

ЗАКОН О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет

Члан 1.

Овим законом се уређује делатност посредовања у промету и закупу непокретности, Регистар посредника, стручни испит, евиденција лица која су положила стручни испит за послове посредовања, 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 је делатност која обухвата послове проналажења и довођења у везу налогодавца и продавца, купца, закуподавца или закупца, 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.

На питања која нису уређена овим законом примењиваће се одредбе закона којим се уређују облигациони односи.

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 и воде подаци о:

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

- 2) запосленим, односно радно 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 чл. 31. и 32. 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).

Решење о упису Регистар посредника доноси министар у року од 30 дана од дана подношења захтева.

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) да предузетник или оснивач, или најмање један запослени, односно радно ангажовано лице има положен стручни испит из члана 11. овог закона;
- 2) важећи уговор о осигурању закључен у складу са чланом 7. овог закона;
- 3) одговарајући пословни простор у складу са чланом 14. овог закона
- 4) да није изречена заштитна мера из члана 31. став 2. и 32. став 2. овог закона, која је на снази у време подношења захтева;

Подносилац захтева за упис у Регистар посредника уз захтев доставља доказе о испуњености услова из става 1. овог члана, осим у погледу података из чл. 8. ст. 2. овог закона.

Привредно друштво или предузетник 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 ради накнаде штете налогодавцу настале неипуњењем уговорних обавеза преузетих уговором о посредовању из члана 18. овог закона.

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 члана 6. став овог закона;
- 2) по сопственом захтеву;
- 3) ако више од два пута буде правноснажно оглашен одговорним за прекршаје из члана 32. овог закона.

Решење о брисању из Регистра посредника доноси министар.

Уколико је посредник брисан 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.

Стручни испит

Члан 11.

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

Кандидати уз пријаву за полагање стручног испита прилажу следеће:

- 1) потврда о пребивалишту на територији Републике Србије;
- 2) оверена копија дипломе о стеченој стручној спреми најмање IV степена;

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

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 су приход буџета Републике Србије са наменом финансирања трошкова у вези са полагањем стручног испита и вођења евиденције.

Евиденција лица која су положила стручни испит

Члан 12.

Министарство води евиденцију лица која су положила стручни испит. Министар прописује садржину, облик и начин вођења евиденције из става 1. овог члана.

Забрана неовлашћеног обављања послова посредовања и сукоб интереса

Члан 13.

Забрањено је да лице које није уписано у Регистар посредника из члана 4. овог закона обавља делатност посредовања.

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

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

Пословни простор и опрема

Члан 14.

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

Министар прописује минималне техничке услове за обављање делатности посредовања.

Пажња у правном промету

Члан 15.

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

Оглашавање

Члан 16.

Посредник је дужан да приликом оглашавања непокретности која је 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 називу и броју под којим је уписан у Регистар посредника, огласи податке о цени, локацији, површини и структури непокретности.

Забрањено је оглашавање непокретности за коју посредник нема закључен уговор о посредовању, односно уговор о подпосредовању.

Евиденција о посредовању

Члан 17.

Посредник води евиденцију о посредовању.

Евиденција из става 1. овога члана садржи податке о уговорима о посредовању из чл. 18. овог закона, а нарочито податке о налогодавцу, предметној непокретности, исходу посредовања и посредничкој накнади.

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

Ш. УГОВОР О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Члан 18.

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

Налогодавац може да буде продавац, купац, закуподавац или закупцац.

Уговором о посредовању обавезује се посредник да ће настојати да нађе и доведе у везу са налогодавцем треће лице и то: продавца, купца, закуподавца или закупца 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 писаном или електронском облику.

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 плаћања 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 19.

Налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању, да у уговореном року за посредовани посао неће ангажовати другог посредника.

Ако је за време трајања уговора о посредовању из става 1. овог члана налогодавац закључио правни посао за који је посредовао други посредник, дужан је да плати посреднику са којим је уговорио ексклузивно посредовање на име накнаде штете 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 уговора о посредовању

Члан 20.

Уговор о посредовању престаје протеклом рока на који је закључен, закључењем и извршењем правног посла за који је посредовано или отказом у писаном или електронском облику било које од уговорних страна.

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

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

На отказ уговора о посредовању сходно се примењују одредбе о опозиву налога за посредовање Закона о облигационим односима.

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 5. овог члана, налогодавац закључи правни посао који је у значајној мери у вези са посредничким деловањем пре престанка уговора о посредовању, дужан је да плати посреднику сразмерну посредничку накнаду, осим ако је уговором о посредовању другачије било уговорено.

Општи услови пословања

Члан 21.

Посредник је дужан да одреди опште услове 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 су саставни део уговора о посредовању.

Обавезе посредника

Члан 22.

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 објективно мишљење о остваривој продајној 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 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) 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) 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 23.

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 24.

Уговором о посредовању, налогодавац се у зависности од врсте 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 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 омогућити разгледање непокретности, на уобичајен начин и време;

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

5) приликом закључења правног посла, односно предуговора којим се налогодавац обавезао да закључи посредовани правни посао, налогодавац се обавезује да преда

посреднику све веродостојне исправе којима доказује право својине на непокретности која је предмет посредовања;

б) 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 променама у вези права на непокретности, роковима и цени, 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 уговорне посредничке накнаде за посредовани посао.

Ништавост обавезе приступања преговорима

Члан 25.

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.

Анонимни налогодавац

Члан 26.

Посредник који послове посредовања обавља за налогодавца који жели да остане непознат, дужан је да не открива идентитет налогодавца, у складу са условима из уговора, а најкасније до закључења правног посла.

Клаузула о анонимном налоговацу се изричито уговара.

Уговор о подпосредовању

Члан 27.

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

У случају из става 1. овога члана посредник ће налогодавцу предати попис посредника на које се уговор о посредовању преноси.

IV. ПОСРЕДНИЧКА НАКНАДА

Члан 28.

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 29.

Посредник стиче право на посредничку накнаду у моменту закључења предуговора за који је посредовао, осим ако посредник и налогодавац нису уговорили да се право на плаћање накнаде стиче при закључењу уговора 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 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 20 став 4, 5. и 6. овог закона, ако уговором није другачије уговорено.

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

V. НАДЗОР

Члан 30.

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

Инспекцијски надзор из става 1. овог члана врши тржишна инспекција, на основу овлашћења прописаних законом којим се уређује трговина.

VI. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 31.

Новчаном казном у висини од двоструке до петоструке вредности посредничке накнаде казниће се за прекршај правно лице, предузетник, физичко лице, односно одговорно лице у правном лицу, ако обавља делатност посредовања супротно забрани из члана 13. 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 делатности посредовања у промету непокретности од једне до три године, као и заштитна мера јавног објављивања пресуде.

Члан 32.

Новчаном казном од 100.000 до 500.000 динара казниће се за прекршај правно лице или предузетник 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 радно ангажује лице супротно забрани прописаној чланом 13. став 2. овог закона;
- 3) послује у пословном простору супротно условима из члана 14. овог закона;
- 4) огласи непокретност супротно члану 16. овог закона;
- 5) не води, односно не води тачно и потпуно евиденцију о посредовању у промету непокретности у складу са чланом 17 овог закона;
- 6) обавља посредовање без закљученог уговора о посредовању у складу са чланом 18. овог закона;
- 7) не поступи у складу са обавезом прописаном чланом 19. став 3. овог закона;
- 8) не истакне опште услове пословања на начин из члана 21. став 3. овог закона;
- 9) оствари, односно обезбеди посредничку накнаду супротно одредбама чл. 29. ст. 2. и 5. овог закона.

За радње из става 1. казниће одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 10.000 до 100.000 динара.

Уз прекршајну казну из става 1. овог члана, правном лицу или 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 33.

Подзаконски акти који се доносе на основу овлашења из овог закона биће донети у року од 6 месеци од дана ступања закона на снагу.

Члан 34.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“, а примењује се од 1. октобра 2013. године, осим одредаба које се односе на услове за посредника у промету непокретности, Регистар посредника, осигурање од одговорности за штету и стручни испит, које се примењују по истеку 18 месеци од дана ступања на снагу овог закона.