



Република Србија
ВЛАДА

Канцеларија за регулаторну реформу и
анализу ефеката прописа

Број: 011-00-00039/2013-02

Београд, Булевар краља Александра 15/V

Датум: 25.06.2013. године

Београд

ПРЕДМЕТ: Мишљење о томе да ли приложена анализа ефеката Нацрта закона о посредовању у промету и закупу непокретности садржи анализу ефеката у складу са чланом 6. став 1. Одлуке о изменама и допунама Пословника Владе („Сл. гласник РС“, бр. 30/13), а у вези са чланом 40. Пословника Владе („Сл. гласник РС“, бр. 61/06 - пречишћен текст, 69/08, 88/09, 33/10, 69/10, 20/11 и 37/11).

У складу са чланом 2. Уредбе о Канцеларији за регулаторну реформу и анализу ефеката прописа („Сл. гласник РС“, број 89/10), даје се:

МИШЉЕЊЕ

Приложена анализа ефеката Нацрта закона о посредовању у промету и закупу непокретности, које је Канцеларији за регулаторну реформу и анализу ефеката прописа поднело на мишљење Министарство спољне и унутрашње трговине и телекомуникација, под бројем: 011-00-00036/2013-03 од 04.06.2013. **САДРЖИ ДЕЛИМИЧНУ АНАЛИЗУ ЕФЕКТА ПРОПИСА.**

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Министарство спољне и унутрашње трговине и телекомуникација доставило је Канцеларији за регулаторну реформу и анализу ефеката прописа (у даљем тексту: Канцеларија) на мишљење Нацрта закона о посредовању у промету и закупу непокретности (у даљем тексту: Нацрт закона), са Образложењем и Анализом ефеката закона.

У Анализи ефеката закона, обрађивач прописа је одговорио на сва питања прописана чланом 40. Пословника Владе („Сл. гласник РС“, бр. 61/06 - пречишћен текст, 69/08, 88/09, 33/10, 69/10, 20/11 и 37/11) и тиме формално није испунио обавезу. Међутим, Канцеларија истиче да су одговори на поједина питања могли бити детаљнији и свеобухватнији.

ПРИМЕДБЕ КАНЦЕЛАРИЈЕ НА ДОСТАВЉЕНУ АНАЛИЗУ ЕФЕКТА ЗАКОНА

Канцеларија истиче да је у непосредној сарадњи са обрађивачем прописа имала прилике да изнесе примедбе и сугестије на текст Анализе ефеката прописа, а које је обрађивач прописа делимично уважио.

Обрађивач прописа је, сходно примедбама Канцеларије, допунио Анализу ефеката прописа са следећим:

- Одговарањем захтевима форме израде Анализе ефеката прописа,
- Детаљнијим представљањем постојећег стања на тржишту промета и закупа непокретности са приказом статистичких и других показатеља,
- Приказивањем директних трошкова које ће применом законских решења сносити правна лица у промету и закупу непокретности, а односе се, пре свега, на упис правних лица у Регистар посредника и плаћања премије обавезног осигурања од настале штете,
- Детаљнијим подацима о одржаној јавној расправи са приказом примедби, предлога и сугестија које су прикупљене и разматране у процесу консултација, као и које су прихваћене и уврштене у текст Нацрта закона.

Канцеларија остаје при следећим примедбама на садржај Анализе ефеката прописа:

- Обрађивач прописа је сходно примедбама, изнетим у току непосредне сарадње, требало да представи детаљну анализу свих директних и индиректних трошкова које сносе субјекти регулације. Конкретно, обрађивач прописа је требало да представи трошковну анализу успостављања и вођења Регистра посредника од стране министарства надлежног за послове трговине, тј. да предочи додатне трошкове ангажовања кадрова, обуке кадрова за администрирање Регистра и цену израде и успостављања Регистра. Затим, потребно је представити трошкове вођења евиденције лица која су положила стручни испит и организовања полагања испита имајући у виду да Закон предвиђа да ће се висина цене накнаде дефинисати у односу на поменуте трошкове. Коначно, обрађивач прописа је требало да идентификује и квантификује административне трошкове које сносе субјекти регулативе,
- Обрађивач прописа је пропустио да предочи детаљнију анализу позитивних и негативних ефеката законских решења. У оквиру анализе ефеката обрађивач прописа је требало да представи оцену засновану на финансијској и економској анализи, да ће трошкови који се изазивају привреди и грађанима бити мањи у односу са позитивне последице, тј. користи од усвајања Закона. Такође, обрађивач прописа је морао да изврши пројекцију кретања цена закупа и промета непокретности, и мултипликаторски ефекат на повезана тржишта, попут тржишта грађевинског материјала, тржишта зајмовних средстава и др. У вези с тим, обрађивач прописа је требало да наведе које изворе је користио, као и за који период се односе статистички подаци који се односе на процене оствареног промета непокретности и остварених зарада посредника, а у оквиру питања *да ли су позитивне последице доношења закона такве да оправдавају трошкове које ће он створити,*
- У оквиру Анализе ефеката прописа, обрађивач прописа је пропустио да представи детаљнију анализу утицаја законских решења на мала и средња

предузећа, а нарочито имајући у виду да трошкове подједнако сnose сви правни субјекти без обзира на правну форму организовања, те је стога потребно извршити анализу утицаја законских решења посебно на предузетнике и мала и средња предузећа, као и оцену да се трошкови диспропорционално не односе на ове категорије правних субјеката. Такође, обрађивач прописа је морао, у оквиру Анализе ефеката прописа, да предочи опцију којом се предвиђају механизми ублажавања негативних ефеката по мала и средња предузећа и предузетнике.

Коначно, Канцеларија сматра да је обрађивач прописа требало да изврши детаљнију процену ефеката предложених решења у контексту економске кризе, која је у Србији за последицу имала и пад промета продаје и закупа непокретности.

Имајући у виду напред наведено, Канцеларија констатује да анализа ефеката Нацрта закона о посредовању у промету и закупу непокретности, који је Канцеларији поднело на мишљење Министарство спољне и унутрашње трговине и телекомуникација, САДРЖИ ДЕЛИМИЧНУ АНАЛИЗУ ЕФЕКТА ПРОПИСА.

ДИРЕКТОР

Мира Прокопијевић

