

ЗАКОН

о посредовању у промету и закупу непокретности

"Службени гласник РС", бр. 95 од 31. октобра 2013, 41 од 31. маја 2018, 91 од 24. децембра 2019.

I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет

Члан 1.

Овим законом уређују се услови и начин обављања посредовања у промету и закупу непокретности, као и надзор над применом овог закона.

Примена другог закона

Члан 2.

На питања која нису овим законом посебно уређена, сходно се примењују одредбе закона којим се уређују облигациони односи.

Значење појединих израза

Члан 3.

Поједини изрази који се употребљавају у овом закону имају следеће значење:

- 1) *посредовање у промету и закупу непокретности* је делатност која обухвата послове проналажења ради довођења у везу са налогодавцем друге уговорне стране, која би са њим преговарала о закључењу, односно закључила уговор о промету или закупу непокретности, а који се обављају уз новчану накнаду (у даљем тексту: посредовање);
- 2) *посредник* је привредно друштво, односно предузетник који има седиште у Републици Србији и који је уписан у Регистар посредника;
- 3) *Регистар посредника* је регистар који у писаној и електронској форми води министарство надлежно за послове трговине (у даљем тексту: министарство).

II. УСЛОВИ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСРЕДОВАЊА

Упис у Регистар посредника

Члан 4.

Упис у Регистар посредника врши се на захтев лица које тражи упис у тај регистар (у даљем тексту: подносилац захтева).

Подносилац захтева може да започне обављање посредовања даном доношења решења о упису у Регистар посредника, који се сматра даном уписа у тај регистар.

Решење о упису у Регистар посредника доноси министар надлежан за послове трговине (у даљем тексту: министар), у року од 30 дана од дана подношења захтева.

Услови за упис у Регистар посредника

Члан 5.*

Услови за упис у Регистар посредника су:*

- 1) да предузетник или најмање једно физичко лице које оснива привредно друштво, односно други члан привредног друштва, или најмање један запослени са пуним радним временом има положен стручни испит из члана 11. овог закона;***
- 2) важећи уговор о осигурању закључен у складу са чланом 13. овог закона;***
- 3) одговарајући пословни простор у складу са чланом 14. овог закона;***
- 4) да није изречена заштитна мера из члана 32. став 2. и члана 33. став 4. овог закона, која је на снази у време подношења захтева;***
- 5) да оснивач, односно власник, стварни власник, сарадник, члан органа управљања привредног друштва који има регистровано претрежну делатност агенције за промет и закуп непокретности, заступник привредног друштва, члан органа управљања привредног друштва, као и физичка лица са положеним стручним испитом из члана 11. овог закона, предузетник, 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 за промет и закуп непокретности или трајања заштитне мере забране одговорном лицу да врши одређене послове који представљају претежну делатносту привредног субјекта за промет и закуп непокретности, односно у периоду трајања изречене заштитне мере забране одговорном лицу да врши одређене дужности, код агенције за**

промет и закуп непокретности чија је претежна делатност пружање услуга промета и закупа непокретности.*

Сарадником лица из тачке 5) овог члана сматра се:*

1) свако физичко лице које је члан органа управљања или друго одговорно лице у правном лицу у коме је именовано лице на руководећем положају или је стварни власник тог правног лица;*

2) свако физичко лице које је стварни власник правног лица у коме је именовано лице на руководећем положају;*

3) свако физичко лице које са именованим лицем има стварно власништво над истим правним лицем.*

Ако се из оправданих разлога не могу прибавити докази о неосуђиваности из тачке 5) овог члана, лица из тачке 5) овог члана могу доставити и изјаву дату под материјалном и кривичном одговорношћу да нису осуђивани, као и да нису чланови организоване криминалне групе. Министарство може у било ком тренутку затражити од лица из тачке 5) овог члана да достави доказ о неосуђиваности или непосредно од надлежног органа затражити доказ.*

*Службени гласник РС, број 91/2019

Подаци који се уписују у Регистар посредника

Члан 6.

У Регистар посредника уписују се и воде подаци о:

1) посредницима (пословно име, адреса седишта и огранка, порески идентификациони број, матични број и др.);

2) лицима која обављају послове посредовања са положеним стручним испитом из члана 11. овог закона;*

3) адреси пословног простора из члана 14. овог закона;

4) изреченим заштитним мерама из члана 32. став 2. и члана 33. став 4. овог закона;*

5) члану привредног друштва, стварном власнику, предузетнику, заступнику привредног друштва и пословођи, ако је предузетник поверио послове пословођења пословно способном физичком лицу.**

*Службени гласник РС, број 41/2018

**Службени гласник РС, број 91/2019

Јавност Регистра посредника

Члан 7.

Регистар посредника је јаван и сва лица могу бесплатно да изврше увид у податке који се воде у Регистру посредника, без ограничења.

Министарство објављује Регистар посредника на интернет страници министарства.

Промене података у Регистру посредника

Члан 8.

Посредник је дужан да пријави сваку промену података који се евидентирају у Регистру посредника у року од седам 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.

На захтев заинтересованог лица, министарство издаје извод из Регистра посредника, у року од три дана од дана пријема захтева.

Брисање из Регистра посредника

Члан 10.*

Посредник се брише из Регистра посредника:*

- 1) ако престане да испуњава неки од услова за упис у Регистар посредника из члана 5. овог закона;***
- 2) ако је упис у Регистар посредника извршен на основу неистинитих података;***
- 3) ако посредник донесе одлуку о престанку обављања делатности агенције за промет и закуп непокретности или престане да постоји у складу са законом;***
- 4) ако поступа супротно прописима којима се уређује спречавање прања новца и финансирања тероризма;***
- 5) на лични захтев.***

Решење о брисању из Регистра посредника доноси министар, а на основу података из јавних евиденција, као и података утврђених у поступку надзора.*

Решење из става 2. овог члана је коначно, а против њега се може покренути управни спор, у складу са законом.*

*Службени гласник РС, број 91/2019

Стручни испит

Члан 11.

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

Физичко лице које полаже стручни испит мора да има пребивалиште на територији Републике Србије и најмање IV степен стручне спреме **и не може бити осуђено на казну затвора за кривично дело у Републици Србији или страној држави***.

Физичком лицу које положи стручни испит издаје се уверење о положеном стручном испиту.

Министарство води евиденцију о издатим уверењима из става 3. овог члана.

Средства остварена од уплата за полагање стручног испита су приход буџета Републике Србије.

*Службени гласник РС, број 91/2019

Забрана неовлашћеног обављања посредовања и сукоб интереса

Члан 12.

Забрањено је да правно или физичко лице које није уписано у Регистар посредника обавља посредовање.

Забрањено је да послове посредовања код посредника обавља физичко лице које нема положен стручни испит.

Забрањено је да физичко лице које има положен стручни испит 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, осим уз писану сагласност свих посредника који учествују у том послу и ако су налогодавци и лица која ће евентуално закључити посредовани посао са налогодавцима обавештени о томе.

Ако физичко лице које има положен стручни испит поступа супротно забрани из става 3. овог члана, оштећени посредник може да захтева накнаду штете.

Уговор о осигурању од одговорности за штету

Члан 13.

Посредник је дужан да са друштвом за осигурање које има седиште у Републици Србији има важећи уговор о осигурању од одговорности за штету која би могла да настане за налогодавца услед неиспуњења уговорних обавеза преузетих уговором о посредовању из члана 15. овог закона, као и обавеза прописаних чланом 16. овог закона.

За штету коју би посредник могао да проузрокује налогодавцу обављањем посредовања свота осигурања износи минимално 15.000,00 евра у динарској противвредности по једном осигураном случају, односно укупно минимално 45.000,00 евра у динарској противвредности за све одштетне захтеве у једној години осигурања.

Пословни простор и опрема

Члан 14.

Посредник обавља посредовање у одговарајућем пословном простору са одговарајућом опремом, који испуњавају минималне техничке услове и који су функционално издвојени од стамбеног простора.

III. НАЧИН ОБАВЉАЊА ПОСРЕДОВАЊА

Уговор о посредовању

Члан 15.

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

Налогодавац може да буде продавац, купац, закуподавац или купац, односно пуномоћник неког од тих лица.

Уговор о посредовању закључује се у писаном, односно електронском облику у складу са законом којим се уређује електронска трговина.

Уговор о посредовању поред права и обавеза посредника и налогодавца, нарочито 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 плаћања посредничке накнаде, року важења уговора и врсти и висини трошка додатних услуга, уколико су уговорене.

Обавезе посредника

Члан 16.

Посредник се, у зависности од врсте посредованог правног посла, 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 објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима;
- 3) извршити увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретности чији промет, односно закуп је предмет посредовања, и упозорити налогодавца нарочито на:

- (1) могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности;
- (2) уписана права, односно терете на предметној непокретности;
- (3) постојање права прече куповине и ограничења у правном промету у складу са посебним прописима;
- 4) обавити потребне радње ради презентације непокретности на тржишту, поставити оглас у вези са прометом, односно закупом непокретности на одговарајући начин и извршити све друге радње договорене уговором о посредовању 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 податке о личности налогодавца и по писаном налогу налогодавца чувати као пословну тајну податке о непокретности у вези са чијим прометом, односно закупом посредује, или у вези с том непокретности или с послом за који посредује;
- 8) обавестити налогодавца о свим околностима од значаја за предметни посао које су му познате или му морају бити познате.

Евиденција о посредовању

Члан 17.

Посредник води евиденцију о посредовању.

Евиденција из става 1. овога члана садржи податке о уговорима о посредовању из члана 15. овог закона и уговорима о потпосредовању из члана 29. овог закона, а нарочито податке о налогодавцу, непокретности чији промет, односно закуп је предмет посредовања, исходу посредовања и посредничкој накнади.

Оглашавање

Члан 18.

Посредник је дужан да приликом оглашавања у вези са прометом, односно закупом непокретности који су предмет посредовања, 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 пословном имену и броју под којим је уписан у Регистар посредника, огласи податке о цени, локацији, површини и структури непокретности.

Забрањено је оглашавање у вези са прометом, односно закупом непокретности за чији промет, односно закуп посредник нема закључен уговор о посредовању, односно уговор о потпосредовању.

Пажња у правном промету

Члан 19.

Посредник у обављању посредовања, односно других радњи у вези са послом који је предмет посредовања, мора поступати са пажњом доброг привредника.

Право на посредничку накнаду

Члан 20.

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

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

Трошкове додатних услуга у вези са послом који је предмет посредовања посредник може наплатити, ако је то изричито наведено у уговору о посредовању.

Након престанка важења уговора о посредовању посредник има право на накнаду у складу са одредбама члана 27. ст. 5, 6. и 7. овог закона, ако није другачије уговорено.

Посредник, односно потпосредник нема право на накнаду за посредовање ако са налогодавцем у своје име, као уговорна страна, закључи уговор који је предмет посредовања, односно ако такав уговор с налогодавцем закључи лице са положеним стручним испитом које за посредника, односно за потпосредника обавља послове посредовања.

Рачун за услуге посредника

Члан 21.

Рачун за извршене услуге посредник може испоставити у складу са уговором о посредовању.

Овлашћење за закључење уговора о промету или закупу непокретности

Члан 22.

Посредник може, када је за то посебно овлашћен, да у име и за рачун налогодавца закључи предуговор, односно уговор о промету непокретности, односно уговор о закупу непокретности.

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

Обавезе налогодавца

Члан 23.

Налогодавац се, у зависности од врсте посредованог правног посла, обавезује да ће обавити следеће:

- 1) обавестити посредника о свим околностима које су од значаја за обављање посредовања;
- 2) дати посреднику на увид оригинале исправа које доказују његово право на непокретности која је предмет промета, односно упозорити посредника на све уписане и неуписане терете који постоје на непокретности;
- 3) посреднику и лицу заинтересованом за закључење правног посла омогућити разгледање непокретности, на договорени начин и у договорено време;
- 4) обавестити посредника о свим битним подацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке о цени, локацији, структури непокретности и др;
- 5) предати посреднику оверене копије свих исправа којима доказује право својине на непокретности која је предмет посредовања, приликом закључења посредованог правног посла – предговора или главног уговора у вези са прометом или закупом непокретности;
- 6) исплатити посреднику уговорену посредничку накнаду, и ако је то посебно уговорено, надокнадити посреднику друге трошкове настале током посредовања;
- 7) обавестити посредника о свим променама у вези са посредованим послом, а посебно о променама у вези са правима на непокретности, роковима и ценом, а све у року од три дана од дана настале промене.

Ако налогодавац да налог за посредовање или закључи уговор о посредовању противно начелу савесности и поштења, дужан је да надокнади трошкове настале током посредовања, који не могу бити већи од уговорене посредничке накнаде за посредовани посао.

Ништавост обавезе приступања преговорима

Члан 24.

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 о посредовању којом је уговорено другачије, ништава је.

Анонимни налогодавац

Члан 25.

Посредник који послове посредовања обавља за налогодавца који жели да остане анониман, дужан је да не открива идентитет налогодавца, у складу са

условима из уговора о посредовању, а најкасније до закључења посредованог правног посла.

Клаузула о анонимном налогодавцу се изричито уговара.

Ексклузивно посредовање

Члан 26.

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању, да у уговореном року неће ангажовати другог посредника за посредовање у вези са одређеном непокретности.

Ако за време важења клаузуле о ексклузивном посредовању налогодавац закључи правни посао у вези са непокретношћу из става 1. овог члана, за који је посредовао други посредник, дужан је да посреднику са којим је уговорио ексклузивно посредовање на име накнаде штете плати износ уговорене посредничке накнаде.

Посредник је дужан да посебно упозори налогодавца на значење и правне последице клаузуле о ексклузивном посредовању из става 1. овог члана.

Престанак важења уговора о посредовању

Члан 27.

Уговор о посредовању престаје да производи правна дејства протеком рока на који је закључен, закључењем правног посла за који је посредовано или отказом у писаном, односно електронском облику, у складу са законом којим се уређује електронска трговина.

Ако није другачије уговорено, уговор о посредовању се закључује на годину дана.

Отказ уговора о посредовању не мора бити образложен и има правно дејство моментом достављања посреднику.

На отказ уговора о посредовању сходно се примењују одредбе закона којим се уређују облигациони односи у делу који се односи на опозивање налога за посредовање.

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

Ако након престанка важења уговора о посредовању на основу отказа налогодавца, а у року не дужем од месец дана од дана престанка важења уговора, налогодавац закључи правни посао који је непосредна последица посредничког посредовања пре престанка важења 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 6. овог члана, налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери резултат посредничког посредовања пре престанка важења уговора о посредовању, дужан је да плати посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

Општи услови пословања

Члан 28.

Посредник је дужан да одреди опште услове пословања у складу с овим законом и другим прописима.

Општи услови пословања нарочито садрже:

- 1) износ посредничке накнаде, односно начин одређивања износа посредничке накнаде;
- 2) опис послова које је посредник дужан да обави у замену за посредничку накнаду;
- 3) врсту и висину трошкова за додатне услуге.

Посредник је обавезан да у свом пословном простору на видном месту истакне своје опште услове пословања, који су саставни део уговора о посредовању.

Уговор о потпосредовању

Члан 29.

Посредник може уговором о потпосредовању пренети своја права и обавезе из уговора о посредовању, у целини или делимично, на другог посредника, ако се налогодавац са овим изричито сагласио у уговору о посредовању.

Уговор о потпосредовању закључује се у писаном, односно електронском облику у складу са законом којим се уређује електронска трговина.

Уговор о потпосредовању садржи начин и услове преноса права и обавеза из става 1. овог члана, исплате посредничке накнаде и отказа уговора.

Посредник је дужан да копију уговора о потпосредовању преда налогодавцу у року од три дана од дана закључења тог уговора.

Овлашћења

Члан 30.

Министар ближе прописује:

- 1) облик, садржину и начин вођења Регистра посредника из члана 3. став 1. тачка 3) овог закона;
- 2) образац захтева за упис у Регистар посредника из члана 4. став 1. овог закона;

- 3) образац извода из Регистра посредника из члана 9. овог закона;
- 4) садржину, облик и начин вођења евиденције из члана 11. став 4;
- 5) минималне техничке услове за простор и опрему из члана 14. овог закона;
- 6) облик, садржину, начин вођења и рок чувања евиденције о посредовању из члана 17. овог закона.

Министар ближе прописује, уз претходну сагласност министра надлежног за послове финансија, програм и начин спровођења полагања стручног испита, висину таксе за полагање стручног испита, износ накнаде за рад чланова комисије, као и садржину и облик уверења о положеном стручном испиту из члана 11. овог закона.

IV. НАДЗОР

Члан 31.

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

Инспекцијски надзор врши министарство преко тржишног инспектора, на основу овлашћења прописаних законом којим се уређује трговина.

V. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Прекршаји и заштитне мере

Члан 32.

Новчаном казном у висини од двоструке до петоструке вредности уобичајене посредничке накнаде казниће се за прекршај правно лице, предузетник, физичко лице, односно одговорно лице у правном лицу, ако обавља посредовање супротно забрани из члана 12. став 1. овог закона.

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

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. овог закона;
- 2) за послове посредовања запосли или ван радног односа ангажује лице супротно забрани прописаној чланом 12. став 2. овог закона;
- 3) послује у пословном простору који не испуњава услове из члана 14. овог закона;

- 4) обавља посредовање без закљученог уговора о посредовању у складу са чланом 15. овог закона;
- 5) не води, односно не води тачно и потпуно евиденцију о посредовању у складу са чланом 17. овог закона;
- 6) постави оглас у вези са прометом, односно закупом непокретности супротно одредби члана 18. овог закона;
- 7) оствари посредничку накнаду супротно одредбама члана 20. ст. 2. и 5. овог закона;
- 8) не поступи у складу са обавезом прописаном чланом 26. став 3. овог закона;
- 9) не истакне опште услове пословања на начин прописан у члану 28. став 3. овог закона.

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

За радње из става 1. овог члана казниће се одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 10.000,00 до 100.000,00 динара.

Уз прекршајну казну из става 1. тач. 2), 4) и 5) овог члана, правном лицу или предузетнику се може изрећи и заштитна мера забране вршења посредовања у промету, односно закупу непокретности од једне до две године, као и заштитна мера јавног објављивања пресуде.

VI. ПРЕЛАЗНА И ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 34.

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

Члан 35.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“, осим одредаба члана 11. које се примењују по истеку 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона и одредаба чл. 4–10. и члана 13. које се примењују по истеку 18 месеци од дана ступања на снагу овог закона.

ОДРЕДБЕ КОЈЕ НИСУ УНЕТЕ У "ПРЕЧИШЋЕН ТЕКСТ" ЗАКОНА

Закон о изменама и допуни Закона о посредовању у промету и закупу непокретности: "Службени гласник РС", број 91/2019-84

Члан 5.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“, а примењује се од 1. јануара 2020. године.

