

ZAKON

O POSREDOVANJU U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

I. UVODNE ODREDBE

Predmet

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način obavljanja posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, kao i nadzor nad primenom ovog zakona.

Primena drugog zakona

Član 2.

Na pitanja koja nisu ovim zakonom posebno uređena, shodno se primenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

Značenje pojedinih izraza

Član 3.

Pojedini izrazi koji se upotrebljavaju u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

1) *posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti* je delatnost koja obuhvata poslove pronalaženja radi dovođenja u vezu sa nalogodavcem druge ugovorne strane, koja bi sa njim pregovorala o zaključenju, odnosno zaključila ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti, a koji se obavljaju uz novčanu naknadu (u daljem tekstu: posredovanje);

2) *posrednik* je privredno društvo, odnosno preduzetnik koji ima sedište u Republici Srbiji i koji je upisan u Registar posrednika;

3) *Registar posrednika* je registar koji u pisanoj i elektronskoj formi vodi ministarstvo nadležno za poslove trgovine (u daljem tekstu: ministarstvo).

II. USLOVI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA

Upis u Registar posrednika

Član 4.

Upis u Registar posrednika vrši se na zahtev lica koje traži upis u taj registar (u daljem tekstu: podnosilac zahteva).

Podnosilac zahteva može da započne obavljanje posredovanja danom donošenja rešenja o upisu u Registar posrednika, koji se smatra danom upisa u taj registar.

Rešenje o upisu u Registar posrednika donosi ministar nadležan za poslove trgovine (u daljem tekstu: ministar), u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva.

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.

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;
- 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.

Javnost Registra posrednika

Član 7.

Registar posrednika je javan i sva lica mogu da izvrše uvid u podatke koji se vode u Registru posrednika, bez ograničenja.

Ministarstvo objavljuje Registar posrednika putem Interneta.

Promene podataka u Registru posrednika

Član 8.

Posrednik je dužan da prijavi svaku promenu podataka koji se evidentiraju u Registru posrednika u roku od sedam dana od dana nastanka promene, radi upisa promene u Registar posrednika.

Ministarstvo po službenoj dužnosti vrši promene podataka u Registru posrednika, na osnovu podataka kojima raspolažu državni organi u sklopu službenih evidencija, kao i podataka iz nadzora koji se sprovodi u skladu sa ovim zakonom.

Izvod iz Registra posrednika

Član 9.

Na zahtev zainteresovanog lica, Ministarstvo izdaje izvod iz Registra posrednika, u roku od sedam dana od dana prijema zahteva.

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;
- 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.

Stručni ispit

Član 11.

Stručna osposobljenost za obavljanje poslova posredovanja utvrđuje se polaganjem stručnog ispita (u daljem tekstu: stručni ispit).

Fizičko lice koje polaže stručni ispit mora da ima prebivalište na teritoriji Republike Srbije i najmanje IV stepen stručne spreme.

Fizičkom licu koje položi stručni ispit izdaje se uverenje o položenom stručnom ispitu.

Ministarstvo vodi evidenciju o izdatim uverenjima iz stava 3. ovog člana.

Sredstva ostvarena od uplata za polaganje stručnog ispita su prihod budžeta Republike Srbije.

Zabrana neovlašćenog obavljanja posredovanja i sukob interesa

Član 12.

Zabranjeno je da pravno ili fizičko lice koje nije upisano u Registar posrednika obavlja posredovanje.

Zabranjeno je da poslove posredovanja kod posrednika obavlja fizičko lice koje nema položen stručni ispit.

Zabranjeno je da fizičko lice koje ima položen stručni ispit istovremeno obavlja poslove posredovanja za dva ili više posrednika, odnosno usluge u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, kao i da obavlja druge radnje koje imaju za cilj dovođenje u vezu lica radi prometa ili zakupa nepokretnosti, osim uz pisanu saglasnost svih posrednika koji učestvuju u tom poslu i ako su nalogodavci i lica koja će eventualno zaključiti posredovani posao sa nalogodavcima obavešteni o tome.

Ako fizičko lice koje ima položen stručni ispit postupa suprotno zabrani iz stava 3. ovog člana, oštećeni posrednik može da zahteva naknadu štete.

Ugovor o osiguranju od odgovornosti za štetu

Član 13.

Posrednik je dužan da sa društvom za osiguranje koje ima sedište u Republici Srbiji ima važeći ugovor o osiguranju od odgovornosti za štetu koja bi mogla da nastane za nalogodavca usled neispunjenja ugovornih obaveza preuzetih ugovorom o posredovanju iz člana 15. ovog zakona, kao i obaveza propisanih članom 16. ovog zakona.

Za štetu koju bi posrednik mogao da prouzrokuje nalogodavcu obavljanjem posredovanja svota osiguranja iznosi minimalno 15.000,00 evra u dinarskoj protivvrednosti po jednom osiguranom slučaju, odnosno ukupno minimalno 45.000,00 evra u dinarskoj protivvrednosti za sve odštetne zahteve u jednoj godini osiguranja.

Poslovni prostor i oprema

Član 14.

Posrednik obavlja posredovanje u odgovarajućem poslovnom prostoru sa odgovarajućom opremom, koji ispunjavaju minimalne tehničke uslove i koji su funkcionalno izdvojeni od stambenog prostora.

III. NAČIN OBAVLJANJA POSREDOVANJA

Ugovor o posredovanju

Član 15.

Posredovanje se vrši na osnovu ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: ugovor o posredovanju), koji zaključuju nalogodavac i posrednik.

Nalogodavac može da bude prodavac, kupac, zakupodavac ili zakupac, odnosno punomoćnik nekog od tih lica.

Ugovor o posredovanju zaključuje se u pisanom, odnosno elektronskom obliku u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

Ugovor o posredovanju pored prava i obaveza posrednika i nalogodavca, naročito sadrži podatke o posredniku i broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, nalogodavcu, vrsti i bitnim elementima pravnog posla u cilju čijeg zaključenja posrednik posreduje, o visini, načinu i roku plaćanja posredničke naknade, roku važenja ugovora i vrsti i visini troška dodatnih usluga, ukoliko su ugovorene.

Obaveze posrednika

Član 16.

Posrednik se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će obavljati sledeće:

1) nastojati da nađe i dovede u vezu s nalogodavcem lice radi zaključivanja posla koji je predmet ugovora o posredovanju;

2) dati nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;

3) izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja, i upozoriti nalogodavca naročito na:

(1) moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti;

(2) upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti;

(3) postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;

4) obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu, postaviti oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;

5) omogućiti pregled nepokretnosti;

6) posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključivanja ugovora;

7) čuvati podatke o ličnosti nalogodavca i po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi s tom nepokretnosti ili s poslom za koji posreduje;

8) obavestiti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Evidencija o posredovanju

Član 17.

Posrednik vodi evidenciju o posredovanju.

Evidencija iz stava 1. ovoga člana sadrži podatke o ugovorima o posredovanju iz člana 15. ovog zakona i ugovorima o potposredovanju iz člana 29. ovog zakona, a naročito podatke o nalogodavcu, nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja, ishodu posredovanja i posredničkoj naknadi.

Oglašavanje

Član 18.

Posrednik je dužan da prilikom oglašavanja u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti koji su predmet posredovanja, u sredstvima javnog informisanja, u svom poslovnom prostoru ili na drugim mestima gde je dozvoljeno oglašavanje u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti, pored podataka o svom poslovnom imenu i broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, oglasi podatke o ceni, lokaciji, površini i strukturi nepokretnosti.

Zabranjeno je oglašavanje u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti za čiji promet, odnosno zakup posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju.

Pažnja u pravnom prometu

Član 19.

Posrednik u obavljanju posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, mora postupati sa pažnjom dobrog privrednika.

Pravo na posredničku naknadu

Član 20.

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u momentu zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.

Posrednik ne može zahtevati delimično plaćanje posredničke naknade unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora za koji je posredovao u skladu sa stavom 1. ovog člana.

Troškove dodatnih usluga u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti, ako je to izričito navedeno u ugovoru o posredovanju.

Nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju posrednik ima pravo na naknadu u skladu sa odredbama člana 27. st. 5, 6. i 7. ovog zakona, ako nije drugačije ugovoreno.

Posrednik, odnosno potposrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa nalogodavcem u svoje ime, kao ugovorna strana, zaključi ugovor koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor s nalogodavcem zaključi lice sa položenim stručnim ispitom koje za posrednika, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja.

Račun za usluge posrednika

Član 21.

Račun za izvršene usluge posrednik može ispostaviti u skladu sa ugovorom o posredovanju.

Ovlašćenje za zaključenje ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti

Član 22.

Posrednik može, kada je za to posebno ovlašćen, da u ime i za račun nalogodavca zaključi predugovor, odnosno ugovor o prometu nepokretnosti, odnosno ugovor o zakupu nepokretnosti.

Ovlašćenje iz stava 1. ovog člana se posebno izdaje u zakonom propisanom obliku.

Obaveze nalogodavca

Član 23.

Nalogodavac se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će obaviti sledeće:

- 1) obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- 2) dati posredniku na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- 3) posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- 4) obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr;
- 5) predati posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti;

6) isplatiti posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno, nadoknaditi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;

7) obavestiti posrednika o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od dana nastale promene.

Ako nalogodavac da nalog za posredovanje ili zaključi ugovor o posredovanju protivno načelu savesnosti i poštenja, dužan je da nadoknadi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Ništavost obaveze pristupanja pregovorima

Član 24.

Nalogodavac nije dužan da pristupi pregovorima za zaključenje posredovanog posla s licem koje je posrednik pronašao, niti da zaključi posredovani pravni posao, a odredba ugovora o posredovanju kojom je ugovoreno drugačije, ništava je.

Anonimni nalogodavac

Član 25.

Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi da ostane anoniman, dužan je da ne otkriva identitet nalogodavca, u skladu sa uslovima iz ugovora o posredovanju, a najkasnije do zaključenja posredovanog pravnog posla.

Klauzula o anonimnom nalogodavcu se izričito ugovara.

Ekskluzivno posredovanje

Član 26.

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa određenom nepokretnosti.

Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa nepokretnošću iz stava 1. ovog člana, za koji je posredovao drugi posrednik, dužan je da posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

Posrednik je dužan da posebno upozori nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju iz stava 1. ovog člana.

Prestanak važenja ugovora o posredovanju

Član 27.

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaključen, zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano ili otkazom u pisanom, odnosno elektronskom obliku, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

Ako nije drugačije ugovoreno, ugovor o posredovanju se zaključuje na godinu dana.

Otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i ima pravno dejstvo momentom dostavljanja posredniku.

Na otkaz ugovora o posredovanju shodno se primenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi u delu koji se odnosi na opozivanje naloga za posredovanje.

Nalogodavac je dužan da nadoknadi posredniku nastale troškove samo ako je izričito ugovoreno da ih snosi nalogodavac bez obzira na uspeh posredovanja.

Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju na osnovu otkaza nalogodavca, a u roku ne dužem od mesec dana od dana prestanka važenja ugovora, nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da posredniku plati ugovorenu posredničku naknadu u celini, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Ako pod uslovom i u roku iz stava 6. ovog člana, nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da plati posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Opšti uslovi poslovanja

Član 28.

Posrednik je dužan da odredi opšte uslove poslovanja u skladu s ovim zakonom i drugim propisima.

Opšti uslovi poslovanja naročito sadrže:

- 1) iznos posredničke naknade, odnosno način određivanja iznosa posredničke naknade;
- 2) opis poslova koje je posrednik dužan da obavi u zamenu za posredničku naknadu;
- 3) vrstu i visinu troškova za dodatne usluge.

Posrednik je obavezan da u svom poslovnom prostoru na vidnom mestu istakne svoje opšte uslove poslovanja, koji su sastavni deo ugovora o posredovanju.

Ugovor o potposredovanju

Član 29.

Posrednik može ugovorom o potposredovanju preneti svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju, u celini ili delimično, na drugog posrednika, ako se nalogodavac sa ovim izričito saglasio u ugovoru o posredovanju.

Ugovor o potposredovanju zaključuje se u pisanom, odnosno elektronskom obliku u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

Ugovor o potposredovanju sadrži način i uslove prenosa prava i obaveza iz stava 1. ovog člana, isplate posredničke naknade i otkaza ugovora.

Posrednik je dužan da kopiju ugovora o potposredovanju preda nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

Ovlašćenja

Član 30.

Ministar bliže propisuje:

- 1) oblik, sadržinu i način vođenja Registra posrednika iz člana 3. stav 1. tačka 3) ovog zakona;
- 2) obrazac zahteva za upis u Registar posrednika iz člana 4. stav 1. ovog zakona;
- 3) obrazac izvoda iz Registra posrednika iz člana 9. ovog zakona;
- 4) sadržinu, oblik i način vođenja evidencije iz člana 11. stav 4;
- 5) minimalne tehničke uslove za prostor i opremu iz člana 14. ovog zakona;
- 6) oblik, sadržinu, način vođenja i rok čuvanja evidencije o posredovanju iz člana 17. ovog zakona.

Ministar bliže propisuje, uz prethodnu saglasnost ministra nadležnog za poslove finansija, program i način sprovođenja polaganja stručnog ispita, visinu takse za polaganje stručnog ispita, iznos naknade za rad članova komisije, kao i sadržinu i oblik uverenja o položenom stručnom ispitu iz člana 11. ovog zakona.

IV. NADZOR

Član 31.

Nadzor nad primenom ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona vrši ministarstvo.

Inspekcijski nadzor vrši ministarstvo preko tržišnog inspektora, na osnovu ovlašćenja propisanih zakonom kojim se uređuje trgovina.

V. KAZNENE ODREDBE

Prekršaji i zaštitne mere

Član 32.

Novčanom kaznom u visini od dvostruke do petostruke vrednosti uobičajene posredničke naknade kazniče se za prekršaj pravno lice, preduzetnik, fizičko lice, odnosno odgovorno lice u pravnom licu, ako obavlja posredovanje suprotno zabrani iz člana 12. stav 1. ovog zakona.

Uz prekršajnu kaznu iz stava 1. ovog člana, pravnom licu, preduzetniku ili fizičkom licu se može izreći i zaštitna mera zabrane vršenja posredovanja u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti od jedne do tri godine, kao i zaštitna mera javnog objavljivanja presude.

Član 33.

Novčanom kaznom od 100.000,00 do 500.000,00 dinara kazniče se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) ne prijavi ili ne prijavi blagovremeno promenu podataka u skladu sa članom 8. stav 1. ovog zakona;
- 2) za poslove posredovanja zaposli ili van radnog odnosa angažuje lice suprotno zabrani propisanoj članom 12. stav 2. ovog zakona;

3) posluje u poslovnom prostoru koji ne ispunjava uslove iz člana 14. ovog zakona;

4) obavlja posredovanje bez zaključenog ugovora o posredovanju u skladu sa članom 15. ovog zakona;

5) ne vodi, odnosno ne vodi tačno i potpuno evidenciju o posredovanju u skladu sa članom 17. ovog zakona;

6) postavi oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti suprotno odredbi člana 18. ovog zakona;

7) ostvari posredničku naknadu suprotno odredbama člana 20. st. 2. i 5. ovog zakona;

8) ne postupi u skladu sa obavezom propisanom članom 26. stav 3. ovog zakona;

9) ne istakne opšte uslove poslovanja na način propisan u članu 28. stav 3. ovog zakona.

Za radnje iz stava 1. ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 50.000,00 do 500.000,00 dinara.

Za radnje iz stava 1. ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 10.000,00 do 100.000,00 dinara.

Uz prekršajnu kaznu iz stava 1. tač. 2), 4) i 5) ovog člana, pravnom licu ili preduzetniku se može izreći i zaštitna mera zabrane vršenja posredovanja u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti od jedne do dve godine, kao i zaštitna mera javnog objavljivanja presude.

VI. PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 34.

Podzakonski akti koji se donose na osnovu ovlašćenja iz ovog zakona biće doneti u roku od šest meseci od dana stupanja zakona na snagu.

Član 35.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, osim odredaba člana 11. koje se primenjuju po isteku 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona i odredaba čl. 4 – 10. i člana 13. koje se primenjuju po isteku 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

O B R A Z L O Ž E N J E

1) Ustavni osnov za donošenje zakona

Pravni osnov za donošenje Predloga zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti je član 97. stav 1. tačka 6. Ustava Republike Srbije kojim je utvrđeno da Republika Srbija uređuje i obezbeđuje jedinstveno tržište; pravni položaj privrednih subjekata; sistem obavljanja pojedinih privrednih i drugih delatnosti.

2) Razlozi za donošenje zakona i ciljevi koji se ostvaruju

Razlozi za donošenje

– *Određivanje problema koje bi zakon trebalo da reši*

Sadašnje nepovoljno stanje u oblasti prometa i zakupa nepokretnosti karakterišu sledeći problemi koji će biti otklonjeni Predlogom zakona:

- visoko učešće sive ekonomije u poslovima posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti;
- nekvalitetna usluga posrednika;
- nepostojanje osiguranja od odgovornosti;
- nije određena potrebna stručna sprema za lice koje obavlja poslove posredovanja;
- posrednici nemaju obavezu da prikažu svu dokumentaciju u vezi sa nepokretnošću, niti da ta dokumenta tj. kopije dokumenata čuvaju;
- ugovori o posredovanju se u praksi retko zaključuju;
- ugovori ne sadrže sve potrebne elemente, ni obaveze i odgovornosti posrednika;
- provizije se često isplaćuju u gotovom, a ne preko računa, čime se dovodi u pitanje kontrola tokova novca i oporezivanje;
- država nema adekvatan izvor podataka o obavljenim transakcijama u posredovanju u prometu nepokretnosti (obim, vrsta, vrednost, po teritoriji itd).

Jačanjem tržišnih odnosa i uspostavljanjem makroekonomske stabilnosti, uz odgovarajuću kreditnu podršku stabilizovanog bankarskog sistema i priliv stranih investicija u Republici Srbiji je posle 2000. godine oživelo tržište nepokretnosti, što je za logičnu posledicu imalo i pojavu velikog broja posrednika u prometu nepokretnosti. U špicu tržišta nepokretnosti (2008/2009. godine), prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, oko dve hiljade privrednih subjekata sa oko tri hiljade zaposlenih bavilo se legalno ovim poslom.

Budući da Republika Srbija nema pravnu regulativu koja bi propisivala ko se i pod kojim uslovima može baviti poslovima posredovanja u prometu nepokretnosti, deo posrednika posluje po evropskim standardima poslovanja, dok se određeni broj posrednika ne pridržava ni dobrih običaja poslovanja, zbog čega privredni subjekti i građani imaju velike probleme kao kupci odnosno prodavci nepokretnosti. Problemi u ovoj oblasti postoje u korpusu registrovanih privrednih subjekata, gde je prisutna pojava nepoštene tržišne utakmice – oglašavanje nepostojećih nepokretnosti, odnosno nepokretnosti koji se ne nude na prodaju (distorzija tržišta), angažovanje nestručnih lica na poslovima posredovanja i to bez zaključenja odgovarajućeg ugovora u skladu sa zakonom kojim se regulišu radni odnosi, što sve dovodi do nekvalitetnog pružanja usluge. S druge strane, prema procenama Grupacije posrednika u prometu nepokretnosti pri PKS, oko 1/3 do čak 1/2 transakcija na tržištu

nepokretnosti obavlja se uz posredovanje neregistrovanih privrednih subjekata, dakle u sivoj zoni ekonomije, gde ne važe nikakva pravila, ni standardi poslovanja, uz istovremeno izbegavanje plaćanja poreza državi. Iako ne postoje relevantni statistički podaci o ovom važnom sektoru ekonomije, procene Udruženja „Klaster nekretnine“ govore o tome da je ukupan godišnji promet na tržištu nepokretnosti u Republici Srbiji vredan oko tri milijarde evra, od čega se jedna milijarda evra prometa ostvari posredstvom oko 500 registrovanih posrednika, koji prihoduju oko 3,3 milijarde dinara posredničke provizije.

Polazeći od ovih agregatnih novčanih iznosa, može se pretpostaviti da je godišnji iznos nenaplaćenog poreza između 600 miliona i dve milijarde dinara. Poslovanje sa nepokretnostima karakterišu veliki novčani iznosi, značajni za privredu i državu, a sa aspekta građanina još značajniji, jer pojedinac kupovinom stana rešava egzistencijalna pitanja svoje porodice. Zbog svega navedenog, u Republici Srbiji se mora doneti poseban zakon koji će obezbediti visok stepen pravne sigurnosti za sve učesnike u posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, i viši kvalitet usluga u oblasti posredovanja, po evropskim standardima poslovanja. Na taj način se istovremeno jača konkurentnost ovog sektora, koji je u ovom trenutku nerazvijen i ne može biti konkurent privrednim subjektima iz EU i regiona. Jedan instrument jačanja profesionalnosti lica koja se bave posredovanjem je polaganje stručnog ispita, što će kao rezultat imati i afirmaciju ove profesije po uzoru na države EU.

– ***Ciljevi koji se postižu donošenjem zakona:***

Predloženim zakonom se propisivanjem uslova za obavljanje poslova posredovanja uvodi red u oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti prema evropskim standardima, što doprinosi razvoju tržišta nepokretnosti u Republici Srbiji; podiže kvalitet usluge za korisnike – kupce i prodavce nepokretnosti, koji mogu biti fizička i pravna lica; jača konkurentnost privrednih subjekata u ovom sektoru poslovnih usluga, čime se poslovni ambijent u Republici Srbiji ujednačava sa onim u EU, što srpsko tržište nepokretnosti čini atraktivnijim za strana ulaganja. Ovaj zakon predviđa da zainteresovane strane bez ograničenja mogu posredstvom interneta vršiti uvid u Registar posrednika čime se pruža podrška legalnom poslovanju i u značajnoj meri onemogućava siva ekonomija. Implementacijom ovog zakona biće ojačana ukupna pravna sigurnost u Republici Srbiji.

– ***Da li su razmatrane druge mogućnosti za rešavanje problema?***

Polazeći od velikog broja problema u ovoj oblasti i na osnovu mišljenja i stavova posrednika koji se u Republici Srbiji legalno bave ovim poslom u desetogodišnjem i dužem periodu, a koji su kao članovi bili uključeni u rad Radne grupe za izradu Nacrta zakona, kao i na osnovu komparativne analize sa zemljama regiona i EU, zaključeno je da je ovu oblast neophodno urediti posebnim zakonom i da nije moguće rešavanje problema na drugi način. Zaključeno je da nije moguće dopuniti postojeći Zakon o obligacionim odnosima, kako bi se rešili problemi u oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti.

Pravna nesigurnost za građane i privredne subjekte u Republici Srbiji, kao i zaustavljanje zaostajanja ovog dela sektora usluga u odnosu na sadašnju i još više buduću konkurenciju iz država članica EU, zahteva donošenje ovog zakona.

– ***Zašto je donošenje zakona najbolje rešenje?***

Posebnim zakonom se rešavaju svi problemi koji su uočeni u oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti na jednom mestu, jedinstveno i celovito, a u skladu sa prioritetima Ministarstva koji se odnose na razvoj sektora usluga. Pored toga, predlagač zakona je odgovorio zahtevima zainteresovanih strana, stvaranjem pretpostavki za efikasno uređenje poslovanja u ovoj oblasti. Istovremeno, Republika Srbija ovo pitanje reguliše na istovetan način kao države

regiona i zemlje članice EU (ova materija se ne uređuje na nivou EU, već svaka država članica ima svoja zakonska rešenja).

3) Objašnjenje osnovnih pravnih instituta i pojedinačnih rešenja

Glava I - Uvodne odredbe

Ova glava Predloga zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti ima uvodni karakter i u njoj su određen predmet regulisanja, primena drugih propisa i značenje pojedinih izraza.

Član 1.

Propisuje se da ovaj zakon uređuje uslove i način obavljanja posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, kao i nadzor nad primenom ovog zakona.

Član 2.

Određuje se shodna primena zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi. Imajući u vidu da je ugovor o posredovanju poseban imenovani ugovor Zakona o obligacionim odnosima, veoma je značajno odrediti shodnu primenu.

Član 3.

Definiše se značenje posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, posrednik i Registar posrednika. Posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti definisano je kao posebna delatnost pronalaženja i dovođenja u vezu nalogodavca i druge ugovorne strane, radi pregovora i pripreme za zaključenje ugovora o prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, koje se obavljaju uz novčanu naknadu. Određuje se da posrednik može biti privredno društvo, odnosno preduzetnik sa sedištem u Republici Srbiji, pod uslovom da je upisan u Registar posrednika, a koji vodi Ministarstvo nadležno za poslove trgovine.

Glava II – Uslovi za obavljanje posredovanja

Definišu se način i postupak upisa, uslovi za upis, podaci koji se upisuju, javnost, promene podataka, izvod, brisanje iz Registra posrednika, stručni ispit, ugovor o osiguranju od odgovornosti za štetu i poslovni prostor i oprema. U ovoj glavi definisano je i važno pitanje koje se odnosi na sukob interesa i propisana zabrana neovlašćenog obavljanja delatnosti posredovanja za sva pravna lica i preduzetnike, koja nemaju svojstvo posrednika u skladu sa ovim zakonom.

Član 4.

Propisuje se postupak podnošenja zahteva za upis u Registar, kao i rok za donošenje rešenja o upisu. Određuje se da podnosilac zahteva može da otpočne sa obavljanjem delatnosti danom donošenja rešenja tj. danom upisa u Registar.

Član 5.

Ovaj član propisuje uslove i neophodne dokaze koji su potrebni za validan upis u Registar. Imajući u vidu da Ministarstvo može uvidom u Registar privrednih subjekata utvrditi da li je preduzetnik ili privredno društvo registrovano u skladu sa propisima, nije predviđena obaveza preduzetnicima i privrednim društvima da prilažanjem odgovarajućeg izvoda, potvrđuju svoj status. Uslov za upis preduzetnika jeste da preduzetnik ili najmanje jedan zaposleni, odnosno radno angažovano lice (rad van radnog odnosa) ima položen stručni ispit. Uslov za upis privrednog društva jeste da osnivač ili drugi član ili najmanje jedan zaposleni ili radno angažovano lice ima položen stručni ispit.

Član 6.

Eksplicitno je propisano koji se podaci upisuju u Registar i to: podaci o posrednicima, zaposlenim odnosno radno angažovanim licima sa položenim stručnim ispitom, adresi poslovnog prostora i izrečenim zaštitnim merama.

Član 7.

Obezbeđuje javnost i laku dostupnost podataka u Registru posrednika i zadužuje resorno ministarstvo da registar objavljuje putem Interneta.

Član 8.

Uvodi obavezu ažurnosti i tačnosti podataka u Registru, tako da je posrednik dužan da svaku nastalu promenu prijavi najkasnije u roku od sedam dana od dana njenog nastanka. Pored toga propisano je da se Ministarstvo po službenoj dužnosti stara za promenu podataka do kojih je došlo vršenjem nadzora u skladu sa ovim zakonom, kao i po osnovu podataka kojim raspolažu državni organi u sklopu službenih evidencija.

Član 9.

Uvodi obavezu resornog ministarstva da u roku od sedam dana izda izvod iz Registra na zahtev zainteresovanog lica.

Član 10.

Utvrđuje razloge za brisanje posrednika iz Registra posrednika, po Rešenju koje donosi resorni ministar.

Član 11.

Ovim članom propisano je da se stručna osposobljenost za obavljanje poslova posredovanja ceni na osnovu položenog stručnog ispita. Propisani su uslovi koje mora da ispunjava fizičko lice za polaganje stručnog ispita, kao i da se fizičkom licu izdaje uverenje o položenom stručnom ispitu. Predviđeno je i da su sredstva od uplata naknade za polaganje stručnog ispita prihod budžeta Republike Srbije.

Član 12.

Propisana je zabrana obavljanja delatnosti posredovanja fizičkim i pravnim licima licima koja nemaju svojstvo posrednika u smislu ovog zakona, kao i zabrana da poslove posredovanja kod posrednika obavlja fizičko lice koje nema položen stručni ispit. Pored toga utvrđena je i zabrana da fizičko lice koje ima položen stručni ispit obavlja poslove posredovanja ili druge poslove za dva ili više posrednika, bez pisane saglasnosti svih uključenih posrednika i ukoliko stranke o tome nisu obavestene, kao i mogućnost da oštećeni posrednik ostvari naknadu štete ukoliko fizičko lice koje ima položen stručni ispit postupi suprotno zabrani da obavlja posredovanje za dva ili više posrednika.

Član 13.

Obavezuje posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti da u svakom trenutku poslovanja ima važeći ugovor o osiguranju od odgovornosti za eventualnu štetu koju bi povredom ugovornih obaveza preuzetih ugovorom o posredovanju mogao da nanese nalogodavcu, što predstavlja potpunu novinu u pravnoj regulativi u oblasti prometa i zakupa nepokretnosti. Propisani su minimalni iznos svote osiguranja po jednom štetnom događaju, kao i minimalna agregatna suma za sve štetne događaje u jednoj osiguravajućoj godini, a što ne predstavlja prepreku posredniku da zaključi ugovor o osiguranju sa većom sumom osiguranja od one koja je ovim zakonom predviđena.

Član 14.

Propisuje da posrednik obavlja posredovanje u odgovarajućem poslovnom prostoru sa odgovarajućom opremom i pod uslovom da je funkcionalno odvojen od stambenog prostora i koji ispunjava minimalne tehničke uslove.

Glava III – Način obavljanja posredovanja

Definiše se ugovor o posredovanju, obaveze posrednika i nalogodavca, evidencija o posredovanju, oglašavanje, posrednička naknada, kao i posebne kalauzule u ugovoru o posredovanju. Takođe, uređuje se i prestanak važenja ugovora o posredovanju.

Član 15.

Predviđa postojanje ugovora o posredovanju između nalogodavca i posrednika kao način regulisanja njihovog međusobnog odnosa. Predviđeno je da se ugovor može zaključiti u pisanom ili elektronskom obliku. Ugovor sadrži, pored prava i obaveza ugovornih strana, podatke o obe ugovorne strane (uz podatak o posredniku obavezno i broj pod kojim je upisan u Registar), predmetu posredovanja, posredničkoj naknadi, roku važenja ugovora, eventualnim dodatnim troškovima i drugim uslugama u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, a po potrebi i druge podatke.

Član 16.

Propisuje obaveze posrednika, a naročito da poveže nalogodavca sa trećim licem radi realizacije ugovora o posredovanju, kao i da da objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine. Ovo mišljenje posrednika je procena vrednosti nepokretnosti, koja nema status procene stručnog procenitelja, već je zasnovano na iskustvu i stručnosti posrednika, a imajući u vidu prilike na tržištu i druge relevantne okolnosti.

Član 17.

Utvrđuje dužnost posrednika da vodi evidenciju o posredovanju, koja naročito sadrži podatke o ugovorima o posredovanju i potposredovanju, podatke o nalogodavcu, predmetnoj nepokretnosti, ishodu posredovanja i posredničkoj naknadi.

Član 18.

Ovim članom predviđena je dužnost posrednika da prilikom oglašavanja u vezi sa prometom odnosno zakupom nepokretnosti pored podataka o svom poslovnom imenu i broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, oglasi podatke o ceni, lokaciji, površini i strukturi nepokretnosti. Takođe, predviđena je i zabrana oglašavanja nepokretnosti za koju posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno potposredovanju.

Član 19.

Ovaj član izričito utvrđuje da posrednik u obavljanju poslova posredovanja mora da postupa sa pažnjom dobrog privrednika.

Član 20.

Propisuje se da posrednik stiče pravo na naknadu momentom zaključenja ugovora za koji je posredovao, uz mogućnost odstupanja od ovog pravila, ugovaranjem da se pravo na posredničku naknadu stiče momentom potpisivanja predugovora, uz izričitu zabranu posredniku da zahteva plaćanje dela naknade pre zaključenja ugovora odnosno predugovora za koji je posredovao.

Posrednik, potposrednik, odnosno lice koje ima položen stručni ispit i zaposleno je ili radno angažovano kod posrednika, odnosno potposrednika nema pravo na posredničku naknadu ukoliko u svoje ime kao ugovorna strana, sa nalogodavcem zaključuje ugovor koji je bio predmet posredovanja.

Član 21.

Račun za izvršene usluge, izdaje se u skladu sa ugovorom o posredovanju. Ovim članom ne uvodi se obaveza izdavanja računa za izvršene usluge, s obzirom na to da je oblast izdavanja računa regulisana drugim propisima. Cilj ove odredbe jeste povećanje stepena pravne sigurnosti, odnosno onemogućavanje posrednika da svoje usluge naplati u većem iznosu od onog koji je ugovoren.

Član 22.

Dozvoljava se da posrednik, ukoliko je ovlašćen na zakonom predviđen način, u ime i za račun nalogodavca zaključi ugovor o prometu odnosno zakupu nepokretnosti.

Član 23.

Predviđaju se obaveze nalogodavca, a naročito davanje tačnih i potpunih podataka o svim okolnostima od značaja za posredovanje i koji se odnose na predmetnu nepokretnost, davanje na uvid originalnih isprava, isplata posredničke nadoknade, isplata posebno ugovorenih troškova, kao i obaveštavanje o svim promenama u vezi sa pravom na nepokretnosti, rokovima i ceni, i to u roku od tri dana od njenog nastanka, u pismenoj formi.

Član 24.

Nalogodavac se oslobađa obaveze da pristupi pregovorima i da zaključi posredovani pravni posao, uz propisivanje ništavosti odredbe koja predviđa suprotno.

Član 25.

Predviđa se mogućnost ugovaranja klauzule o anonimnom nalogodavcu, uz propisivanje obaveze posredniku, ukoliko je pomenuta klauzula ugovorena, da čuva identitet nalogodavca u skladu sa uslovima iz ugovora, a najkasnije do zaključenja posredovanog pravnog posla.

Član 26.

Izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, nalogodavac se može obavezati da će posredovani posao koji za predmet ima tačno određenu nepokretnost, za njega obaviti isključivo jedan posrednik i to angažovani posrednik. U slučaju nepoštovanja ove izričito preuzete obaveze, nalogodavac na ime naknade štete, duguje ekskluzivnom posredniku iznos ugovorene posredničke naknade. Posrednik je dužan da nalogodavca posebno upozori na pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju.

Član 27.

Ovaj član utvrđuje prestanak ugovora o posredovanju pre isteka roka na koji je zaključen izvršenjem ugovora ili otkazom u pisanoj formi. Predviđeno je da se ugovor zaključuje na rok od godinu dana, ukoliko nije drugačije ugovoreno, kao i da otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i da pravno dejstvo proizvodi od momenta dostavljanja posredniku. Nalogodavac je dužan da nadoknadi izričito ugovorene nastale troškove bez obzira na uspeh posredovanja, a takođe i da isplati srazmernu ili posredničku naknadu u celini, ukoliko je pravni posao zaključen po prestanku posredničkog ugovora, ali je neposredna posledica posrednikovog delovanja, ili je u značajnoj meri njegov rezultat.

Član 28.

Ovaj član propisuje obavezu posrednika da odredi opšte uslove poslovanja koji će naročito da sadrže podatke o iznosu posredničke naknade, odnosno o načinu na koji će se odrediti iznos posredničke naknade (u apsolutnom iznosu ili u procentu), poslovima koje se posrednik obavezuje da uradi, a koji ulaze u

posredničku naknadu, vrstu i visinu troškova za dodatne usluge. Opšti uslovi poslovanja moraju biti vidno istaknuti i predstavljaju sastavni deo ugovora o posredovanju.

Član 29.

Dozvoljava se posredniku da svoja prava i obaveze prema nalogodavcu potpuno ili delimično prenese na druge posrednike, ukoliko se nalogodavac sa tim izričito saglasio. Način i uslovi poveravanja prava i obaveza iz stava 1. ovog člana, isplate posredničke naknade i otkaza ugovora, bitni su elementi ugovora o potposredovanju. Primerak tog ugovora se predaje nalogodavcu.

Član 30.

Propisuju se ovlašćenja ministra nadležnog za poslove trgovine da podzakonskim aktima bliže uredi oblik, sadržinu i način vođenja Registra posrednika, obrazac zahteva za upis u Registar posrednika, obrazac izvoda iz Registra posrednika, sadržinu, oblik i način vođenja evidencije o izdatim uverenjima o položenom stručnom ispitu, minimalne tehničke uslove za prostor i opremu, oblik, sadržinu, način vođenja i rok čuvanja evidencije o posredovanju.

Glava IV – Nadzor

Uređuje nadzor nad primenom zakona i podzakonskih akata.

Član 31.

Predviđa se da nadzor nad primenom ovog zakona vrši ministarstvo, a inspekcijски nadzor takođe vrši ministarstvo preko tržišnog inspektora u skladu sa ovlašćenjima propisanim zakonom kojim se uređuje trgovina.

Glava V – Kaznene odredbe

Uređuje prekršaje koji se odnose na kršenje odredaba zakona, kao i zaštitne mere koje mogu da se izreknu uz te prekršaje.

Član 32.

Propisuje da će se za neovlašćeno obavljanje delatnosti posredovanja pravno lice, preduzetnik, odgovorno lice u pravnom licu, odnosno fizičko lice kazniti novčanom kaznom u visini od dvostruke do petostruke vrednosti uobičajene posredničke naknade. Ova odredba je formulisana u skladu sa odredbom zakona koji uređuje prekršaje, a kojom je predviđena mogućnost da se učinilac prekršaja kazni novčanom kaznom u srazmeri sa visinom pričinjene štete ili neizvršene obaveze, vrednosti robe ili druge stvari koja je predmet prekršaja, ali ne više od dvadesetostrukog iznosa tih vrednosti, za prekršaje iz oblasti prometa roba ili usluga. Ovako formulisanom odredbom postiže se odvratanje učinilaca prekršaja neovlašćenog obavljanja delatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, a s obzirom na nezanemarljivu materijalnu korist koja se obavljanjem ovih poslova može pribaviti. Pored novčane kazne, učiniocu prekršaja može se odrediti mera zabrane vršenja delatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti od jedne do tri godine, kao i zaštitna mera javnog objavljivanja presude.

Član 33.

Ovim članom propisuju se novčane kazne za privredna društva u iznosu od 100.000,00 do 500.000,00 dinara za eksplicitno navedene prekršaje, dok za iste prekršaje predviđa novčanu kaznu od od 50.000,00 do 500.000,00 za preduzetnike, odnosno od 10.000,00 do 100.000,00 dinara za odgovorno lice u pravnom licu. Takođe, predviđa i da se preduzetniku ili privrednom društvu uz prekršajnu kaznu može odrediti zaštitna mera zabrane vršenja delatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti od jedne do dve godine, kao i zaštitna mera javnog

objavljivanja presude. Ista novčana kazna za preduzetnike i privredna društva određena je zbog toga što se radi o istoj ekonomskoj aktivnosti, a oblik organizovanja privrednog subjekta nije od naročitog značaja.

Glava VI – Prelazna i završna odredba

Član 34.

Propisuje rok za donošenje podzakonskih akata.

Član 35.

Uređuje stupanje na snagu ovog zakona, kao i odložen početak primene određenih odredaba.

4) Finansijska sredstva za sprovođenje zakona

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna dodatna finansijska sredstva.