

## V. АНАЛИЗА ЕФЕКТА

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

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

Предложено законско решење треба да отклони неусклађености постојећег прописа у области посредовања у промету и закупу непокретности 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.

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

Нефинансијски сектор, у који спадају посредници у промету и закупу непокретности у циљу испуњења препорука ФАТФ-а морају да подлежу регулаторним и надзорним мерама које ће бити ојачане овим одредбама. Наиме дозвола за обављање делатности која се потврђује уписом у Регистар посредника је основни циљ доношења измена. Претежна делатност пословања Агенције за некретнине је кључни услов уписа у Регистар. Такође, овим законом биће ојачане одредбе које забрањују лицима осуђиваним за наведена кривична дела да оснивају или контролишу лица која пружају услуге посредовања у промету и закупу непокретности, нарочито у погледу осуђиваности стварних власника тих лица. Специфичан циљ је, да само лица која нису осуђивана, могу да се баве посредовањем у промету и закупу непокретности. Жељени резултат је упис у регистар само посредника са претежном делатности Агенције за некретнине, као и спречавање криминалних појава прања новца и финансирање тероризма у овој важној услужној делатности, која учествује у процесу купопродаје и изнајмљивања непокретности на целој територији Републике Србије, са милионским прометом у еврима и динарима. Када је реч о мерљивости остварења циља, то ће бити могуће након усклађивања одредбе о претежној делатности, када ће ресорно министарство трговине, у складу са новим прописом, издати решења о брисању посредника из Регистра посредника. Такође, у будућности ниједан посредник који

нема одговарајућу шифру делатности и који је кажњаван неће моћи легално да се бави посредовањем у промету и закупу непокретности, јер неће моћи да се упише у Регистар посредника.

Имплементацијом овог закона биће унапређен законски оквир за откривање, спречавање и сузбијање прања новца и финансирање тероризма и терористичких аката, у области посредовања у промету и закупу непокретности, а Република Србија извршиће своје међународне обавезе, које се односе на спречавања прања новца и финансирања тероризма у овој области услуга.

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

Утврђено је, да је за отклањање неправилности, једини инструмент доношење измена и допуна овог закона.

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

Услови за обављање делатности посредовања у промету и закупу непокретности утврђене су Законом о посредовању у промету и закупу непокретности, којим је такође уређен Регистар посредника. Овим изменама и допунама закона утврђује се додатни услов за упис у Регистар посредника, који се односи на то, да лице које је члан привредног друштва (оснивач, власник, стварни власник) односно предузетник, заступник привредног друштва, пословођа уколико је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу и запослена и ангажована лица са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности, нису осуђивана за кривична дела против права по основу рада, привреде, имовине, правосуђа, прања новца, финансирања тероризма, правног саобраћаја, јавног реда и мира, или за кривична дела за која је изречена безусловна казна затвора или упоредива кривична дела у складу са прописима стране државе. Доношењем измена закона били би решени проблеми који су се јавили у пракси, непосредним вођењем Регистра и спровођења стручног испита.

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

Предложена решења утицаће на правне субјекте који немају регистровану претежну делатност агенције за некретнине, тиме ће се директно доћи до побољшања квалитета услуге посредовања у промету и закупу непокретности. Такође, утицаће на чланове привредног друштва (оснивач, власник, стварни власник), чланове органа управљања привредног друштва, заступника привредног друштва, односно предузетника, пословођа уколико је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу и запослена са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности. Могуће је да дође до смањења тренутно уписаног броја посредника у Регистру посредника, уколико буде утврђено да немају одговарајућу претежну делатност,

као и да, међу стварним власницима, оснивачима, члановима органа управљања, заступника привредног друштва, предузетницима, пословођама којима је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу и запосленим са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности, има осуђиваних лица.

Нове законске мере неће утицати на конкурентност ове услужне делатности, а за очекивати је побољшање квалитета услуге.

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

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

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

Државни органи дужни су да прикупљају податке по службеној дужности.

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

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

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

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

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

У Министарству трговине, туризма и телекомуникација именована је Радну група за доношење Нацрта закона о изменама и допунама Закона о посредовању у промету и закупу непокретности.

Имајући у виду да се измене и допуне Закона односе само на проблематику усклађивања прописа у потпуности са Препоруком 28. ФАТФ-а којом треба да се ојача, допуне одредбе обављања делатности, као и 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, а због хитности доношења прописа, није одржана јавна расправа.

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

Мере које ће бити спроведене по усвајању овог закона су регулаторног и институционално управљачког карактера. С обзиром да је примена закона условљена доношењем одговарајућих подзаконских аката министарства задуженог за послове трговине, претпоставка за његову примену јесте доношење тих аката у разумном року.

Регулаторне мере: Предлог закона предвиђа доношење подзаконског акта којим се уређује облик, садржина и начин вођења Регистра посредника и спровођење стручног испита. Министарство трговине, туризма и телекомуникације донеће у року од 3 месеца од дана доношења овог закона Правилник о изменама и допунама Правилника о Регистру посредника у промету и закупу непокретности и Правилник о стручном испиту за посреднике у промету и закупу непокретности.

Институционално управљачке мере: Министарство трговине, туризма и телекомуникације (МТТТ) је орган надлежан за спровођење овог закона. Активности које је неопходно спровести у примени овог закона односе се на утврђивање чињеничног стања да ли су посредници регистровани за делатност агенције за некретнине као и да чланови привредног друштва, односно оснивачи, власници, стварни власници привредних субјеката, чланови органа управљања привредног друштва, заступници, односно предузетници привредних субјеката, односно пословође уколико је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу и физичка лица са положеним стручним испитом за посреднике у промету и закупу непокретности из члана 11. важећег закона осуђивани за кривична дела против права по основу рада, привреде, имовине, правосуђа, прања новца, финансирања тероризма, правног саобраћаја, јавног реда и мира, или за кривична дела за која је изречена безусловна казна затвора или упоредива кривична дела у складу са прописима стране државе.

Прелазни период: предвиђено је да поступак за посреднике који су у моменту ступања на снагу закона уписани у Регистар посредника (890 привредних субјеката и око 2.000 лица са положеним стручним испитом) траје 90 дана. На овом послу ресорно министарство сарађиваће са другим органима и организацијама – Агенцијом за привредне регистре (АПР) и органима код којих се води евиденција о осуђиваним лицима. Посредници уписани у Регистар посредника који немају регистровану претежну делатност

Агенције за некретнине дужни су да изврше прегистрацију у АПР-у у року од 90 дана од дана ступања на снагу измена закона,

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