



Република Србија  
Републички секретаријат за  
јавне политике  
Број: 011-00-0008/2016-02  
28.01.2016. године  
Влајковићева 10  
Београд

## МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

**БЕОГРАД**  
Кнеза Милоша 20

**Предмет:** Мишљење на Нацрт закона о уређењу професије проценитеља вредности непокретности, који је Републичком секретаријату за јавне политике достављен дана 22.01.2016. године, актом број: 011-00-1052/2015-16 од 21.01.2016 године.

Сходно чл. 39а, 40. и 46. Пословника Владе („Службени гласник РС“, бр. 61/06 - пречишћен текст, 69/08, 88/09, 33/10, 69/10, 20/11, 37/11, 30/13 и 76/14), а у складу са чланом 33. Закона о министарствима („Службени гласник РС“, број 44/14), даје се:

### Мишљење

Нацрт закона о уређењу професије проценитеља вредности непокретности **САДРЖИ** Анализу ефеката закона.

### Образложење

Министарство финансија (у даљем тексту: предлагач) доставило је Републичком секретаријату за јавне политике (у даљем тексту: Секретаријат) Нацрт закона о уређењу професије проценитеља вредности непокретности (у даљем тексту: Нацрт закона) са Анализом ефеката закона, ради давања мишљења.

Предлагач је у Изјави о усклађености закона са стратешким документима Владе навео да је Нацрт закона усклађен са Стратегијом за решавање проблематичних кредита („Службени гласник РС“ број 72/15).

У Анализи ефеката закона, предлагач је доставио образложене одговоре на сва питања регулисана чланом 40. Пословника Владе и притом навео релевантне нумеричке и друге податке, али није навео изворе података.

Секретаријат у даљем тексту износи и одређене сугестије на текст Анализе ефеката закона и Нацрт закона.

На питање које се тиче *Циљева који се доношењем закона постижу*, предлагач је навео да се резултати предложеног закона могу мерити низом индикатора и притом навео поједине индикторе.

Секретаријат истиче да индикатори представљају (само) кључне показатеље учинка којима се мере ефикасност и/или ефективност спровођења мера јавних

политика и остваривања постављених циљева, те је неопходно управо јасно дефинисати циљеве како би се мерила њихова остваривост.

Напомињемо да би дефинисани циљеви требало да буду:

- прецизни (*Specific*) – то значи да се не могу тумачити на различите начине, тј. сви их могу схватити само на један начин;
- мерљиви (*Measurable*) – описују будуће стање тако да је њихово испуњење могуће мерити и потврдити, односно циљеви су или квантитативно описани или су дати као комбинација описних и бодовних скала;
- прихватљиви (*Acceptable*) – ако утичу на понашање, онда их морају прихватити сви који су одговорни за њихово постизање;
- реални (*Realistic*) – могу се остварити с расположивим ресурсима, што не значи да циљеви не треба да буду амбициозно постављени;
- временски одређени (*Timed*) – са утврђеним роком у оквиру којег морају бити испуњени.

На питање *На кога и како ће највероватније утицати решења у закону* и оквиру одговора на питање које се тиче *Одређивања проблема које закон треба да реши*, предлагач је идентификовао субјекте регулације и навео како ће предложена законска решења утицати на њих.

С тим у вези, Секретаријат скреће пажњу и на конкретна законска решења која је потребно преиспитати или додатно појаснити, како би се јасније сагледали потенцијални ефекти на субјекте регулације.

**Члан 3. Нацрта закона** предвиђа домен примене Закона таксативно наводећи у којим случајавима (поступцима) ће се обавезно примењивати предложени закон.

Постављамо питање предлагачу, да ли је разматрао да се (обавезна) примена овог закона односи и на друге судске (парничне, ванпарничне) и на управне поступке и ако јесте да наведе због чега је одустао од шире примене овог закона, имајући у виду критеријуме стручности које би овлашћени проценитељи требало да испуне у смислу овог закона.

**Члан 6. став 1. Нацрта закона** предвиђа да лиценцирани проценитељ за потребе процене вредности непокретности користи доступне податке из база података значајних за процену вредности непокретности које могу да воде државни органи, институције, удружења, организације и друга правна лица, док **став 2. истог члана Нацрта закона** наводи да Народна банка Србије може да води базу података о проценама вредности непокретности које су предмет хипотеке и кредитима обезбеђеним хипотеком, укључујући и податке о продаји таквих непокретности на основу извештаја које јој достављају банке.

Сугеришемо предлагачу да детаљније обраложи на који начин и које базе података значајне за процену вредности непокретности ће овлашћени проценитељи користити имајући у виду тренутно стање у овој области и прописе који су на снази.

С тим у вези, сугеришемо и да се детаљније обраложи прописивање дискреционог овлашћења Народне банке Србије да води базу података о проценама вредности непокретности које су предмет хипотеке и кредитима обезбеђеним хипотеком.

**Члан 49. став 3. Нацрта закона** предвиђа да изузетно од става 2. овог члана, лица из става 1. овог члана која у тренутку ступања на снагу овог закона поседују научно звање доктора наука и имају најмање 10 година искуства на проценама вредности непокретности као судски вештаци могу, уз обавезно прилагање одговарајућих доказа, у року од 90 дана од дана почетка примене овог закона, поднети захтев за издавање лиценце без прилагања доказа о испуњености услова из члана 9. став 1. тачке 2) – 4) Нацрта закона.

Сугеришемо предлагачу да појасни који су разлози за фаворизовање лица са одређеном академском титулом (доктора наука) када је у питању добијање лиценце, имајући у виду природу посла проценитеља вредности непокретности која је *de facto* ускостручног карактера и захтева одређена, пре свега практична знања и позитивне референце.

На питање *Које трошкове ће примена Закона изазвати грађанима и привреди, посебно малим и средњим предузећима*, предлагач је анализирао и навео најзначајније трошкове које ће предложена законска решења проузроковати субјектима регулације, нарочито овлашћеним проценитељима вредности непокретности и њиховим акредитованим удружењима. С тим у вези, предлагач је идентификовао следеће значајне трошкове за проценитеље као што су: похађање обуке и полагање завршног испита, чланарина у Акредитованом друштву и трошкови на име плаћања премије осигурања на износ од минимум 50.000 евра у динарској противвредности за период важења лиценце.

Овом приликом сугеришемо предлагачу да приликом трошковне анализе, узме у обзир и друге значајне нове трошкове који ће настати за ову категорију субјеката регулације (трошкови издавања и обнављања лиценце, трошкове континуиране, односно периодичне обуке и све остале административне трошкове, као и трошкове који ће настати за друге категорије субјеката као што су организатори стручне обуке и организатори континуираног професионалног усавршавања, како би се у потпуности сагледали негативни ефекти предложених законских решења.

Такође, мишљења смо да би у оквиру одговора на ово питање било корисно да предлагач анализира и питање **висине накнаде** коју ће овлашћени проценитељи наплаћивати за своје услуге у смислу овог закона и да наведе податке у досадашњој пракси у овој области.

На питање *Да ли су све заинтересоване стране имале прилику да се изјасне о закону*, предлагач је навео да је у периоду од 9. до 29. октобра 2015. године спроведена јавна расправа о Нацрту закона и да је предлагач размотрио све пристигле примедбе, предлоге и сугестије и у коначан текст Нацрта закона укључило све оне које су у складу са циљевима доношења закона, као и да су са представницима цивилног и јавног сектора обављене одређене консултације.

Подсећемо да одговор на ово питање треба да садржи податке о томе које примедбе и сугестије које су добијене у току јавне расправе (и током процеса континуираних консултација) су и уважене и уврштене у текст Нацрта закона, **а које нису и из којих разлога**. Нарочито скрећемо пажњу предлагачу да наведе примедбе и сугестије Националног удружења проценитеља Србије (НУПС) уколико је таквих и било.

Такође сугеришемо предлагачу да наведе да ли је са представницима државних органа (у чије надлежности спада материја Закона) имао консултације у погледу прописа које је потребно изменити уколико Нацрт закона буде ступио на снагу.

На питање *Које ће се мере током примене закона предузети да би се остварило оно што се доношењем закона намерава*, предлагач је навео подзаконске акте које је потребно донети како би се закон могао спроводити.

Секретаријат истиче да је у оквиру одговора на ово питање потребно навести и образложити капацитете за спровођење предложених решења и предочити план активности и мера за спровођење законских решења, нарочито укључујући следеће мере и активности:

- **регулаторне:** да ли ће се (осим наведених подзаконских аката), мењати и доносити и други **закони** који садрже правне норме којима се успостављају стандарди и правила неопходна за примену предложених решења садржаних у Нацрту закона; ко је надлежан за њихово доношење и у ком року; на који начин ће се обезбедити њихова пуна примена у пракси; да ли је потребно да у случају саморегулације/корегулације буду донети општи акти, и друго;
- **институционално управљачке:** који органи и организације су надлежни за спровођење закона; какви су њихови финансијски, техничко-технолошки, организациони и кадровски капацитети за спровођење новопредложених решења (укључујући и капацитете самог надлежног министарства и других органа државне управе, капацитете организација које су имаоци јавних овлашћења у области која се нормира) са посебним детаљним освртом на унапређење информационе основе која ће пружити квалитетне податке за вршење процене непокретности и на мере које је потребно предузети ради формирања и вођења нових регистара (именика) дефинисаних чланом 41. Нацрта закона; затим на који начин ће се успоставити међуинституционална сарадња између органа и организација надлежних за спровођење нових предложених решења (надлежно Министарство и Пореска управа, привредни и општи судови, Народна банка Србије, Комора извршитеља, Акредитивна удружења, и др.); да ли је неопходно мењати организациону структуру постојећих органа и организација и друго;
- све **остале мере и активности** које имају за циљ пуну примену законских решења и система контроле, што треба да укључи и **мере за праћење остваривања зацртаних циљева (тј. за спровођење ex-post анализе).**

Имајући у виду све наведено, Републички секретаријат за јавне политике је мишљења да **Нацрт закона о уређењу професије проценитеља вредности непокретности САДРЖИ Анализу ефеката закона.**

В.Д. ЗАМЕНИКА ДИРЕКТОРА



Бeјaнa Toшић