

## АНАЛИЗА ЕФЕКТА

Усвајањем овог Закона створиће се услови за ефикасно и правилно функционисање тржишта непокретности (пре свега посредовања у промету непокретности) и у великој мери извршити професионализација ове услуге, штитећи интересе привредних друштава која посредују у промету непокретности и физичких и правних лица који се могу јавити као купци непокретности. Законом се дефинишу услови под којима привредна друштва и предузетници могу обављати услугу чиме се утиче на повећање квалитета услуге уз обезбеђење надзора над радом ових учесника на тржишту и у значајној мери осигурава легалност новчаног тока. Истовремено, Закон омогућава траснпарентност рада свих учесника на тржишту и поспешује конкуренцију између пружалаца услуга, по параметру цене, услова, квалитета рада, а у корист свих потенцијалних купаца и продаваца.

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

Тржиште промета непокретности је једно од ретких у којима се обавља пружање услуге која захтева значајно ангажовање средстава, а чије је обављање до предлога овог Закона било у потпуности нерегулисано и остављало доста простора за различите шпекулативне радње на штету купаца непокретности, при чему није била регулисана обавеза професионалног оспособљавања лица која обављају послове посредовања у промету непокретности, регистравање посредника (привредних субјеката који пружају услуге посредовања), закључивање писаног уговора о посредовању, нити потенцијална одговорност за штету проузроковану купцима, тј. корисницима услуга. Високо тржишно учешће нелегалних посредника из тзв. сиве зоне економије, који не само да представљају нелојалну конкуренцију која угрожава пословање и опстанак правних субјеката који легално послују и плаћају порез, већ проузрокују велику материјалну штету грађанима Републике Србије и висок степен правне несигурности у области која је економски веома значајна (а за грађане често и од егзистенцијалног значаја).

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

Предложеним Законом се уводи ред у обављању послова посредовања у промету 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. 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. Поред тога, Закон јача и професионално обављање

пословне услуге посредовања у промету непокретности. Имплементацијом Закона биће ојачана укупна правна сигурност у Републици Србији.

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

Изradi Нацрта закона претходила је опсежна анализа да ли је неопходно доносити закон који би ближе уредио ову област. Имајући у виду да би задржавањем status quo бројна питања остала нерешена, као и да у протеклом периоду субјекти који се баве овом облашћу нису били у могућности да саморегулацијом уреде ову област, сматрало се да је доношење закона једина могућност да се предметна област регулише.

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

Законом је у најширој мери омогућено регулисање предметне области, уз поштовање свих уставних начела и заштите права и интереса свих заинтересованих страна.

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

Предложена решења имаће утицаја на све грађане и привредна друштва када се појављују као продавци, купци, закупци или закуподавци пословног, стамбеног или другог простора односно као корисници услуга посредовања у промету непокретности на територији Србије. Истовремено, утицаће у значајној мери и на сигурност банкарског тржишта смањењем инхерентног ризика у промету непокретности и одговорности за функционисање истог од стране специјализованих учесника на тржишту и лица која за обављање послова посредовања поседују одговарајућа стручна знања.

### ***6. Које трошкове ће примена закона изазвати грађанима и привреди, посебно малим и средњим предузећима?***

Предложена решења изазваће трошкове предузетницима, малим и средњим предузећима, у виду трошкова плаћања премије осигурања за уговор о осигурању који представља услов за упис у Регистар посредника. Поред тога, предвиђено је и да физичка лица плаћају накнаду за полагање стручног испита, а износ ове накнаде биће одређен подзаконским актом.

### ***7. Да ли закон стимулише појаву нових привредних субјеката на тржишту и тржишну конкуренцију?***

Закон ни у каквом смислу не ограничава економске слободе предузетника који желе да се баве посредовањем у промету непокретности, јер они могу под јасним условима, једнаким за све, без препрека да отпочну пословање. Регулисањем области посредовања у промету непокретности повећана је правна сигурност свих учесника на тржишту, а тиме ова област постаје атрактивнија за инвестиције, долазак нових привредних субјеката на тржиште што повољно делује на квалитет услуге за кориснике

и резултира развојем тржишта уз већу конкуренцију. Нису занемарљиви ни позитивни ефекти на банкарско-финансијско тржиште и грађевинску активности у земљи.

**8. Да ли су заинтересоване стране имале прилику да изнесу своје ставове о закону?**

У поступку усаглашавања припремљеног текста Нацрта закона о посредовању у промету и закупу непокретности, Министарство спољне и унутрашње трговине и телекомуникација спровело је Јавну расправу о предметном Нацрту, на основу Програма јавне расправе који је одредио Одбор за привреду и финансије. Јавна расправа отпочела је 18. марта 2013. године постављањем Нацрта закона на интернет страници Министарства спољне и унутрашње трговине и телекомуникација [www.mtt.gov.rs](http://www.mtt.gov.rs), а поред тога послат је и позив слањем циркуларне електронске поште заинтересованим лицима да доставе своје примедбе, предлоге и сугестије. Позив је послат: чланицама Кластера некретнине, Привредној комори Србије, Привредној комори Београда, регионалним привредним коморама, Америчкој привредној комори, Савету страних инвеститора (FIC), Члановима Социо – економског савета, НБС – Центар за заштиту и едукацију корисника финансијских услуга, појединим трговцима, као и евидентираним удружењима за заштиту потрошача. На захтев заинтересованих лица јавна расправа је продужена до 13. маја 2013. године. Одржана су и два округла стола први у организацији Министарства и Привредне коморе Србије, а други у организацији Привредне коморе Београда.

Коментаре су упутили представници привредних субјеката који обављају делатност посредовања у промету и закупу непокретности, представници Кластера некретнине, представници привредних комора, представници појединих трговаца, као и представници других заинтересованих институција и органа. Све примедбе су узете у обзир, а део примедби и сугестија имплементиран је у коначни Нацрт Закона.

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

Мере које ће бити спроведене током примене Закона односе се на упис посредника у регистар, постављање регистра посредника на интернет страницу министарства, спровођење стручног испита за обављање послова посредовања, вођење евиденције лица која су положила стручни испит, а надзор над применом спроводиће Тржишна инспекција.

Нацрт Закона предвиђа и доношење следећих подзаконских акта:

- 1) Правилник којим се уређује облик, садржај и начин вођења, образац захтева за упис, као и образац извода из Регистра посредника;
- 2) Правилник којим се утврђује начин спровођења полагања стручног испита, висину накнаде трошкова стручног испита, износ накнаде за рад чланова комисије, као и садржај и облик потврде о положеном стручном испиту;
- 3) Правилник којим се утврђује садржина, облик и начин вођења евиденције лица која су положила стручни испит;

- 4) Правилник којим се утврђују минимални технички услови за обављање делатности посредовања;
- 5) Правилник којим се одређује облик, садржај, начин вођења и рок чувања евиденције о посредовању.