

ЗАКОНА
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА
О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ –
Текст прописа

Члан 1.

У Закону о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС“, бр. 95/13, 41/18 и 91/19), у члану 3. став 1. тачка 2) мења се и гласи:

„2) *посредник* је привредно друштво, односно предузетник који има седиште у Републици Србији и који је уписан у Регистар посредника, чија је претежна делатност: делатност агенција за некретнине.”

После тачке 3. додаје се тачка 4) која гласи:

„4) агент посредовања у промету и закупу непокретности (у даљем тексту: агент) је физичко лице које има положен стручни испит и уписан је и у Регистар посредника. ”

Члан 2.

У члану 5. став 1. тачка 5) мења се и гласи:

„5) да оснивач, односно власник, стварни власник, сарадник, члан органа управљања привредног друштва који има регистровано претежну делатност агенција за некретнине, заступник привредног друштва, члан органа управљања привредног друштва, као и агенти, односно физичка лица са положеним стручним испитом из члана 11. овог закона, предузетник који има регистровано претежну делатност агенција за некретнине, односно пословођа, ако је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу, није осуђен на новчану казну, ако је правно лице, односно на казну затвора, ако је физичко лице, за кривично дело у Републици Србији или страној држави, ако је теже повредило или поновило повреду прописа којим се уређује спречавање прања новца и финансирања тероризма у периоду трајања изречене заштитне мере забране вршења одређених делатности које представљају претежну делатност привредног субјекта - делатност агенција за некретнине или трајања заштитне мере

забране одговорном лицу да врши одређене послове који представљају претежну делатносту привредног субјекта - делатност агенција за некретнине, односно у периоду трајања изречене заштитне мере забране одговорном лицу да врши одређене дужности, код посредника у промету и закупу непокретности.“

Члан 3.

У члану 6. став 1. тачка 2) мења се и гласи:

„2) агентима, односно лицима која обављају послове посредовања са положеним стручним испитом из члана 11. овог закона.“

Члан 4.

Члан 9. брише се.

Члан 5.

У члану 10. став 1. тачка 3) речи: „агенције за промет и закуп непокретности“ замењују се речима: „агенције за некретнине.“

Члан 6.

После члана 11. додаје се члан 11а који гласи:

„Члан 11а

Агент који обавља послове посредовања код посредника, може да закључи уговор о заступању са посредником.

Уговором о заступању утврђује се право на накнаду (провизију) агента који за посредника закључује уговоре о посредовању.

Уговором о заступању уговарају се међусобна права, обавезе и одговорности агента и посредника, у складу са законом којим се уређују облигациони односи.

Уговор из става 2. овог члана закључује се у писаном облику. “

Члан 7.

У члану 12. став 3. мења се и гласи:

„Забрањено је да агент истовремено обавља послове посредовања за два или више посредника, односно услуге у вези са послом који је предмет

посредовања, као и да обавља друге радње које имају за циљ довођење у везу лица ради промета или закупа непокретности.“

У ставу 4. речи: „физичко лице које има положен стручни испит“ замењује се речју: „агент“.

Члан 8.

Члан 17. брише се.

Члан 9.

У члану 18. став 1. после речи: „локацији“ брише се запета и додаје се везник: „и“, а речи: „ и структури“ бришу се.

После става 1. додаје се нови став 2. који гласи:

„Подаци о површини непокретности која се оглашава преузимају се из базе података Републичког геодетског завода, односно из Катастра непокретности. Ако у Катастру непокретности не постоје подаци о површини непокретности, или ако непокретност није уписана у Катастар непокретности, користе се подаци о површини непокретности из грађевинске или употребне дозволе, или налаз овлашћеног судског вештака и проценитеља вредности непокретности, ако у грађевинској или употребној дозволи не постоје подаци о површини објекта, односно његовог физичког дела, или ако је објекат саграђен без одобрења за градњу.“

Досадашњи став 2. постаје став 3.

Члан 10.

Члан 21. мења се и гласи:

„Посредник који је закључио уговор о посредовању са налогодавцем дужан је да изда рачун за извршену услугу.“

Члан 11.

После члана 22. додаје се члан 22а који гласи:

„Члан 22а

Посредник може да прима новчана средства на чување од налогодавца или друге уговорне стране, неопходна за извршење обавеза једне од страна у правном послу у којем је посредовао, под условом да има закључен уговор о фидуцијарном вођењу рачуна са банком и ако му налогодавац или друга уговорна страна да овлашћење у писаној форми.

Посредник може да прими новчана средства на чување искључиво на фидуцијарни рачун у банци.“

Члан 12.

У члану 23. став 1. у тачки 4) реч „структури“ замењује се речју: „површини.“

Члан 13.

У члану 27. став 6. речи: „месец дана“ замењују се речима: „12 месеци.“

Члан 14.

У члану 30. став 1. тач. 3) и 6) бришу се.

Члан 15.

У члану 31. став 2. брише се.

Члан 16.

После члана 31. додаје се назив члана и члан 31а који гласи:

„Инспекцијски надзор

Члан 31а

Инспекцијски надзор над применом овог закона врши министарство преко тржишног инспектора, у складу са овлашћењима прописаним овим законом и прописима којима се уређује инспекцијски надзор у области трговине.“

Члан 17.

После члана 31а додају се наслов изнад члана и чл. 31б-31в, који гласе:

„Отклањање незаконитости

Члан 31б

Ако утврди незаконитост у обављању делатности надзираног субјекта, инспектор ће записником о инспекцијском надзору наложити отклањање утврђене незаконитости са примереним роком за отклањање.

Рок из става 1. овог члана не може бити краћи од 24 сата ни дужи од два месеца, ако другачије није прописано.

Ако инспектор утврди да је посредник предузео меру која му је наложена и отклонио незаконитост, окончава поступак инспекцијског надзора достављањем посреднику записника у којем се наводи да су отклоњене

утврђене незаконитости или недостаци у његовом пословању или поступању.

Ако посредник у остављеном року не отклони утврђену незаконитост, инспектор без одлагања доноси решење којим изриче меру за отклањање незаконитости са примереним роком из става 2. овог члана.

Ако посредник не поступи по решењу из става 4. овог члана, инспектор ће решењем изрећи меру привремене забране обављања посредовања у промету и закупу непокретности.

Члан 31в

Против решења тржишног инспектора може се изјавити жалба министру у року од 15 дана од дана доставе решења.

Жалба из става 1. овог члана не одлаже извршење решења.

Решење министра је коначно у управном поступку и против њега може да се покрене управни спор.“

Члан 18.

У члану 32. став 1. мења се и гласи:

„Новчаном казном од 200.000 до 2.000.000 динара казниће се за прекршај правно лице ако обавља посредовање супротно забрани из члана 12. став 1. овог закона. “

У истом члану после става 1. додају се нови ст. 2-4, који гласе:

„За прекршај из става 1. овог члана казниће се одговорно лице код правног лица новчаном казном од 50.000 до 150.000 динара.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се предузетник новчаном казном од 50.000 до 500.000 динара.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се физико лице новчаном казном од 50.000 до 500.000 динара. “

У истом члану досадашњи став 2. постаје став 5.

Члан 19.

У члану 33. став 1. тачка 1) брише се.

Досадашње тач. 2)-4) постају тач. 1)-3).

Тач. 5)-9) бришу се.

Досадашњи став 2. брише се.

Досадашњи став 3. постаје став 2.

После става 2. додаје се нови став 3. који гласи:

„За радње из става 1. овог члана казниће се предузетник новчаном казном од 50.000,00 до 500.000,00 динара. “

У досадашњем ставу 4. бројеви: „2), 4) и 5)“ замењују се бројевима: „1) и 3)“.

Члан 20.

После члана 33. додаје се члан 33а који гласи:

„33а

Новчаном казном од 100.000,00 динара казниће се за прекршај правно лице ако:

- 1) не пријави или не пријави благовремено промену података у складу са чланом 8. став 1. овог закона;
- 2) постави оглас у вези са прометом, односно закупом непокретности супротно одредби члана 18. овог закона;
- 3) оствари посредничку накнаду супротно одредбама члана 20. ст. 2. и 5. овог закона;
- 4) не изда рачун за извршене услуге у складу са чланом 21. овог закона;
- 5) не поступи у складу са обавезом прописаном чланом 26. став 3. овог закона;
- 6) не истакне опште услове пословања на начин прописан у члану 28. став 3. овог закона.

За радње из става 1. овог члана казниће се одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 10.000,00 динара.

За радње из става 1. овог члана казниће се предузетник новчаном казном од 40.000,00 динара. “

VI. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 21.

Подзаконски акти који се доносе на основу овлашћења из овог закона биће донети у року од девет месеци од дана ступања закона на снагу.

Члан 22.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, а почиње да се примењује по истеку шест месеци од дана ступања на снагу овог закона.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у члану 97. став 1. тачка 6. Устава Републике Србије према којем Република Србија између осталог, уређује и обезбеђује јединствено тржиште; правни положај привредних субјеката; систем обављања појединих привредних и других делатности.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА И ЦИЉЕВИ КОЈИ СЕ ОСТВАРУЈУ

Закон о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС“, бр. 95/13, 41/18 и 91/19 – у даљем тексту: Закон) уређује услове и начин обављања посредовања у промету и закупу непокретности, као и надзор над применом овог закона.

Услед развоја тржишта непокретности и јачања конкурентности привредних субјеката у овом сектору, као и потребе за повећањем квалитета услуга у области посредовања у промету и закупу непокретности и регулисањем појединих института који ће створити услове за даљи развој и унапређење ове делатности, појавила се потреба за изменом Закона о посредовању у промету и закупу непокретности.

Основни разлог измене кривног закона у области посредовања у промету и закупу непокретности је сузбијање сиве економије у посредовању у промету непокретности. Наведена мера - Сузбијање сиве економије у посредовању у промету и закупу непокретности, предвиђена је Програмом за сузбијање сиве економије 2023–2025. године („Службени гласник РС“, број 21/23), као регулаторна, односно ова мера подразумева регулаторне активности ради прописивања форме уговора о заступању у посредовању у промету и закупу непокретности, а на основу претходно спроведене анализе правног оквира који регулише ангажовање посредника у промету и закупу непокретности.

Такође, Акционим планом за спровођење Стратегије за борбу против прања новца и финансирања тероризма за период 2022-2024. године, предвиђене су активности које се односе на сагладавање правног оквира, односно обавезност израде посебне анализе правног оквира и стања у сектору посредника у промету и закупу непокретности, узимајући у обзир резултате националне процене ризика.

Циљеви, односно ефекти огледали би се у смањењу броја агената који тренутно раде у сивој зони и њиховог преласка у легалне токове. На овај начин би се регулисао статус око 300 до 700 агената у првој години примене прописа, што би значајно смањило сиву економију у ово области.

Такође, имајући у виду предмет овог закона, Министарство надлежно за послове трговине, у циљу афирмације професије посредовања у промету и закупу непокретности уводи појам агента, с обзиром на то да у постојећем законском решењу није био утврђен

назив занимања лица са положеним стручним испитом, које обавља послове посредовања код посредника. Интенција је да се агент профилише као занимање.

Предвиђене измене утицаће и на постизање вишег степена правне сигурности корисника услуга и смањење могућности нелегалног обављања делатности посредовања у промету и закупу непокретности, на тај начин што се, између осталог, на јасан и прецизан начин дефинише претежна делатност пословања агенције за некретнине као један од кључних услов уписа у Регистар посредника.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Члан 3. став 1. тачка 2) Нацрта закона, у циљу постизања вишег степена правне сигурности корисника услуга, на прецизан начин прописује ко може да се бави посредовањем у промету и закупу непокретности, односно да само привредни субјекти који имају претежну делатност агенција за некретнине, могу бити уписани у Регистар посредника.

Члан 3. став 1. тачка 4) дефинише појам агента посредовања у промету и закупу непокретности, односно агента који се употребљава у даљем тексту Закона, као физичко лице са положеним стручним испитом и који је уписан у Регистар посредника. С обзиром на то да у постојећем законском решењу није био утврђен назив занимања лица са положеним стручним испитом које обавља послове посредовања код посредника, уводи се овај појам са интенцијом да се агент профилише као занимање и уједно нађе и на списку занимања.

Измена члана 5. став 1. тачка 5) учињена је у циљу јаснијег тумачења одредбе у вези претежне делатности привредног субјекта који исту може да обавља, а све у циљу боље примене закона и његовог јаснијег тумачења и спровођења.

Члан 6. став 1. тачка 2) који се односи на податке који се уписују у Регистар посредника, уподобљава се са изразима, односно појмовима који се употребљавају у овом закону, који је већ уведен тачком 4) члана 3. закона, односно појмом агента посредовања у промету и закупу непокретности.

Брисање члана 9. предлаже се из разлога што су сви подаци садржани у Регистру посредника јавно доступни свима и ажурирани на дневном нивоу, те уколико је било ком заинтересованом лицу потребан доказ о подацима садржаним у Регистру то се може проверити једноставним увидом у Регистар. На овај начин постиже се финансијска уштеда као и уштеда времена за привредно друштво, а уједно се растеређује надлежно министарство непотребних поступања. Такође, брисањем наведеног члана министарство надлежно за послове трговине усаглашава се са препорукама Секретаријата за јавне политике у вези поједностављења поступака које воде државни органи.

Члан 11а уређује да агент који обавља послове посредовања може да закључи уговор о заступању са посредником којим се уговарају међусобна права, обавезе и

одговорности агента и посредника, у складу са законом, којим се уређују облигациони односи.

Од усвајања Закона о изменама и допуни Закона о раду 2014. године, којим је брисан члан 200. Закона о раду - уговор о заступању, онемогућен је радни ангажман агената који је био уобичајен код посредника. Посредници су раније са агентима закључивали уговоре о заступању, којима су уговарали да агент за посредника закључује уговоре о посредовању и заступа посредника у реализацији послова уговорених уговором о посредовању, а за то добија одговарајућу накнаду чији је износ изражен у релативном износу, проценту од остварене посредничке накнаде. Закључивање уговора о раду, који је тренутно једини радноправни облик ангажовања агената, доводи до раста трошкова пословања посредника и противно је природи и обичајима посла (посредник може да закључи уговор о раду само са агентом који је високопродуктиван, каквих у овом тренутку има мало). Већини агената очекује да за обављени посао добије одговарајући проценат од посредничке накнаде, чије исплаћивање на основу закљученог уговора о раду није одрживо због превеликог оптерећења порезима и доприносима на зараде. Великом броју агената посао посредовања у промету и закупу непокретности представља допунску делатност.

Из наведених разлога неопходно је да се пропише начин ангажовања агената, тј. уговор о заступању посебним законом који уређује посредовање у промету и закупу непокретности. На овај начин би се регулисао статус око 300 до 700 агената у првој години примене прописа, што би значајно смањило сиву економију у ово области.

Члан 12. став 3. измењен је из разлога јер одредба у постојећем законском решењу није била прецизна и двосмислено се тумачила.

Чланом 17. брише се обавеза вођења евиденције о посредовању имајући у виду да Закон о спречавању прања новца и финансирања тероризма прописује вођење евиденције о странкама, којом се врши евиденција података који имају сличну структуру као и подаци који се евидентирају на основу овог Закона. Укидањем евиденције о посредовању се постиже да се у једној евиденцији воде сви подаци и истовремено се смањује административна процедура, а посредници се растерећују непотребних поступања који им у великој мери отежавају пословање.

Члан 18. детаљније уређује оглашавање у вези са прометом, односно закупом непокретности на један свеобухватнији начин и како би се обезбедили услови за равноправну конкуренцију на тржишту и спречило довођење у забуну корисника услуга посредника у промету и закупу непокретности. Податак о структури непокретности укида се као обавезан елемент огласа посредника, због тога што није стандардан за све непокретности које су у промету, односно за објекте и земљиште (грађевинско и пољопривредно). Поред тога, за пословну праксу на тржишту непокретности у Србији је важна површина, а не структура непокретности, односно објеката и њихових физичких делова.

Такође, наведеним чланом прописује се начин којим ће се утврдити тачна површина објекта, или његовог физичког дела, која ће се користити као податак о

површини непокретности (објекта, или његовог физичког дела) у огласу посредника. Ово из разлога јер велики број непокретности (објеката, односно физичких делова објекта) на територији Републике Србије није уписан у Катастар непокретности, а поред тога за велики број непокретности које су уписане у Катастар непокретности нема података о површини у бази података Републичког геодетског завода. Непокретности са напред наведеним карактеристикама су у промету, а посредници у промету непокретности их оглашавају користећи податке о површини непокретности које су добили мерењем, или користећи податке из различитих докумената којима се доказује право ванкњижног власништва на непокретностима (уговори, решења о наслеђивању и др) који не садрже тачне податке о површини непокретности. Због тога се често дешава да се продаја, или издавање у закуп једне исте непокретности оглашава са различитим податком о површини у огласима два или више посредника, који посредују у промету, или закупу те непокретности. Овлашћени судски вештаци и проценитељи вредности непокретности су стручно оспособљени да утврде површину објекта, или његовог физичког дела, а процедуре које спроводе су прописане посебним законом којим је уређена њихова професија, те се њихов налаз може сматрати поузданим и објективним. Такође, Републички геодетски завод и други државни органи користе налаз овлашћеног судског вештака у поступцима утврђивања површине непокретности, а финансијске институције користе налаз проценитеља вредности непокретности за ову сврху. Посредници у промету и закупу непокретности не могу да издају налаз којим се утврђује површина објекта, или његовог физичког дела.

Члан 21. прописује обавезност издавања рачуна за извршену услугу.

Наиме, имајући у виду да Закон о заштити потрошача и Закон о порезу на додату вредност прописује обавезу издавања рачуна за извршене услуге, а да је реч „може“ имплицирала да је издавање рачуна опционо, прописује се обавезност сходно формулацији поменутих закона. Даље, прописивање да се рачун испоставља у складу са уговором о посредовању није добар, из разлога што основ издавања рачуна није уговор, већ закон, то је у том смислу и формулисан члан 21. закона.

Члан 22. уређује увођење фидуцијарног рачуна који би се користио за чување новца клијената у ситуацијама у којима посредник уговори да за налогодавца или другу уговорну страну обави одређене радње због којих морају да се плате трошкови, или да се изврше обавезе трећег лица. На овај начин би се законски регулисао начин чувања новца и спречила могућност евентуалних злоупотреба у пракси.

Члан 23. став 1. тачка 4) уподобљава се са чланом 18. Закона који уређује оглашавање у вези са прометом, односно закупом непокретности, при чему је за пословну праксу на тржишту непокретности у Србији важна површина, а не структура непокретности.

У Члану 27. став 6. предлаже се увођење дужег рока, од најдуже 12 месеци уместо рока од једног месеца, имајући у виду случајеве који су се у пракси дешавали, а односи се на то да велики број налогодаваца чека да протекне рок од месец дана да би сами реализовали посредовани посао и избегли плаћање посредничке накнаде.

Чланом 30. бришу се тач. 3) и 6) којима се прописује овлашћење министра да ближе прописује образац извода из Регистра посредника, као и облик, садржину, начин вођења и рок чувања евиденције о посредовању имајући у виду да се Нацртом закона укида издавање извода из Регистра, као и вођење евиденције о посредовању.

Чл. 15-17. Нацрта закона врши се измена и допуна члана 31. Закона у погледу надзора над спровођењем овог Закона на тај начин што се детаљније разрађују одредбе о инспекцијском надзору и поступању инспектора ако утврди незаконитост у обављању делатности надзираног субјекта.

Чл. 18-20. Нацрта закона мењају се казнене одредбе Закона које се односе на прекршаје и прописује њихова висина, односно уподобљавају се са Законом о трговини.

Члан 21. Нацрта закона прописује да ће подзаконски акти који се доносе на основу овлашћења из овог закона биће донети у року од девет месеци од дана ступања закона на снагу.

Члан 22. Нацрта закона уређује ступање на снагу овог Закона.

IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

За спровођење овог закона нису потребна финансијска средства из Буџета Републике Србије.