

ЗАКОН

ОПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет

Члан 1.

Овим законом уређују се услови и начин обављања посредовања у промету и закупу некретности, 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 некретности је делатност која обухвата послове проналажења радидовођења у везу са налогодавцем друге уговорне стране, која биса њим преговорала о закључењу, односно закључила уговор о промету или закупу некретности, ако јисе обављају уз новчану накнаду (удаљем 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 уписано је електронској форми у Министарство надлежно за пословну трговину (удаљем тексту: министарство).

II. УСЛОВИ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСРЕДОВАЊА

Упису Регистар посредника

Члан 4.

Упису Регистар посредника врши се на захтев лица које тражи упису у Регистар (удаљем тексту: подносилац захтева).

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

Решење о упису у Регистар посредника доноси министар надлежан за пословну трговину (удаљем тексту: министар), у року од 30 дана од дана подношења захтева.

Услови за упису Регистар посредника

Члан 5.

Услови за упису Регистар посредника су:

1) да предузетник или најмање једно физичко лице које оснива привредно друштво, односно други члан привредног друштва, или најмање један запослени, односно најмање једно лице које је ангажованован радног односа (удаљем тексту: ангажовано лице) 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) дани је изречена заштитна мера из члана 32. став 2. и члана 33. став 4. овог закона, која је на снази у време подношења захтева.

Подаци које се уписују у Регистар посредника

Члан 6.

У Регистар посредника уписују се и следеће подацио:

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

2) запосленима,
односно ангажованим лицима 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.

Јавност Регистра посредника

Члан 7.

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

Министарство објављује Регистар посредника на интернет страници министарства.

Промена података у Регистру посредника

Члан 8.

Посредник једужанда пријави сваку промену података која се евидентирају у Регистру посредника у року од седам дана од дана станка промене, ради уписа промене у Регистар посредника.

Министарство послужбеној дужности врши промену података у Регистру посредника, на основу података који марасполажу државни органи у складу са овим законом, као 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 постоји неки од услова из члана 5. став 1. тач. 1), 2) или 3) овог закона;

2) на лични захтев.

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

Стручни испит

Члан 11.

Стручна способност за обављање послова посредовања утврђује се полагањем стручног испита (удаљем тексту: стручни испит).

Физичко лице које полаже стручни испит мора да има пребивалиште на територији Републике Србије и најмање IV степен стручне спреме.

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

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

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

Забранено овлашћеном обављању 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 везиса послом који је предмет посредовања, као и да обавља друге радње које имају за циљ довођење у везу лица ради промета и лиза

купанепокретности,
осимузписанусагласностсвихпосредникакојиучествујуутомпослуиакосуналогодав
циилицакојаћеeventуалнозакључитипосредованипосаосаналогодавцимаобавешт
ениотоме.

Акофизичколицекојеимаположенстручнииспитпоступасупротнозабраниизстава 3.
овогчлана, оштећенипосредникможедазахтеванакнадуштете.

Уговороосигурањуододговорностизаштету

Члан 13.

ПосредникједужандасадруштвомзаосигурањекојеимаседиштеуРепублициСрбији
маважећиуговороосигурањуододговорностизаштетукојабимогладанастанезанало
годавцауследнеиспуњењауговорнихобавезапреузетихуговоромопосредовањуизч
лана 15. овогзакона, каоиобавезапрописанихчланом 16. овогзакона.

Заштетукојубипосредникмогаодапроузрокујеналогодавцуобављањемпосредовањ
асвотаосигурањаизносиминимално 15.000,00
евраудинарскојпротиввредностипоједномосигураномслучају,
односноукупноминимално 45.000,00
евраудинарскојпротиввредностизасвеодштетнезахтевеуједнојгодиниосигурања.

Пословнипросториопрема

Члан 14.

Посредникобављапосредовањеуодговарајућемпословномпросторусаодговарајућо
мопремом,
којииспуњавајуминималнетехничкеусловеикојисуфункционалноиздвојениодстам
беногпростора.

III. НАЧИНОБАВЉАЊАПОСРЕДОВАЊА

Уговоропосредовању

Члан 15.

Посредовањесевршинаосновууговораопосредовањуупромету, односнозакупунепокретности (удаљемтексту: уговоропосредовању), којизакључујуналогодаваципосредник.

Налогодавацможедабудепродавац, купац, закуподавацилизакупац, односнопуномоћникнекогодтихлица.

Уговоропосредовањузакључујесеуписаном, односноелектронскомобликуускладусазакономкојимсеуређујеелектронскатргови на.

Уговоропосредовањупоредправаиобавезапосредникаиналогодавца, нарочитосадржиподаткеопосредникуибројуподкојимјеуписануРегистарпосредника, налогодавцу, врстиибитнимелементимаправногпослауциључијезакључењапосредникпосредује, овисини, начинуи рокуплаћањапосредничкенакнаде, рокуважењауговораиврстиивисинитрошкадодатнихуслуга, уколикосууговорене.

Обавезепосредника

Члан 16.

Посредниксе, узависностиодврстепосредованогправногпосла, обавезуједаћеобављатиследеће:

1)настојатиданађеидоведеувезусналогодавцемлицерадизакључивањапослакојије предметуговораопосредовању;

2)

дати на логодавцу објективно мишљење оцени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима;

3)

извршити у виду исправе којим се доказује право својине или друго стварно правно непокретности чији промет, односно закуп је предмет посредовања, и у позорити на логодавца нарочито на:

(1) могућеризике увезиса уписом предмета непокретности у регистр непокретности;

(2) уписана права, односно теретена предметној непокретности;

(3)

постојање права пречеку повине и ограничења у правном промету у складу са посебним прописима;

4) обавити потребна радња ради презентације непокретности на тржишту, поставити оглас увезиса прометом, односно закупом непокретности на одговарајућиначини извршити сведруга радња догворене уговором посредовања које прелазе у обичајну презентацију, а за шта има правна посебна, унапред исказана трошкова;

5) омогућити преглед непокретности;

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

7)

чувати податке о личности на логодавца и пописаном на логодавца чувати као по словну тајну податке о непокретности увезиса чији прометом, односно закупом посредује, или увезистом непокретности или испослом закоји посредује;

8)

обавестити на логодавца о свим околностима од значаја за предметни посао које суму по знате или муморају 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 на логодавцу, непокретности чији промет, односно закуп је предмет посредовања, исход посредовања и посредничкој накнади.

Оглашавање

Члан 18.

Посредник је дужан да приликом оглашавања увезиса прометом, односно закупом непокретности које су предмет посредовања, у средствима јавног информисања, у свом пословном простору или на другим местима где је дозвољено оглашавање увезиса прометом, односно закупом непокретности, поред података о свом пословном имену и броју под којим је уписан у Регистар посредника, огласи податке оцени, локацији, површини и структури непокретности.

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

Пажња управном промету

Члан 19.

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

Право посредничку накнаду

Члан 20.

Посредник стиче право посредничку накнаду у моменту закључења уговора за који је
посредовао,
осим ако посредник на лого давацни су уговорили да се право посредничку накнаду
стиче у моменту закључења пред уговора за који је посредник посредовао.

Посредник не може захтевати делимично плаћање посредничке накнаде унапред,
односно пред закључења пред уговора,
односно уговора за који је посредовао у складу саставом 1. овог члана.

Трошкове додатних услуга у вези са послом којим је предмет посредовања посредник
мора платити, ако је то изричито наведено у уговору о посредовању.

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

Посредник,

односно потпосредник нема правна накнада за посредовање ако с аналогна давацем усвоје име, као уговорна страна, закључи уговор који је предмет посредовања, односно ако такав уговор с аналогна давацем закључили цеса положеним стручним испитом којег за посредника, односно за потпосредника обавља послове посредовања.

Рачун за услуге посредника

Члан 21.

Рачун за извршене услуге посредник може испоставити ускладу са уговором посредовања.

Овлашћење за закључење уговора о промету или за купу непокретности

Члан 22.

Посредник може, када је зато посебно овлашћен, да у име изара чунна даваца закључи предуговор, односно уговор о промету непокретности, односно уговор о закупу непокретности.

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

Обавеза налогодавца

Члан 23.

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

1)

обавестити посредника о свим околностима којег су одзначаја за обављање посредовања;

2)

дати посреднику на увид оригинале исправа коједоказују његово право на непокретно стикоја је предмет промета, односно упозорити посредника на свеуписане и неуписане терете који постоје на непокретности;

3)

посреднику или лицу за интересованом за закључење правног посла омогућити разгледање непокретности, на договорени начини и договорено време;

4) обавестити посредника о свим битним подацима о непокретности, што посебно укључује тачне податке оцени, локацији, структури непокретности и др;

5)

предати посреднику уверене копије свих исправа којима доказује право својине на непокретности која је предмет посредовања, приликом закључења посредованог правног посла – предуговора или главног уговора у вези са прометом или за купом непокретности;

6) исплатити посреднику уговорену посредничку накнаду, иако је то посебно уговорено, на докнадити 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 уроку од три дана од дана настале промене.

Ако налога давац аналог за посредовање или закључи уговор посредовању упротивно начелу савесности и поштења, дужан је да докнади трошкове настале током посредовања, којим не могу бити већи од уговорене посредничке накнаде за посредовани посао.

Ништа востобавезе приступања преговорима

Члан 24.

Налогодавацниједужандаприступипреговоримазазакључењепосредованогпосласлицемкојејепосредникпронашао, нитидазакључипосредованиправнипосао, аодредбауговораопосредовањукојомјеугворенодругачије, ништаваје.

Анонимниналогодавац

Члан 25.

Посредниккојипословепосредовањаобављазаналогодавцакојижелидаостанеанониман, дужанједанеоткриваидентитетналогодавца, ускладусаусловимаизговораопосредовању, анајкасниједозакључењапосредованогправногпосла.

Клаузулаоанонимномналогодавцусеизричитоуговара.

Ексклузивнопосредовање

Члан 26.

Налогодавацсе можеобавезатиизричитимуговарањемклаузулеоексклузивномпосредовању, дауговореномрокунећеангажоватидругогпосредниказапосредовањеувезисаодредженомнепокретности.

Акозавремеважењаклаузулеоексклузивномпосредовањуналогодавацзакључиправнипосаоувезисанепокретношћуизстава 1. овогчлана, закојијепосредоваодругипосредник, дужанједапосредникусакојимјеугвориеоексклузивнопосредовањенаименакнадештетеплатиизносугворенепосредничкенакнаде.

Посредник једужанда посебно упозори на логодавца на значење и правне последице кл
аузу ле о ексклузивном посредовању из става 1. овог члана.

Престанак важења уговора о посредовању

Члан 27.

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

Ако ни једругачије уговорено, уговор о посредовању се закључује на годину дана.

Отказ уговора о посредовању не мора бити образложени иако правно дејство моментом
остављања посреднику.

На отказ уговора о посредовању сходно се примењују одредбе закона којим се уређују
блигациони односи у делу којим се односина опозивања налога за посредовање.

Налогодавац једужан да надокнади посреднику на сталетрошковесамо ако је изричито
уговорено да их сноси налогодавац без обзира на успех посредовања.

Ако након престанка важења уговора о посредовању на основу отказана логодавца,
ау року не дуже од месец дана од дана престанка важења уговора,
налогодавац закључи правни посао који је непосредна последица посредничког поср
едовања 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 условима у року из става 6. овог члана,
налогодавац закључи правни посао који је узначајној мери резултат посредничког по
средовања пре престанка важења уговора о посредовању,

дужан је да плати посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако је уговором посредовања 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 додатне услуге.

Посредник је обавезан да у свом пословном простору на видном месту истакне своје опште услове пословања, којима 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 налога даваца с 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 тргови
на.

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

Посредник је дужан да копију уговора о потпосредовању преда аналогно давацу у року од три
идана 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 упису Регистра посредника из члана 4. став 1. овог закона;

3) образаци 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,
програма начин спровођења полагања стручног испита,

висинутаkseзаполагањестручногиспита, износнакнадезарадчлановакомисије, каоисадржинуиобликуверењаоположеномстручномиспитуизчлана 11. овогзакона.

IV. НАДЗОР

Члан 31.

Надзорнадприменомовогзаконаипрописадонетихнаосновуовогзаконавршиминистарство.

Инспекцијскинадзорвршиминистарствопрекотржишногинспектора, наосновуовлашћењапрописанихзакономкојимсеуређујетрговина.

V. КАЗНЕНЕОДРЕДБЕ

Прекршајиизаштитнемере

Члан 32.

Новчаномказномувисиниоддвострукедопетострукевредностиуобичајенепосредничкенакнадеказнићесезапрекршајправнолице, предузетник, физичколице, односноодговорнолицеуправномлицу, акообављапосредовањесупротнозабраниизчлана 12. став 1. овогзакона.

Узпрекршајнуказнуизстава 1. овогчлана, правномлицу, предузетникуилифизичкомлицусе можеизрећиизаштитнамеразабраневршењапосредовањаупромету, односнозакупунепокретностиодједнеотригодине, каоизаштитнамерајавногобјављивањапресуде.

Члан 33.

Новчаномказномод 100.000,00 до 500.000,00 динараказнићесезапрекршајправнолицеако:

1) непријави или непријави благовремено промену података у складу са чланом 8. став 1. овог закона;

2) за послове посредовања за послови или ван радног односа ангажује лице супротно забран и прописано у 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 огласу везиса прометом, односно закупо мнe покретности супротно одредби члана 18. овог закона;

7) оствари посредничку накнаду супротно одредбама члана 20. ст. 2. и 5. овог закона;

8) непоступи 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.

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

Зарадње из става 1. овог члана казниће се одговорно лице управном лицу новчаном казном од 10.000,00 до 100.000,00 динара.

Узпрекршајнуказнуизстава 1. тач. 2), 4) и 5) овогчлана,
правномлицуилипредузетникусе можеизрећиизащитнамеразабраневршењапосре
довањаупромету, односнозакупунепокретностиодједнедодвегодине,
каоизащитнамерајавногобјављивањапресуде.

VI. ПРЕЛАЗНАИЗАВРШНАОДРЕДБА

Члан 34.

Подзаконскиактикојиседоносенаосновуовлашћењаизовогзаконабићедонетиуроку
одшестмесециодданаступањазаконанаснагу.

Члан 35.

Овајзаконступанаснагуосмогданаодданаобјављивањау„СлужбеномгласникуРепуб
ликеСрбије”, осимодредабачлана 11. којесепримењујупоистеку 12
месециодданаступањанаснагуовогзаконаиодредабачл. 4 – 10. ичлана 13.
којесепримењујупоистеку 18 месециодданаступањанаснагуовогзакона.

**AGENCIJA ZA PROMET NEPOKRETNOSTI "С НЕКРЕТНИНЕ" - e-mail: nekretninice@gmail.com /
063289123 / 0642395704 / 0646156103 / 011-3919919**