

ЗАКОН О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет

Члан 1.

Овим законом се уређује посредовање у промету и закупу непокретности, уговор о посредовању у промету и закупу непокретности, посредничка накнада, као и надзор над применом овог закона.

Посредовање у промету и закупу непокретности

Члан 2.

Посредовање у промету и закупу непокретности су послови проналажења и довођења у везу налогодавца и трећег лица, ради преговора и припреме за закључење уговора о промету или закупу непокретности, који се обављају уз новчану накнаду (у даљем тексту: посредовање).

Одредбе овог закона које се односе на посредовање у промету непокретности, сходно се примењују на посредовање код закупа непокретности.

II. ПОСРЕДОВАЊЕ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Посредник у промету непокретности

Члан 3.

Посредовање може да обавља привредно друштво или предузетник, са седиштем у Републици Србији које је уписано у Регистар посредника из члана 4. овог закона (у даљем тексту: посредник).

Регистар посредника

Члан 4.

Министарство надлежно за послове трговине (у даљем тексту: министарство) води Регистар посредника.

У Регистар посредника уписују се подаци о:

- 1) посредницима (пословно име, адреса, порески идентификациони број и др.)
- 2) агентима из члана 11. овог закона;
- 3) пословном простору;
- 4) изреченим заштитним мерама из члана 35. овог закона.

Облик, садржај и начин вођења, образац захтева за упис, као и образац извода из Регистра посредника прописује министар надлежан за послове трговине (у даљем тексту: министар).

Јавност Регистра посредника

Члан 5.

Регистар посредника је јаван и сва лица могу да приступе подацима који се воде у Регистру посредника, без ограничења.

Министарство објављује Регистар посредника путем Интернета.

Упис у Регистар посредника

Члан 6.

Услови за упис у Регистар посредника су:

- 1) важећи уговор о осигурању закључен у складу са чланом 7. овог закона;
- 2) да оснивач, односно сви оснивачи привредног друштва, предузетник или најмање један запослени на неодређено време, имају својство агента у складу са чланом 11. овог закона;
- 3) одговарајући пословни простор у складу са чланом 16. овог закона.

Подносилац захтева за упис у Регистар посредника уз захтев доставља доказе о испуњености услова из става 1. овог члана.

Посредник може да започне обављање делатности посредовања, даном уписа у Регистар посредника.

Осигурање од одговорности за штету

Члан 7.

Посредник је дужан да код осигуравајућег друштва у Републици Србији осигурава и обнавља осигурање од одговорности за штету коју би налогодавцу или трећим лицима могао да проузрокује обављањем посредовања.

За штету коју би посредник могао да проузрокује обављањем посредовања минимална сума осигурања износи 15.000,00 EUR у динарској противвредности по једном штетном догађају, односно укупно 45.000,00 EUR у динарској противвредности за све одштетне захтеве у једној осигуравајућој години.

Промене података у Регистру посредника

Члан 8.

Посредник је дужан да пријави сваку промену података који се евидентирају у Регистру посредника у року од 7 дана од дана настанка промене, ради уписа промене у Регистар посредника.

Министарство по службеној дужности врши промене података у Регистру посредника, на основу података којима располажу државни органи у склопу службених евиденција, као и података из надзора који се спроводи у складу са овим законом.

Извод из Регистра посредника

Члан 9.

По захтеву лица које учини вероватним свој правни интерес, министарство издаје извод из Регистра посредника, у року од 7 дана од пријема захтева.

Брисање из Регистра посредника

Члан 10.

Посредник се брише из Регистра посредника:

- 1) ако престане неки од услова из чл. 3. и 4. овог закона;
- 2) по сопственом захтеву;
- 3) ако више од два пута буде правноснажно оглашен одговорним за прекршаје из члана 35. овог закона.

Решење о брисању из Регистра посредника доноси министар.

- Уколико је посредник обрисан из Регистра посредника у складу са ставом 1. тачка 3) овог члана, може поднети захтев за поновни упис након протеча четири године од дана брисања из Регистра посредника, осим ако је то супротно заштитној мери из члана 35. став 4.

Агент

Члан 11.

Физичко лице стиче својство агента уписом у евиденцију агената.

Евиденција агената

Члан 12.

Министарство води евиденцију агената.

Услови за упис у евиденцију агената су:

- 1) пребивалиште на територији Републике Србије;
- 2) најмање IV степен стручне спреме;
- 3) положен стручни испит из члана 14. овог закона.

Упис у евиденцију агената се врши по захтеву лица које испуњава услове из става 2. овог члана.

Министар прописује садржину, облик и начин вођења евиденције из става 1. овог члана.

Брисање из Евиденције агената

Члан 13.

Агент се брише из евиденције:

- 1) на сопствени захтев;
- 2) ако је правноснажно осуђен за кривично дело против имовине, привреде, државних органа, правосуђа, правног саобраћаја или службене дужности, односно осуђен на безусловну казну затвора преко једне године;
- 3) ако више од два пута буде правноснажно оглашен одговорним за прекршај из члана 34. став 1. овог закона.

Стручни испит

Члан 14.

Стручна оспособљеност за обављање послова посредовања се утврђује полагањем стручног испита за обављање послова посредовања (у даљем тексту: стручни испит).

Кандидати уз пријаву за полагање стручног испита прилажу следеће:

- 1) потврда о пребивалишту;
- 2) оверена копија дипломе о стеченој стручној спреми;

Кандидату који положи стручни испит издаје се потврда о положеном стручном испиту.

Министарство води евиденцију о полагању стручних испита по службеној дужности.

Програм и 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 прописује министар.

Средства остварена 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.

Забрана неовлашћеног обављања послова посредовања и сукоб интереса

Члан 15.

Забрањено је да лице које нема својство посредника у смислу овог закона, обавља послове посредовања.

Забрањено је да агент обавља послове посредовања за два или више посредника, као и да обавља друге радње или послове који су по свом садржају и циљу идентични или слични посредовању у смислу овог закона, односно услуге у вези са послом који је предмет посредовања, осим уз писмену сагласност свих посредника који учествују у том послу и ако су странке обавештене о томе.

Ако агент поступа супротно забрани из става 2. овог члана, оштећени посредник може да захтева накнаду штете.

Пословни простор и опрема

Члан 16.

Посредник послује у пословном простору који је адекватан за обављање активности посредовања и који је функционално издвојен од стамбеног простора.

Посредник мора да обезбеди услове за обављање поверљивих разговора са странкама.

Министар ближе прописује услове у погледу пословног простора и опреме за обављање посредовања.

Пажња у правном промету

Члан 17.

Посредник и агент у обављању послова посредовања, односно других радњи у вези са послом који је предмет посредовања морају поступати према правилима струке и са пажњом доброг привредника.

Оглашавање

Члан 18.

Посредник је дужан да приликом оглашавања понуде за посредовање у средствима јавног информисања, у свом пословном простору или на другим местима где је дозвољено оглашавање у вези са прометом, односно закупом непокретности, поред података о свом називу и броју под којим је уписан у Регистар посредника, огласи тачне и прецизне податке о процењеној цени, локацији, површини и структури непокретности.

Евиденција о посредовању

Члан 19.

Посредник води евиденцију о посредовању.

Евиденција из става 1. овога члана садржи податке о свим уговорима о посредовању, као и правним пословима који су закључени посредством посредника, а нарочито:

- 1) податке о правном послу ради чијег закључења се посредује и исход посредовања;
- 2) податке о непокретности која је предмет промета, односно закупа (земљиште с ознаком намене коришћења, стамбени и пословни простор, структура, квадратура и сл.);
- 3) податке о износу остварене цене, односно закупнине;
- 4) податке о износу и наплати посредничке накнаде;
- 5) друге релевантне податке о посредовању.

Министар прописује облик, садржај и рок чувања евиденције из ст. 1. овог члана.

III. УГОВОР О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Члан 20.

Посредовање се врши на основу уговора о посредовању у промету и закупу непокретности (у даљем тексту: уговор о посредовању), који закључују налогодавац и посредник.

Уговором о посредовању обавезује се посредник да ће настојати да нађе и доведе у везу са налогодавцем треће лице ради преговарања и закључења одређеног правног посла о промету, односно закупу непокретности, а налогодавац се обавезује да му исплати одређену посредничку накнаду ако тај правни посао буде закључен.

Уговор о посредовању закључује се у писаној форми и на одређено време, а најдуже на годину дана.

Ако уговорне стране не договоре рок на који закључују уговор о посредовању, сматра се да је закључен на време од годину дана.

На уговор о посредовању се примењују општа правила облигационог права ако овим законом није другачије прописано.

Уговор о посредовању садржи податке о посреднику и броју под којим је уписан у Регистар посредника, налогодавцу, врсти и битним елементима правног посла у циљу чијег закључења посредник посредује, о висини, начину и року наплате посредничке накнаде, евентуалним додатним трошковима који могу да настану кад посредник у договору с налогодавцем обавља за њега и друге услуге у вези с послом који је предмет посредовања и друге податке у вези са послом за који се посредује.

Ексклузивно посредовање

Члан 21.

Уговором о посредовању налогодавац се може обавезати да у уговореном року за посредовани посао неће ангажовати ниједног другог посредника (ексклузивно посредовање), која обавеза мора бити изричито уговорена.

Ако је за време трајања уговора о ексклузивном посредовању налогодавац закључио мимо посредника правни посао, а за који је ексклузивном посреднику био дат налог за посредовање, дужан је да плати посреднику на име накнаде штете износ уговорене посредничке накнаде.

Приликом закључивања уговора о ексклузивном посредовању посредник је дужан да посебно упозори налогодавца на значење и правне последице те клаузуле.

Престанак уговора о посредовању

Члан 22.

Уговор о посредовању престаје пре истека рока на који је закључен, закључењем и извршењем правног посла за који је посредовано, или отказом у писаној форми било које од уговорних страна.

Отказ уговора о посредовању не мора бити образложен и има правно дејство у време достављања другој страни.

Налогодавац је дужан да надокнади посреднику настале трошкове за које је изричито уговорено да их сноси налогодавац без обзира на успех посредовања.

Ако након престанка уговора о посредовању на основу отказа налогодавца, а у року не дужем од времена на које је тај уговор био закључен, налогодавац закључи правни посао који је непосредна последица посредничког деловања пре престанка уговора о посредовању, дужан је да посреднику плати уговорену посредничку накнаду у целини, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

Ако под условом и у року из става 4. овог члана, налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери везан за посредничко деловање пре престанка уговора о посредовању, дужан је да плати посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

Одредбе ст. 2. до 4. овог члана односе се и на престанак уговора о ексклузивном посредовању.

Општи услови пословања

Члан 23.

Посредник је дужан да одреди опште услове за обављање посредовања (у даљем тексту: општи услови пословања) у складу с овим законом и другим прописима.

Општи услови пословања нарочито садрже:

1) опис појединих послова које је посредник обавезан да обави при обављању појединих радњи;

2) критеријуме за одређивање висине посредничке накнаде и одређени опис послова из става 2. тачке 1. овог члана, који су обухваћени тим плаћањем, а који обавезно обухватају повезивање налогодавца и трећег лица и проверавање стања и статуса непокретности, потребне преговоре и припремне радње за склапање правног посла;

3) врсту и висину трошкова, ако посредник у договору с налогодавцем обавља за њега и друге радње у вези с послом који је предмет посредовања.

Посредник је обавезан да у својим пословним просторијама на видном и приступачном месту за клијента истакне своје опште услове пословања, који у писменом облику чине прилог и саставни део уговора о посредовању.

Обавезе посредника

Члан 24.

Уговором о посредовању, посредник се обавезује да ће обављати следеће:

1) настојати да нађе и доведе у везу с налогодавцем лице ради закључивања посла који је предмет уговора о посредовању;

2) дати налогодавцу објективну процену тржишне вредности непокретности, у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, условима налога из уговора о посредовању, као и другим релевантним околностима;

3) извршити увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на предметној непокретности и упозорити налогодавца нарочито на:

а) могуће ризике у вези са питањем уписа предметне непокретности у евиденције непокретности;

б) уписана права, односно терете на предметној непокретности;
в) правне последице неиспуњавања обавеза према трећој страни;
г) околности права прече куповине и ограничења у правном промету у складу са посебним прописима;

4) обавити потребне радње ради презентације непокретности на тржишту, огласити непокретност на одговарајући начин и извршити све друге радње договорене уговором о посредовању у промету непокретности које прелазе уобичајену презентацију, а за шта има право на посебне, унапред исказане трошкове;

5) омогућити преглед непокретности;

6) посредовати у преговорима и настојати да дође до закључивања уговора;

7) чувати личне податке налогодавца и по писаном налогу налогодавца чувати као пословну тајну податке о непокретности за коју посредује или у вези с том непокретности или с послом за који посредује;

8) ако је предмет промета земљиште, обезбедити доказ о намени предметног земљишта у складу с прописима о уређењу простора који се односе на то земљиште;

9) обавестити налогодавца о свим околностима од значаја за намеравани посао које су му познате или му морају бити познате.

Овлашћење за закључење уговора о промету непокретности

Члан 25.

Посредник може, изузетно и када је за то посебно овлашћен, да у име и за рачун налогодавца закључи предуговор, уговор о депозиту, уговор о капари, уговор о одустаници и уговор о промету непокретности, односно уговор о закупу непокретности, под условима из уговора о посредовању.

Овлашћење из става 1. овог члана се посебно издаје у законом прописаном облику.

Обавеза налогодавца

Члан 26.

Уговором о посредовању, налогодавац се обавезује да ће обавити следеће:

1) обавестити посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања и дати тачне податке о непокретности;

2) дати посреднику на увид оригиналне исправе које доказују његово право на непокретности која је предмет промета, односно упозорити посредника на све укњижене и неукњижене терете који постоје на непокретности;

3) посреднику и лицу заинтересованом за закључивање посла разгледање непокретности, на уобичајен начин и време;

4) обавестити посредника о свим битним подацима о непокретности што посебно укључује опис непокретности и цену;

5) приликом закључења правног посла, односно предуговора којим се налогодавац обавезао да закључи посредовани правни посао, налогодавац се обавезује да преда посреднику све оригиналне исправе којима доказује право својине на непокретности која је предмет посредовања;

6) да исплати посреднику уговорену посредничку накнаду и ако је то посебно уговорено надокнади посреднику друге трошкове учињене током посредовања;

7) обавести посредника о свим променама у вези са послом за који је овластио посредника, а посебно у писменој форми о променама у вези права на непокретности, роковима и цени, а све у року од три дана од дана настале промене.

Ништавост обавезе приступања преговорима

Члан 27.

Налогодавац није дужан да приступи преговорима за закључење посредованог посла с лицем које је посредник пронашао, нити да закључи посредовани правни посао, а одредба уговора којом је уговорено другачије, ништава је.

Уколико налогодавац, у случају из претходног става, није поступио у доброј намери, дужан је надокнадити све трошкове настале током посредовања. Ови трошкови не могу бити већи од уговорене посредничке накнаде за посредовани посао.

Анонимни налогодавац

Члан 28.

Посредник који послове посредовања обавља за налогодавца који жели да остане непознат, нема обавезу према трећем лицу, које би с налогодавцем желело закључити правни посао, да открије идентитет налогодавца најкасније до закључења правног посла.

Услови из претходног става се посебно уговарају.

Уговор о подпосредовању

Члан 29.

Посредник може пренети своја права и обавезе из уговора о посредовању, у целини или делимично, на друге посреднике ако се налогодавац са овим изричито сагласио на основу уговора о посредовању.

У случају из става 1. овога члана налогодавац остаје у уговорном односу само са посредником с којим је закључио уговор, а посредник ће налогодавцу предати попис посредника на које се уговор о посредовању преноси.

IV. ПОСРЕДНИЧКА НАКНАДА

Члан 30.

Висина, начин и рок наплате посредничке накнаде уређује се уговором о посредовању.

Рачун за извршене услуге посредник може испоставити искључиво на основу уговора о посредовању.

Право на посредничку накнаду

Члан 31.

Посредник стиче право на накнаду у моменту закључења уговора за који је посредовао, осим ако посредник и налогодавац нису уговорили да се право на плаћање накнаде стиче већ при закључењу предуговора.

Посредник не може захтевати делимично плаћање накнаде унапред, односно пре закључења уговора, односно предуговора у складу са ставом 1. овог члана.

Трошкове додатних услуга у вези са послом који је предмет посредовања посредник може наплатити у висини стварних трошкова ако је то изричито наведено у уговору између посредника и налогодавца.

Након престанка уговора посредник има право на накнаду у складу са одредбама члана 22. став 3, 4. и 5. овог закона, ако уговором није другачије уговорено.

Посредник нема право на накнаду за посредовање ако са налогодавцем сам као странка закључи уговор који је био предмет посредовања, односно ако такав уговор с налогодавцем закључи агент који за посредника обавља послове посредовања.

V. НАДЗОР

Члан 32.

Надзор над применом овог закона и прописа донетих на основу овог закона врши министарство.

Инспекцијски надзор из става 1. овог члана врши тржишна инспекција, у складу са овлашћењима прописаним законом којим се уређује промет робе и услуга.

VI. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 33.

Новчаном казном од 100.000,00 до 500.000,00 динара казниће се за прекршај правно лице ако:

- 1) не пријави или не пријави благовремено промену података у складу са чланом 8. став 1;
- 2) огласи понуду за посредовање супротно одредби члана 18. овог закона;
- 3) не поступи у складу са обавезом прописаном чланом 21. став 3. овог закона;
- 4) не поступи у складу са обавезом прописаном чланом 23. овог закона.

За радње из става 1. казниће се предузетник или одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 50.000,00 до 100.000,00 динара.

Члан 34.

Новчаном казном од 50.000,00 до 150.000,00 динара казниће се за прекршај физичко лице уколико обавља послове посредовања супротно забрани прописаној чланом 15. став 1. овог закона.

Уз прекршајну казну из става 1. овог члана, физичком лицу које нема својство агента у смислу овог закона, може се изрећи заштитна мера забране вршења делатности посредовања у промету непокретности, у трајању од шест месеци до две године.

Уз прекршајну казну из става 1. овог члана, физичком лицу које има својство агента у смислу овог закона, одредиће се заштитна мера забране вршења делатности посредовања у промету непокретности у трајању од једне до три године.

Члан 35.

Новчаном казном од 500.000,00 до 2.000.000,00 динара казниће се за прекршај правно лице ако:

- 1) обавља активности посредовања супротно забрани прописаној чланом 15. став 1. овог закона;
- 2) послује у пословном простору и опремом, супротно условима из члана 16. овог закона;
- 3) не води, односно не води тачно и потпуно евиденцију о посредовању у промету непокретности;
- 4) обавља активност посредовања без закљученог уговора о посредовању у складу са чланом 20. овог закона;
- 5) оствари, односно обезбеди посредничку накнаду супротно одредбама члана 31. овог закона.

За радње из става 1. казниће се одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 100.000,00 до 150.000,00 динара.

За радње из става 1. овог члана казниће се предузетник новчаном казном од 100.000,00 до 500.000,00 динара.

Уз прекршајну казну из става 1. овог члана, правном лицу се може изрећи и заштитна мера забране вршења послова посредовања у промету непокретности од једне до три године, као и заштитна мера јавног објављивања пресуде.

Уз прекршајну казну из става 3. овог члана, предузетнику се може изрећи и заштитна мера забране вршења делатности посредовања у промету непокретности од једне до две године, као и заштитна мера јавног објављивања пресуде.

VII. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 36.

Подзаконски акти који се доносе на основу овлашења из овог закона биће донети у року од 3 месеца од дана ступања закона на снагу.

Члан 37.

Одредбе овог закона које се односе на услове за посредника у промету непокретности, Регистар посредника, агенте и евиденције о посредовању, примењиваће се од 1.04.2014. године.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“, а примењиваће се од 1.10.2013. године.

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 агента. 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 да статус агента стиче лице које је положило стручни испит којим се потврђује оспособљеност за обављање послова посредовања, представља предуслов повећања квалитета услуге, што ће битно смањити број рекламација и незадовољних налогодаваца, уз истовремено стварање добре основе за стицање и развој професионалног угледа струке агента, 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 и његове породице, 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 агената, исплату посредничке провизије на руке уместо преко рачуна, непријављен рад агената, 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 дефинисан појам посредовања.

Члан 1.

Овај члан утврђује да Закон уређује посредовање у промету и закупу непокретности, уговор о посредовању у промету и закупу непокретности, посредничку накнаду као и надзор над применом овог закона.

Члан 2.

Овим чланом 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. Поред дефинисања појма посредовања, прописана је и сходна примена овог закона на послове посредовања у закупу непокретности.

Глава II – Посредовање у промету непокретности

Ова глава Закона о посредовању у промету и закупу непокретности дефинише услове 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, као и на који начин физичка лица стичу звање агента у складу са овим законом и упис у евиденцију агената – јавну евиденције коју води ресорно министарство. У овој глави дефинисано је и важно питање које се односи на сукоб интереса и прописана је експлицитна забрана за сва правна лица и предузетнике, укључујући и агенте да обављају послове посредовања, уколико немају својство посредника у складу са овим законом. Поред тога, дефинисане су обавезе посредника које се односе на пословни простор и опрему, поступање у обављању послова, 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. Прописано је и да посредник 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 неправилним поступањем нанео налогодавцу или трећим лицима, 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 обрасцу који прописује ресорни министар.

Члан 10.

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

Члан 11.

Утврђује се да физичко лице стиче својство агента даном уписа у евиденцију агената.

Члан 12.

Прописана је обавеза Министарства да води евиденцију агената, а поред тога дат је и основ за доношење подзаконског акта којим ће бити уређен садржај, облик и начин вођења поменуте евиденције. Такође, прописани су услови за упис у евиденцију агената.

Члан 13.

Прописани су разлози за брисање агената из евиденције.

Члан 14.

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. Министарство по службеној дужности води евиденцију о полагању стручних испита. 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 15.

Прописана је забрана обављања посредовања свим лицима која немају својство посредника у смислу овог закона. Поред тога утврђена је и забрана да агент 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 агент поступи супротно забрани да обавља посредовање за два или више посредника.

Члан 16.

Прописује основне услове које мора да испуњава пословни простор у којем се обавља делатност посредовања у промету непокретности и даје овлашћење ресорном министру да ближе одреди услове у погледу простора и опреме.

Члан 17.

Овај члан изричито утврђује да поступање посредника и агента у обављању послова посредовања мора бити у свему према правилима струке и са пажњом доброг привредника.

Члан 18.

Посредник је дужан да предмет посредовања огласи наводећи потпуно тачне и прецизне податке, а нарочито о цени, локацији, површини и структури и нарочито

огласити ако се ради о непокретности у сопственом власништву. Оглас поред података о називу посредника мора да садржи и број под којим је посредник уписан у Регистар.

Члан 19.

Утврђује дужност посредника да води евиденцију о вршеним посредовањима и евидентира податке о свим уговорима о посредовању и свим следствено закљученим правним пословима. 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 20.

Предвиђа постојање уговора о посредовању између налогодавца и посредника као начин регулисања њиховог међусобног односа, у складу са општим правилима облигационог права. Предвиђена је обавезна писана форма уговора и закључивање на одређено време, а најдуже годину дана. Уколико није прописан рок на који се уговор закључује, законска је претпоставка да је закључен на годину дана. 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 21.

Налогодавац се може обавезати да ће посредовани посао за њега обавити искључиво један, и то ангажовани посредник. У случају непоштовања ове изричито преузете обавезе, налогодавац дугује ексклузивном посреднику износ уговорене посредничке накнаде. Посредник је дужан да налогодавца посебно упозори на правне последице клаузуле о ексклузивном посредовању.

Члан 22.

Овај члан утврђује престанак уговора о посредовању пре истека рока на који је закључен извршењем уговора или отказом у писаној форми било ког уговорача. Предвиђено је 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 23.

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, као и да их приложи као саставни део уговора.

Члан 24.

Прописује обавезе посредника, које он преузима уговором о посредовању, а нарочито да повеже налогодавца са трећим лицем ради реализације уговора о посредовању, да га упозна са просечном тржишном вредношћу, 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 25.

Овај члан дозвољава 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 26.

Овим чланом се предвиђају 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 права на непокретности, роковима и цени, три дана од њеног настанка, у писменој форми.

Члан 27.

Овај члан ослобађа налогодавца обавезе да приступи преговорима и да закључи посредовани правни посао, осим ако није поступао у доброј вери, када дугује надокнаду за настале трошкове, а највише до висине уговорене посредничке накнаде.

Члан 28.

Члан дозвољава посреднику, који поступа у име и за рачун налогодавца који хоће да остане анониман, да крије његов идентитет најкасније до закључења правног посла, под условом да је то посебно уговорено.

Члан 29.

Овим чланом дозвољава се посреднику да своја права и обавезе према налогодавцу потпуно или делимично може да пренесе на друге посреднике, уколико се налогодавац са тим изричито сагласио, што ни у чему не ремети њихов уговорни однос и одговорност према налогодавцу остаје искључиво на њему.

Глава IV – ПОСРЕДНИЧКА НАКНАДА

Глава IV уређује питања од значаја за посредничку накнаду.

Члан 30.

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 31.

Овим чланом уређено је да посредник стиче право на накнаду моментом закључења уговора, уз могућност одступања од овог правила, уговарањем да се право на посредничку накнаду стиче моментом потписивања предуговора, уз изричиту забрањену посреднику да захтева плаћање дела накнаде пре закључења уговора, односно предуговора. Такође, предвиђено је и да посредник може захтевати накнаду стварних трошкова у вези са посредовањем, уколико је то изричито предвиђено уговором. Посредник, односно агент немају право на посредничку накнаду уколико сами са налогодавцем закључе уговор који је био предмет посредовања.

Глава V – НАДЗОР

Члан 32.

Утврђује да надзор над применом закона спроводи ресорно министарство, а инспекцијски надзор спроводи тржишна инспекција.

Глава VI – КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 33, члан 34. и члан 35. прописују новчане казне за правна и физичка лица у износу од 50.000,00 до 2.000.000,00 динара за експлицитно наведене прекршаје. Такође, предвиђа и заштитну меру забране вршења делатности посредовања у промету непокретности од једне до две, односно три године, као и заштитну меру јавног објављивања пресуде.

Глава VII – ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 36. 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.