POSLOVOĐI, AKO JE PREDUZETNIK POVERIO POSLOVE POSLOVOĐENJA POSLOVNO SPOSOBNOM FIZIČKOM LICU.

Brisanje iz Registra posrednika

Član 10.

Posrednik se briše iz Registra posrednika:

- 1) ~~ako prestane da postoji neki od uslova iz člana 5. stav 1. tač. 1), 2) ili 3) ovog zakona;~~
- 1) AKO PRESTANE DA POSTOJI NEKI OD USLOVA IZ ČLANA 5. STAV 1.

TAČ. 1), 2), 3) ILI 5) OVOG ZAKONA;

2) na lični zahtev.

Rešenje o brisanju iz Registra posrednika donosi ministar, a na osnovu podataka iz javnih evidencija, kao i podataka utvrđenih u postupku nadzora.

ČLAN 4.

OVAJ ZAKON STUPA NA SNAGU OSMOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE”.

**IZJAVA O USKLAĐENOSTI PREDLOGA ZAKONA O IZMENAMA I DOPUNAMA
ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI SA
PROPISIMA EVROPSKE UNIJE**

1. Ovlašćeni predlagač propisa - Vlada

Obrađivač - Ministarstvo trgovine, turizma i telekomunikacija

2. Naziv propisa

PREDLOG ZAKONA O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POSREDOVANJU U
PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

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

3. Usklađenost propisa sa odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno sa odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum)

a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu sadržinu propisa

/

b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma

/

v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

/

g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

/

d) Veza sa Nacionalnim programom za integraciju Republike Srbije u Evropsku uniju

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije

a) Navođenje primarnih izvora prava EU i usklađenost sa njima

/

b) Navođenje sekundarnih izvora prava EU i usklađenost sa njima

/

v) Navođenje ostalih izvora prava EU i usklađenost sa njima

/

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost

/

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije

/

5. Ukoliko ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost treba konstatovati tu činjenicu. U ovom slučaju nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa.

Ne postoji obaveza usklađivanja, jer predloženi propis nije predmet regulisanja u propisima EU.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava EU prevedeni na srpski jezik?

/

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik EU?

/

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

/