

## **Образложење**

### **1) Уставни основ за доношење закона**

Основ за доношење Закона о посредовању у промету и закупу непокретности је члан 97. став 1. тачка 6. Устава Републике Србије којим је утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује јединствено тржиште; правни положај привредних субјеката; систем обављања појединих привредних и других делатности.

### **2) Разлози за доношење закона и циљеви који се остварују**

#### **Разлози за доношење**

Основни разлог за доношење овог закона је обезбеђење правне сигурности за грађане и правна лица у коришћењу услуга посредника у промету и закупу непокретности. Законом се прописују јасни услови које привредна друштва или предузетници морају да испуњавају за обављање делатности посредовања у промету и закупу непокретности и дефинишу се услови које мора да испуњава физичко лице које обавља послове посредовања. Овим законом обезбедиће се да за сваки посао посредовања у промету непокретности мора бити закључен уговор у писаној форми, а такође уводи се и обавезно осигурање од одговорности за штету коју би посредник обављањем посредовања могао да проузрокује налогодавцу.

Овај закон, који је сличан како законима земаља ЕУ тако и земаља региона југоисточне Европе, допринеће укупној хармонизацији националног законодавства са правном регулативом у државама чланицама ЕУ. Тиме се доприноси обезбеђењу европског пословног миљеа у Србији, са позитивним последицама на јачање конкурентности домаћих привредних субјеката, привлачење иностраних инвеститора, што као крајњи исход има повећање стандарда становништва у Републици Србији.

Анализом проблематике и коришћењем искустава домаће и иностране позитивне праксе дошло се до законских решења која обавезују посреднике на испуњавање услова који обезбеђују виши степен професионалности и пословање у складу са добрим пословним обичајима, неограничавајући привредне субјекте из ове бранше да кроз саморегулативу још више унапреде квалитет пословања у овој области.

Прописана обавеза привредних друштава и предузетника да се морају уписати у Регистар посредника како би добили активну легитимацију да се баве пословима посредовања не утиче на њихове економске слободе, јер свим привредним субјектима који испуњавају законске услове обезбеђује брз улазак у браншу и несметано обављање делатности без икаквих додатних административних препрека. Прописивањем обавезе полагања стучног испита потврђује се оспособљеност за обављање послова посредовања. Такође, тиме тиме се ствара предуслов повећања квалитета услуге, што ће битно смањити број рекламација и незадовољних налогодаваца, уз истовремено стварање добре основе за стицање и развој професионалног угледа посредника, а самим тим и бољи економски положај запослених у овој делатности. Увођењем Регистра посредника и његовом доступношћу путем Интернета обезбеђује се јавност података као један од основних

услова за већу сигурност пословања у овој области. Упркос чињеници да не постоји формална обавеза хармонизације ове области са *Acquis Communautaire*, пошто материја посредовања у промету непокретности није у надлежности Европске уније, већ свака држава чланица уређује ова питања националним законодавством, несумњиво је да позитивни резултати који се очекују имплементацијом овог закона погодују испуњењу одредаба Споразума о стабилизацији и придруживању ЕУ и Републике Србије и то у делу који се односи на унутрашње тржиште. Закон доприноси да се српско тржиште у овом сегменту развије, како би уређено и ојачано и постало део великог европског тржишта. Са аспекта појединца, закон је веома значајан због чињенице да се ради о трансакцијама великих новчаних износа, којима се најчешће решавају круцијална егзистенцијална питања грађана Републике Србије.

### **Стање нормативне уређености**

У правном систему Републике Србије уочен је недостатак специфичне правне регулативе која уређује област посредовања у промету непокретности. То јесте један од битних разлога због којих се у овој области јавља низ проблема који се односе на непостојање уговора или непотпуност уговора, недовољну школску спрему и обученост лица која обављају послове посредовања, исплату посредничке провизије на руке уместо преко рачуна, непријављен рад лица која обављају послове посредовања, нерегистровање посредника или неадекватне услове за обављање делатности. Све то доводи физичка и правна лица у неповољан положај, а држава нема податке о оствареним трансакцијама по обиму, вредности и територији, чиме се не само избегава плаћање пореза, већ се велике новчане трансакције обављају изван легалних токова новца.

## **3) Објашњење основних правних института и појединачних решења**

### **Глава I - Основне одредбе**

Ова глава Закона о посредовању у промету и закупу непокретности има уводни карактер и у њој су одређен предмет регулисања и дефинисано посредовање.

#### **Члан 1.**

Прописује се да Закон уређује делатност посредовања у промету и закупу непокретности, Регистар посредника, стручни испит, евиденцију лица која су положила стручни испит за послове посредовања, уговор о посредовању у промету и закупу непокретности, посредничку накнаду као и надзор над применом овог закона.

#### **Члан 2.**

Посредовање у промету и закупу непокретности дефинисано је као активност проналажења и довођења у везу налогодавца и трећег лица, ради преговора и припреме за закључење уговора о промету, односно закупу непокретности, које се обављају уз новчану накнаду. Закон прецизно наводи ко у овом послу могу бити трећа лица и то: купац, продавац, купац или закуподавац. Поред дефинисања појма посредовања,

прописана је и сходна примена овог закона на послове посредовања у закупу непокретности, као и сходна примена закона којим се уређују облигациони односи на питања која нису уређена овим законом.

## **Глава II – Посредовање у промету непокретности**

Дефинишу се услови које треба да испуњава посредник у промету непокретности, његову обавезу осигурања од одговорности за штету, упис у Регистар посредника – јавне евиденције коју води ресорно министарство, стручни испит којим се доказује стручна оспособљеност физичког лица за обављање послова посредовања. У овој глави дефинисано је и важно питање које се односи на сукоб интереса и прописана забрана неовлашћеног обављања делатности посредовања за сва правна лица и предузетнике, која немају својство посредника у складу са овим законом. Поред тога, дефинисане су обавезе посредника које се односе на пословни простор и опрему, оглашавање, као и обавезу вођења евиденције о посредовању.

### **Члан 3.**

Овим чланом прописано је да послове посредовања могу да обављају привредна друштва, односно предузетници из Републике Србије, под условом да су уписани у Регистар посредника у складу са чланом 4. овог закона.

### **Члан 4.**

Имјајући у виду да претходни члан прописује да се пословима посредовања могу бавити само правна лица и предузетници уколико су уписани у Регистар посредника, овим чланом прописано је да поменути Регистар води ресорно министарство. Поред тога експлицитно је прописано који се подаци уписују у Регистар, а дато је и овлашћење министру надлежном за послове трговине да подзаконским актом пропише облик, садржај и начин вођења Регистра, као и образац захтева за упис и извод из Регистра.

### **Члан 5.**

Обезбеђује јавност и лаку доступност података у Регистру посредника и задужује ресорно министарство да регистар објављује путем Интернета.

### **Члан 6.**

Овај члан прописује услове и неопходне прилоге који су потребни за валидан упис у Регистар. Имајући у виду да Министарство може увидом у Регистра привредних субјеката утврдити да ли је предузетник или привредно друштво регистровано у складу са прописима, није предвиђена обавеза предузетницима и привредним друштвима да прилагањем одговарајућег извода, потврђују свој статус. Прописано је и да правно лице, односно предузетник може отпочети обављање делатности даном уписа у Регистар.

### **Члан 7.**

Обавезује посредника у промету и закупу непокретности да осигурава од одговорности за евентуалну штету коју би повредом уговорних обавеза преузетих

уговором о посредовању могао да нанесе налогодавцу, што представља потпуну новину у правној регулативи у области промета и закупа непокретности.

#### **Члан 8.**

Уводи обавезу ажурности и тачности података у Регистру, тако да је посредник дужан да сваку насталу промену пријави најкасније у року од 7 дана од дана њеног настанка. Поред тога прописано је да се Министарство по службеној дужности стара за промену података до којих је дошло вршењем надзора у складу са овим законом, као и по основу података којим располажу државни органи у склопу службених евиденција.

#### **Члан 9.**

Уводи обавезу ресорног министарства да у року од 7 дана изда извод из Регистра на захтев заинтересованог лица, на образцу који прописује ресорни министар.

#### **Члан 10.**

Утврђује разлоге за брисање посредника из Регистра посредника, по Решењу које доноси ресорни министар. Поред тога прописује се и рок након чијег истека правно лице или предузетник може поново поднети захтев за упис.

#### **Члан 11.**

Овим чланом прописано је да се стручна оспособљеност за обављање послова посредовања цени на основу положеног стручног испита, чији програм и начин спровођења полагања, висину накнаде трошкова прописује министар. Прописано је и која документа кандидат прилаже уз пријаву за полагање испита, као и да се кандидату издаје потврда о положеном стручном испиту чији је садржај и облик прописан подзаконским актом који доноси министар. Средства од уплата накнаде за полагање стручног испита приход су буџета Републике Србије са наменом финансирања трошкова у вези са полагањем стручног испита и вођења евиденције.

#### **Члан 12.**

Овим чланом прописано је да Министарство по службеној дужности води евиденцију о полагању стручних испита.

#### **Члан 13.**

Прописана је забрана обављања делатности посредовања свим лицима која немају својство посредника у смислу овог закона, као и забрана да послове посредовања код посредника обавља лице које нема положен стручни испит. Поред тога утврђена је и забрана да лице које има положен стручни испит обавља послове посредовања или сличне послове за два или више посредника, без писмене сагласности свих укључених посредника и уколико странке о томе нису обавештене, као и могућност да оштећени посредник оствари накнаду штете уколико лице које има положен стручни испит поступи супротно забрани да обавља посредовање за два или више посредника.

#### **Члан 14.**

Прописује да посредник послује у пословном простору који је адекватан за обављање делатности посредовања и под условом да је функционално одвојен од стамбеног простора. Поред тога овим чланом даје се овлашћење ресорном министру да подзаконским актом пропише минималне техничке услове за обављање делатности посредовања.

#### **Члан 15.**

Овај члан изричито утврђује да посредника у обављању послова посредовања мора да поступа са пажњом доброг привредника.

#### **Члан 16.**

Овим чланом предвиђена је дужност посредника да приликом оглашавања непокретности која је предмет посредовања поред података о свом називу и броју под којим је уписан у Регистар посредника, огласи податке о цени, локацији, површини и структури непокретности. Такође, предвиђена је и забрана оглашавања непокретности за коју посредник нема закључен уговор о посредовању.

#### **Члан 17.**

Утврђује дужност посредника да води евиденцију о посредовању, која нарочито садржи податке о уговорима о посредовању, податке о налогодавцу, предметној непокретности, исходу посредовања и посредничкој накнади. Министар прописује облик, садржај и рок чувања ове евиденције.

### **Глава III – УГОВОР О ПОСРЕДОВАЊУ**

Ова глава уређује однос између налогодавца и посредника, уговор о посредовању и подпосредовању, могућност уговарања ексклузивног посредовања и прописује обавезу одређивања општих услова пословања.

#### **Члан 18.**

Предвиђа постојање уговора о посредовању између налогодавца и посредника као начин регулисања њиховог међусобног односа. Предвиђена је обавезна писана форма уговора и закључивање на одређено време. Уговор садржи податке о обе уговорне стране (уз податак о посреднику обавезно и број под којим је уписан у Регистар), предмету посредовања, посредничкој накнади, евентуалним додатним трошковима и другим услугама у вези са послом који је предмет посредовања, а по потреби и друге податке.

#### **Члан 19.**

Изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању, налогодавац се може обавезати да ће посредовани посао за њега обавити искључиво један посредник и то ангажовани посредник. У случају непоштовања ове изричито преузете обавезе, налогодавац на име накнаде штете, дугује ексклузивном посреднику износ уговорене

посредничке накнаде. Посредник је дужан да налогодавца посебно упозори на правне последице клаузуле о ексклузивном посредовању.

#### **Члан 20.**

Овај члан утврђује престанак уговора о посредовању пре истека рока на који је закључен извршењем уговора или отказом у писаној форми било ког уговарача. Предвиђено је да се уговор закључује на рок од годину дана, уколико није другачије уговорено, као и да отказ уговора о посредовању не мора бити образложен и да правно дејство производи од време достављања другој страни. Налогодавац је дужан да надокнади изричито уговорене настале трошкове без обзира на узрок посредовања, а такође и да исплати сразмерну или посредничку накнаду у целини, уколико је правни посао закључен по престанку посредничког уговора, али је непосредна последица посредничког деловања.

#### **Члан 21.**

Овај члан прописује обавезу посредника да одреди опште услове пословања који ће нарочито да садрже следеће податке: опис појединих послова, критеријуме за одређивање висине посредничке накнаде за предузете послове и врсту и висину евентуалних трошкова и да их видљиво истакне у својим пословним просторијама. Такође је предвиђено и да општи услови пословања представљају саставни део уговора о посредовању.

#### **Члан 22.**

Прописује обавезе посредника, које он преузима уговором о посредовању, а нарочито да повеже налогодавца са трећим лицем ради реализације уговора о посредовању, да да објективно мишљење о остваривој продајној цени, да провери правни и земљишно-књижни статус, да посредује у преговорима и настоји да се закључи предметни уговор, као и да чува поверљиве податке о правном послу.

#### **Члан 23.**

Дозвољава се да, уколико је овлашћен на законом предвиђен начин, посредник може, у име и за рачун налогодавца закључи уговор о промету односно закупу непокретности, као и уговоре о капари, уговор о одустаници или уговор о депозиту.

#### **Члан 24.**

Предвиђају се обавезе налогодавца, а нарочито давање тачних и потпуних података о свим околностима од значаја за посредовање и који се односе на предметну непокретност, давање на увид оригиналних исправа, исплата посредничке надокнаде, исплата посебно уговорених трошкова, као и обавештавање о свим променама у вези са правом на непокретности, роковима и цени, и то у року од три дана од њеног настанка, у писменој форми.

#### **Члан 25.**

Овај члан ослобађа налогодавца обавезе да приступи преговорима и да закључи посредовани правни посао, уз прописивање ништавости одредбе која предвиђа супротно.

#### **Члан 26.**

Члан предвиђа могућност уговарања клаузуле о анонимном налогодавцу, уз прописивање обавезе посреднику, уколико је поменута клаузула уговорена, да чува идентитет налогодавца у складу са условима из уговора, а најкасније до закључења уговора.

#### **Члан 27.**

Овим чланом дозвољава се посреднику да своја права и обавезе према налогодавцу потпуно или делимично пренесе на друге посреднике, уколико се налогодавац са тим изричито сагласио.

### **Глава IV – ПОСРЕДНИЧКА НАКНАДА**

Глава IV уређује питања од значаја за посредничку накнаду.

#### **Члан 28.**

Прописано је да се висина, начин и рок плаћања посредничке накнаде уређује уговором, као и да се рачун за извршене услуге може успоставити искључиво на основу уговора о посредовању.

#### **Члан 29.**

Прописује се да посредник стиче право на накнаду моментом закључења предуговора за који је посредовао, уз могућност одступања од овог правила, уговарањем да се право на посредничку накнаду стиче моментом потписивања уговора, уз изричиту забрану посреднику да захтева плаћање дела накнаде пре закључења предуговора односно уговора за који је посредовао. Такође, предвиђено је и да посредник може захтевати накнаду стварних трошкова у вези са посредовањем, уколико је то изричито предвиђено уговором. Посредник, односно лице које код посредника обавља делатност посредовања немају право на посредничку накнаду уколико у своје као странка, са налогодавцем закључе уговор који је био предмет посредовања.

### **Глава V – НАДЗОР**

#### **Члан 30.**

Утврђује да надзор над применом закона спроводи министарство, а инспекцијски надзор, у складу са законом којим се уређује трговина, врши тржишна инспекција.

### **Глава VI – КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 31.**

Прописује да ће се за неовлашћено обављање делатности посредовања правно лице, предузетник, одговорно лице у правном лицу односно физичко лице казнити новчаном казном у висини од двоструке до петоструке вредности посредничке накнаде. Ова одредба је формулисана у складу са одредбом закона који уређује прекршаје, а којом је предвиђена могућност да се учинилац прекршаја казни новчаном казном у сразмери са

висином причињене штете или неизвршене обавезе, вредности робе или друге ствари која је предмет прекршаја, али не више од двадесетоструког износа тих вредности, за прекршаје из области промета роба или услуга. Овако формулисаним одредбом постиже се одвраћање учинилаца прекршаја неовлашћеног обављања делатности посредовања у промету и посредовању непокретности, а с обиром на незанемариву материјалну корист која се обављањем ових послова може прибавити. Поред новчане казне, учиниоцу прекршаја може се одредити мера забране вршења делатности посредовања у промету непокретности од једне до три године, као и заштитна мера јавног објављивања пресуде.

#### **Члан 32.**

Овим чланом прописују се новчане казне за привредна друштва и предузетнике у износу од 100.000,00 до 500.000,00 за експлицитно наведене прекршаје, док за исте прекршаје предвиђа новчану казну од 10.000,00 до 100.000,00 динара за одговорно лице у правном лицу или предузетнику. Такође, предвиђа и да се предузетнику или привредном друштву уз прекршајну казну може одредити заштитна мера забране вршења делатности посредовања у промету и закупу непокретности од једне до две године, као и заштитна мера јавног објављивања пресуде.

### **Глава VII – ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 33.**

Прописује рок за доношење подзаконских аката.

#### **Члан 37.**

Уређује ступање на снагу овог закона, као и одложен почетак примене одређених одредаба.

#### **4) Финансијска средства за спровођење закона**

За спровођење овог закона нису потребна додатна финансијска средства.