

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

I. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

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

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА И ЦИЉЕВИ КОЈИ СЕ ОСТВАРУЈУ

Министарство надлежно за послове трговине, туризма и телекомуникација је предузело мере у оквиру својих надлежности и извршило је измене и допуне Закона о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС”, број 95/13, 41/18 - у даљем тексту: Закон) како би било извршено усклађивање са препоруком 28. ФАТФ-а која се тиче примене тзв. Fit and proper стандарда код давања дозволе за рад одређених правних и физичких лица ван финансијског сектора. Конкретно, Србија треба да ојача, допуни одредбе које забрањују лицима осуђиваним за одређена кривична дела да оснивају или контролишу лица која пружају услуге које су предмет регулисања одређених закона, где је и посредовање у промету и закупу непокретности.

У Другом извештају Комитета Манивал из децембра 2018. године о појачаном праћењу и техничкој усклађености Републике Србије са препорукама ФАТФ, препознати су технички недостаци у погледу адекватне имплементације релевантних препорука ФАТФ, међу којима се нашла и конкретна замерка да нису предузете никакве мере које би спречиле криминалце да контролишу агенте за промет некретнинама.

Захтев међународних организације у овој области јесте да се на јединствен и униформисан начин код обвезника по Закону о спречавању прања новца и финансирања тероризма уведе поменути стандард.

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

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Суштина увођења захтева да лице из члана 5. став.1. тачка 1) мора бити запослено са пуним радним временом и положеним стручним испитом оправдана је чињеницом да упис у Регистар посредника производи одређене правне последице и обавезе за оног ко упис захтева, те самим тим уколико није ангажован са пуним радним временом отвара се простор

за злоупотребе. Захтев правне сигурности јесте да лица која се баве одређеном делатношћу за коју одговарају морају бити свесна правних последица својих поступања.

Измене и допуне члана 5. представљају директну имплементацију ФАТФ Препорука, тачније Препоруку 28 којом је предвиђено увођење стандарда стручности и способности приликом оснивања, тачније давања дозвола за рад посредницима у промету и закупу непокретности (FIT&PROPER).

Када је реч о изјави која се прибавља од лица из тачке б) овог члана, она је последња законска опција, којој се прибегава искључиво уколико орган надлежан за упис у Регистар посредника не може ни на један други начин да утврди да поменута лица нису осуђивања. Опште је познато да надлежни органи у Републици Србији акте којима се потврђује да лице није члан организоване криминалне групе не издаје, а неопходно је да лице које доказује своју подобност за обављање послова посредника у промету и закупу непокретности тврди да није члан овакве групе.

У члану 5. додаје се став 2. пошто је захтев ФАТФ Препорука да се увођењем ових стандарда спрече све предвидиве могућности злоупотреба делатности у промету некретнинама. У тачки 5) овог члана предвиђено је на која све лица се односи захтев за доказивањем неосуђиваности, те се ту уводи појам сарадника који се овим ставом дефинише. Интенција законодавца јесте да се појмом сарадника обухвате сва физичка лица која се могу сматрати сарадником стварног власника било у правном лицу које се бави посредовањем у промету и закупу непокретности, а за које се тражи упис у Регистар посредника, било у неком другом правном лицу које се може бавити било којом делатношћу.

Увођење у чл. 5. става 3. јесте да се упис у Регистар посредника не може одобрити привредном друштву у којем су горе наведена лица у последњих десет година извршила тежу повреду прописа којима се регулише спречавање прања новца и финансирања тероризма. Кршење одредаба ових прописа требало би да значи да лица не испуњавају услове стручности и подобности.

У члану 5. додаје се став 4. јер је намера законодавца да се идентитет стварног власника доказује увек на исти начин који је прописан овим законом. Наиме, према овом закону стварни власник се утврђује и уписује у Централни регистар на начин који је исти за сва правна лица која имају обавезу евидентирања стварног власника. Суштина одредбе јесте стварање услова за униформно доказивање идентитета физичког лица које као стварни власник већ регистровано у Централној евиденцији.

Чланом 2. Нацрта закона мења се члан 6. закона, став 1. тачка 5) и уводи се појам стварног власника међу податке који се уписују у Регистар посредника и оправдавају остали услови за упис који морају бити испуњени, а који су прописани чланом 5. закона. Дакле, уколико су испуњени сви услови за упис у Регистар посредника из члана 5. овог закона, надлежан орган ће податке о стварном власнику, чији идентитет се утврђује на начин дефинисан ставом 4. члана 5. уписати у Регистар посредника. Суштина је транспарентност пословања и испуњавање захтева из ФАТФ Препорука и Пете директиве ЕУ.

Измене у члану 3. односе се на брисање из Регистра посредника у случајевима наведеним овим чланом представља потврду схватања озбиљности последица које злоупотреба правног система у сврхе прања новца и финансирања тероризма на највишем могућем нивоу. Оваквим решењем, обезбеђено је да државни орган надлежан за упис у Регистар посредника може исти избрисати уколико у било ком тренутку након уписа утврди да постоји неки од разлога за брисање. Тачком 2) овог члана потврђује се значај обавезе доказивања неосуђиваности и значаја стандарда стручности и подобности. Тачка 3) предвиђа брисање из Регистра посредника у редовним околностима које су на страни самог посредника. Тачка 4) овог члана потврђује значај адекватне и правилне примене прописа о спречавању прања новца и финансирања тероризма као и озбиљност повреда тог прописа а за који би поред санкција уследило и брисање из овог регистра.

Чланом 4. Нацрта закона прописано је да се у члану 11. став 2. предвиди Општи услов подобности које кандидати морају да испуне приликом конкурисања за рад на одређеним радним местима. Прописивање овог услова није никаква новина већ усклађивање са општепознатим захтевом у правном саобраћају Републике Србије.

Члан 5. Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, а примењиваће се од 1. јануара 2020. године.

IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

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

VI. ПРЕГЛЕД ОДРЕДАБА ЗАКОНА КОЈЕ СЕ МЕЊАЈУ, ОДНОСНО ДОПУЊУЈУ

Услови за упис у Регистар посредника

Члан 5.

Услови за упис у Регистар посредника су:

- 1) да предузетник или најмање једно физичко лице које оснива привредно друштво, односно други члан привредног друштва, или најмање један запослени, ~~односно најмање једно лице које је ангажовано ван радног односа~~ (у даљем тексту: ангажовано лице) СА ПУНИМ РАДНИМ ВРЕМЕНОМ има положен стручни испит из члана 11. овог закона;
- 2) важећи уговор о осигурању закључен у складу са чланом 13. овог закона;
- 3) одговарајући пословни простор у складу са чланом 14. овог закона;
- 4) да није изречена заштитна мера из члана 32. став 2. и члана 33. став 4. овог закона, која је на снази у време подношења захтева.

5) ДА ОСНИВАЧ, ОДНОСНО ВЛАСНИК, СТВАРНИ ВЛАСНИК, САРАДНИК, ЧЛАН ОРГАНА УПРАВЉАЊА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА КОЈИ ИМА РЕГИСТРОВАНУ ПРЕТЕЖНУ ДЕЛАТНОСТ АГЕНЦИЈЕ ЗА НЕКРЕТНИНЕ, ОДНОСНО ПРЕДУЗЕТНИК, ЗАСТУПНИК ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА, ЧЛАН ОРГАНА УПРАВЉАЊА ПРАВНОГ ЛИЦА, КАО И ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ПОЛОЖЕНИМ СТРУЧНИМ ИСПИТОМ ИЗ ЧЛАНА 11. ОВОГ ЗАКОНА, ОДНОСНО ПОСЛОВОЋА, АКО ЈЕ ПРЕДУЗЕТНИК ПОВЕРИО ПОСЛОВЕ ПОСЛОВОЋЕЊА ПОСЛОВНО СПОСОБНОМ ФИЗИЧКОМ ЛИЦУ, НЕ МОЖЕ БИТИ ЛИЦЕ КОЈЕ ЈЕ ОСУЂЕНО ПРАВНОСНАЖНОМ ПРЕСУДОМ ЗА КРИВИЧНО ДЕЛО У СМISЛУ ЗАКОНА КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ ОДГОВОРНОСТ ПРАВНИХ ЛИЦА ЗА КРИВИЧНА ДЕЛА, ОДНОСНО ФИЗИЧКО ЛИЦЕ КОЈЕ ЈЕ ПРАВНОСНАЖНО ОСУЂЕНО ЗА КРИВИЧНА ДЕЛА ПРОТИВ ПРАВА ПО ОСНОВУ РАДА, ПРИВРЕДЕ, ИМОВИНЕ, ПРАВОСУЂА, ПРАЊА НОВЦА, ФИНАНСИРАЊА ТЕРОРИЗМА, ЈАВНОГ РЕДА, ПРАВНОГ САОБРАЋАЈА И СЛУЖБЕНЕ ДУЖНОСТИ, ИЛИ ЗА КРИВИЧНА ДЕЛА ЗА КОЈА ЈЕ ИЗРЕЧЕНА БЕЗУСЛОВНА КАЗНА ЗАТВОРА ИЛИ ЗА СЛИЧНА ИЛИ УПОРЕДИВА КРИВИЧНА ДЕЛА У СКЛАДУ СА ПРОПИСИМА СТРАНЕ ДРЖАВЕ.

6) АКО СЕ ИЗ ОПРАВДАНИХ РАЗЛОГА НЕ МОГУ ПРИБАВИТИ ДОКАЗИ О НЕОСУЂИВАНОСТИ ИЗ ТАЧКЕ 5) ОВОГ ЧЛАНА, ЛИЦА ИЗ ТАЧКЕ 5) ОВОГ ЧЛАНА МОГУ ДОСТАВИТИ И ИЗЈАВУ ДАТУ ПОД МАТЕРИЈАЛНОМ И КРИВИЧНОМ ОДГОВОРНОШЋУ, ДА НИСУ ОСУЂИВАНИ КАО И ДА НИСУ ЧЛАНОВИ ОРГАНИЗОВАНЕ КРИМИНАЛНЕ ГРУПЕ. МИНИСТАРСТВО МОЖЕ У БИЛО КОМ ТРЕНУТКУ ЗАТРАЖИТИ ОД ЛИЦА ИЗ ТАЧКЕ 5) ОВОГ ЧЛАНА ДА ДОСТАВИ ДОКАЗЕ О НЕОСУЂИВАНОСТИ ИЛИ НЕПОСРЕДНО ОД НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА ЗАТРАЖИТИ ТЕ ДОКАЗЕ.

САРАДНИКОМ ЛИЦА ИЗ ТАЧКЕ 5) ОВОГ ЧЛАНА СМАТРА СЕ:

- 1) СВАКО ФИЗИЧКО ЛИЦЕ КОЈЕ ЈЕ ЧЛАН ОРГАНА УПРАВЉАЊА ИЛИ ДРУГО ОДГОВОРНО ЛИЦЕ У ПРАВНОМ ЛИЦУ У КОМЕ ЈЕ ИМЕНОВАНО ЛИЦЕ НА РУКОВОДЕЋЕМ ПОЛОЖАЈУ ИЛИ СТВАРНИ ВЛАСНИК ТОГ ЛИЦА;
- 2) СВАКО ФИЗИЧКО ЛИЦЕ КОЈЕ ЈЕ СТВАРНИ ВЛАСНИК ПРАВНОГ ЛИЦА У КОМЕ ЈЕ ИМЕНОВАНО ЛИЦЕ НА РУКОВОДЕЋЕМ ПОЛОЖАЈУ;
- 3) СВАКО ФИЗИЧКО ЛИЦЕ КОЈЕ СА ИМЕНОВАНИМ ЛИЦЕМ ИМА СТВАРНО ВЛАСНИШТВО НАД ИСТИМ ПРАВНИМ ЛИЦЕМ.

ФИЗИЧКО ЛИЦЕ НЕ МОЖЕ БИТИ ОСНИВАЧ, ОДНОСНО ВЛАСНИК, СТВАРНИ ВЛАСНИК, САРАДНИК И ЧЛАН ОРГАНА УПРАВЉАЊА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА КОЈИ ИМА РЕГИСТРОВАНУ ПРЕТЕЖНУ ДЕЛАТНОСТ АГЕНЦИЈЕ ЗА НЕКРЕТНИНЕ, ОДНОСНО ПРЕДУЗЕТНИК, ЗАСТУПНИК ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА, ЧЛАН ОРГАНА УПРАВЉАЊА ПРАВНОГ ЛИЦА, КАО И ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ПОЛОЖЕНИМ СТРУЧНИМ ИСПИТОМ ИЗ ЧЛАНА 11. ОВОГ ЗАКОНА, ОДНОСНО ПОСЛОВОЋА, АКО ЈЕ ПРЕДУЗЕТНИК ПОВЕРИО ПОСЛОВЕ ПОСЛОВОЋЕЊА ПОСЛОВНО СПОСОБНОМ ФИЗИЧКОМ ЛИЦУ И АКО ЈЕ У ПОСЛЕДЊИХ ДЕСЕТ ГОДИНА ПОЧИНИЛО ТЕЖУ ПОВРЕДУ, ОДНОСНО ПОНАВЉАЊЕ ПОВРЕДЕ ПРОПИСА КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ СПРЕЧАВАЊЕ ПРАЊА НОВЦА И ФИНАНСИРАЊА ТЕРОРИЗМА.

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА ЗА УПИС У РЕГИСТАР, ДУЖАН ЈЕ ДА ДОКАЖЕ ИДЕНТИТЕТ СТВАРНОГ ВЛАСНИКА, НА НАЧИН И У СМИСЛУ ЗАКОНА КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ ЕВИДЕНТИРАЊЕ СТВАРНИХ ВЛАСНИКА.

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) лицима која обављају послове посредовања са положеним стручним испитом из члана 11. овог закона;
- 3) адреси пословног простора из члана 14. овог закона;
- 4) изреченим заштитним мерама из члана 32. став 2. и члана 33. став 4. овог закона;
- 5) члану привредног друштва (оснивачу, власнику, СТВАРНОМ ВЛАСНИКУ), односно предузетнику, заступнику привредног друштва и пословођи, ако је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу.

Брисање из Регистра посредника

Члан 10.

Посредник се брише из Регистра посредника:

- 1) АКО ПРЕСТАНЕ ДА ИСПУЊАВА НЕКИ ОД УСЛОВА ЗА УПИС У РЕГИСТАР ИЗ ЧЛАНА 5. ЗАКОНА
- 2) АКО ЈЕ УПИС У РЕГИСТАР ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ НЕИСТИНИТИХ ПОДАТАКА;
- 3) ДОНЕСЕ ОДЛУКУ О ПРЕСТАНКУ ОБАВЉАЊА ОВЕ ДЕЛАТНОСТИ ИЛИ ПРЕСТАНЕ ДА ПОСТОЈИ ПРИВРЕДНИ СУБЈЕКТ У СКАДУ СА ЗАКОНОМ;
- 4) ПОСТУПА СУПРОТНО ПРОПИСИМА КОЈИМА СЕ УРЕЂУЈЕ СПРЕЧАВАЊЕ ПРАЊА НОВЦА И ФИНАНСИРАЊА ТЕРОРИЗМА;
- 5) 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.

ПРОТИВ РЕШЕЊА ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА НЕ МОЖЕ СЕ ИЗЈАВИТИ ЖАЛБА, АЛИ СЕ МОЖЕ ПОКРЕНУТИ УПРАВНИ СПОР, У СКАДУ СА ЗАКОНОМ

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, ДА НЕ МОЖЕ БИТИ ПРАВНОСНАЖНО ОСУЂЕНО ЗА КРИВИЧНА ДЕЛА ПРОТИВ ПРАВА ПО ОСНОВУ РАДА, ПРИВРЕДЕ, ИМОВИНЕ, ПРАВОСУЂА, ПРАЊЕ НОВЦА, ФИНАНСИРАЊЕ ТЕРОРИЗМА, ПРАВНОГ САОБРАЋАЈА, ЈАВНОГ РЕДА И МИРА, ИЛИ ЗА КРИВИЧНА ДЕЛА ЗА КОЈА ЈЕ ИЗРЕЧЕНА БЕЗУСЛОВНА КАЗНА ЗАТВОРА ИЛИ УПОРЕДИВА КРИВИЧНА ДЕЛА У СКАДУ СА ПРОПИСИМА СТРАНЕ ДРЖАВЕ .

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.

ЧЛАН 5.

ОВАЈ ЗАКОН СТУПА НА СНАГУ ОСМОГ ДАНА ОД ДАНА ОБЈАВЉИВАЊА У „СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ”, А ПРИМЕЊИВАЋЕ СЕ ОД 1. ЈАНУАРА 2020. ГОДИНЕ.