

I. ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у одредбама члана 97. став 1. тач. 6), 11) и 17) Устава Републике Србије, према којима Република, поред осталог, уређује и обезбеђује правни положај привредних субјеката, контролу законитости располагања средствима правних лица и друге економске односе од општег интереса за Републику.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

У Србији не постоји ниједан закон, или пропис којим се уређује професија проценитеља вредности непокретности.

Основни разлози који су определили предлагача да приступи изради овог закона су следећи:

1) **Усклађивање са захтевом ЕУ Директиве о хипотекарним кредитима.** Србија је у јануару 2015. године почела преговоре о приступању Европској унији, што подразумева успешно затварање свих 35 појединачних поглавља о којима се преговара. Поглавље 9 (Финансијске услуге) обухвата поштовање Директиве 2014/17/ЕУ о уговорима о потрошачким кредитима који се односе на стамбене непокретности и о измени директива 2008/48/ЕЗ и 2013/36/ЕУ и Уредбе (ЕУ) бр. 1093/2010 (у даљем тексту: Директиве о хипотекарним кредитима).

Директивом о хипотекарним кредитима се јасно утврђује одговорност сваке државе да изради поуздане националне стандарде и да обезбеди стручност и одговарајуће образовање проценитеља. Ова директива је резултат напора Европске комисије да створи унифицирана правила везано за тржиште некретнина, имајући у виду последњу финансијску кризу и губитак поверења у финансијски сектор.

2) **Одржавање финансијске стабилности и избегавање системског ризика.** Тачност процене вредности непокретне имовине представља значајан елемент финансијске стабилности банкарског система. Банке су непосредно изложене ризику промене вредности имовине која служи као основни облик обезбеђења пласмана банака у Републици Србији. Непрецизна процена вредности колатерала може да доведе до моралног хазарда при процени вредности, тенденције да се колатерал прецени, али и до настанка озбиљног системског ризика. Прецењен колатерал доводи до већег губитка у случају доцње клијента. До таквог већег губитка долази у ситуацији нижих резервација за процењене губитке и степена капитализације банке нижег од потребног него што би то био случај да је вредност колатерала процењена тачно. Тиме се повећава ризик са којим се суочава банка, системски ризик и потенцијални фискални трошак у случају „спасавања“ банака.

Иако је банкарски сектор у Србији високо капитализован, висок ниво проблематичних кредита негативно се одражава на билансе банака и представља главни проблем у банкарском сектору. Показало се да је недовољно регулисана област процене вредности колатерала (непокретности, нарочито) условила, у великом броју случајева, прецењивање вредности и знатне разлике у вредности колатерала у поступку извршења хипотека. Највећи проблеми установљени су код процене вредности непокретности, те је због тога потребно унапредити регулативу која се односи на проценитеље вредности непокретности са циљем јачања стручности, кредибилитета и интегритета професије.

Поред наведеног, акумулирање проблематичних кредита у билансима банака негативно утиче на кредитну активност банака, а самим тим и на привредну активност, пре свега због смањења доступности потенцијалних извора финансирања, како за привредна друштва, тако и за становништво.

3) **Побољшање приступа финансијама и повећан развој привредне активности.** Анализа стања у области приступа изворима финансирања коју је спровео УСАИД БЕП указују на то да је потребно унапредити услуге процене вредности непокретне имовине у Србији. Уочљив је недостатак струковних стандарда за процену вредности непокретности, што доприноси прекомерној колатерализацији и онемогућава малим и средњим предузећима (у даљем тексту: МСП) да се задуже чак и када поседују имовину која може да послужи као обезбеђење. Тако око 65 одсто МСП у Србији сматра да висина средстава обезбеђења кредита не одговара њиховим потребама, а скоро 50 одсто МСП наводи да им није једноставно да испуне захтеве банака у погледу средстава обезбеђења.

Са друге стране, непоуздана процена вредности средстава обезбеђења доводи банку у ситуацију да не може реално да обрачуна износ губитка у случају доцње. Као последица свега наведеног:

- банка непрецизно процењену вредност колатерала препознаје као неприхватљив ризик. У погледу способности банке да апсорбује кредитни ризик, непоуздана процена вредности средстава обезбеђења банци не може да послужи за снижење кредитног ризика, јер банка можда неће бити у стању да реално обрачуна износ губитка у случају доцње зајмопримца. Код такве процене кредитног ризика често се дешава да кредитни рејтинг потенцијалног зајмопримца буде процењен као неприхватљив, те да тражени кредит не буде одобрен. Ово има посредан утицај на отежан приступ изворима финансирања и раст привредне активности.

- банка прихвата клијенте, али уз нижи кредитни рејтинг и одобрава кредите уз више каматне стопе. Више

каматне стопе одбијају потенцијалне клијенте, чиме се ограничава приступ изворима финансирања. Осим тога, више каматне стопе, када их клијенти прихвате (немајући куд) чине те клијенте потенцијално неконкурентним и, сходно, повећавају и вероватноћу да ће ти кредити постати ненаплативи. Тиме се потенцијално смањује БДП, а истовремено повећава ризик са којима се суочавају банке и финансијски систем у целини. Оваква ситуација може да представља опасност и по стабилност јавних финансија ако се дође у ситуацију да се новац пореских обвезника мора користити у сврху решавања проблема банкарског система.

- банка може одобрити кредит, али уз конзервативнији *loan-to-value (LTV)* рацио (однос износа кредита према процењеној вредности непокретности која се даје као колатерал). Банка тако остварује прекомерну колатерализацију као добро познат метод смањења изложености ризику, али смањује укупан износ кредита доступан уз одређено средство обезбеђења, чиме се ограничава приступ изворима финансирања и смањује потенцијални БДП.

4) **Развој професије проценитеља са циљем јачања стручности и кредибилитета професије.** Већина стручњака и предузећа који користе услуге проценитеља имају сличан став у погледу тога у којој је мери процена колатерала у Србији непоуздана. Иако различити актери утицај овог проблема могу посматрати са различитих страна и на међусобно супротстављене начине, сви ипак указују на исте основне тешкоће: поступак именовања није адекватан, јер иако проценитељи морају да испуне законске и струковне услове, правила су исувише лабава, па је стога већина проценитеља не поседује адекватна знања (нпр. инжењери грађевинске струке не познају економију и финансије, а економисти немају знање из области грађевине, и сл.); не постоји обавезно стално стручно усавршавање; нема опште прихваћених струковних стандарда; не постоји регулаторно тело надлежно за санкционисање непрофесионалног и неетичког поступања, непоштовања методологије процене вредности непокретности, итд.

5) **Све напред наведено је узела у обзир и Влада Републике Србије приликом доношења Стратегије за решавање проблематичних кредита** („Службени гласник Републике Србије“, број 72/15), којом је као једну од хитних мера за превазилажење тешке ситуације са којом су се суочиле банке и њихови клијенти, али последично и цела привреда, предвидела управо доношење закона о регулисању професије проценитеља вредности непокретности. У Глави III Стратегије – Политика и мере, тачка 3.1 предвиђа: „Како би подржало ову активност тако што ће омогућити регулисање процене вредности средстава обезбеђења, Министарство финансија ће: унапредити регулисање струке проценитеља непокретности, са циљем јачања експертизе, искуства, кредибилитета и интегритета ове струке; унапредити прецизност процеса процене вредности непокретности, у складу са међународном најбољом праксом, тако што ће поставити транспарентне критеријуме и стандарде за процену вредности, у складу са међународном најбољом праксом.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. дефинисан је предмет закона којим се уређују услови и начин вршења процена вредности непокретности од стране лиценцираних проценитеља, стручна оспособљеност лица и услови за добијање лиценце за вршење процене вредности непокретности, обавезност процене вредности непокретности у складу са овим законом, надзор над вршењем процена вредности непокретности, провера усаглашености рада лиценцираних проценитеља, дисциплинска одговорност лиценцираних проценитеља, оснивање и надлежности Стручног одбора, акредитована удружења проценитеља, као и друга питања у вези са вршењем процена вредности непокретности.

Чланом 2. дате су дефиниције појединих појмова у смислу овог закона.

Чланом 3. прописано је поље обавезне примене закона. Имајући у виду првенствено директан значај који професија лиценцираних проценитеља има за финансијски систем, кредитне и са њима повезане послове, те тиме и за финансијску стабилност земље, предвиђено је да се одредбе овог закона обавезно примењују приликом вршења процена за потребе кредитних послова који су обезбеђени хипотеком, продаје непокретности ради намирења поверилаца у судском и вансудском поступку, као и за утврђивање вредности непокретности у поступку стечаја у складу са законом којим се уређује стечај. Овом одредбом није искључена могућност да се поље обавезне примене одредаба овог Нацрта закона прошири и на процене вредности непокретности које се врше за потребе других поступака (нпр. пореске поступке, и др.) и потреба (нпр. финансијског извештавања и сл.). Овим чланом је и предвиђене последице у вези са овером или закључењем уговора ради намирења поверилаца у судском, вансудском и стечајном поступку у случају да процена вредности непокретности није утврђена у складу са овим законом.

Чланом 4. утврђено је да послове вршења процена вредности непокретности, у складу са овим законом, обавља лиценцирани проценитељ.

Чланом 5. прописани су циљеви Националних стандарда и кодекса етике и поједини елементи који се законом дефинишу. Даље, прописано је и да су Националним стандардима и кодексом етике обухваћене и смернице за вршења процена које помажу лиценцираном проценитељу у њиховој примени. Национални стандарди и кодекс етике биће сачињени у складу са најбољом светском праксом, а првенствено у складу са стандардима Европског савеза удружења проценитеља (The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA). Додатно, Национални стандарди и кодекс етике обухватају најновије смернице које уводе Европска Федерација за хипотеке (The European Mortgage Federation) и Европски савез удружења проценитеља, а које се односе на извештавање о проценама за сврхе кредитирања обезбеђеног колатералом. Како је дефинисано, Националне стандарде и кодекс етике доноси Стручни

одбор, уз претходну сагласност Министарства надлежног за послове финансија (у даљем тексту: Министарство).

Чланом 6. даје се могућност да државни органи, институције, удружења, организације и друга правна лица воде базу података значајних за процену вредности непокретности, а чије доступне податке треба да користи лиценцирани проценитељ за потребе процене вредности непокретности. Такође, даје се могућност Народној банци Србије да води базу података о проценама вредности непокретности које су предмет хипотеке и кредитима обезбеђеним хипотеком, укључујући и податке о купопродајама непокретности на основу извештаја које јој достављају банке. Утврђено је да Републички геодетски завод води, у складу са законом којим се уређује државни премер и катастар, регистар цена непокретности који садржи податке о непокретности преузете из купопродајних уговора и уговора о закупу непокретности, из базе података катастра, као и додатне податке о тим непокретностима. Доступност, поузданост и проверљивост информација су од суштинског значаја за примену савремених техника процена тржишних вредности непокретности. Само номинално поштовање Међународних стандарда процена вредности и постојање знање о савременим техникама процене тржишне вредности нису довољан гарант за постојање прецизних и поузданих процена, у недостатку података са тржишта. Ове технике процене је потребно применити у пракси коришћењем поузданих тржишних информација о ценама некретнина, вредности земљишта и других фактора који се користе да би се вршиле процене. Успостављањем различитих база података, а нарочито наведене базе података Народне банке Србије, омогућило би се лиценцираним проценитељима и банкама право приступа управо таквим подацима о непокретностима и проценама вредности тих непокретности.

Чланом 7. уводи се обавеза лиценцираног проценитеља да као поверљиве чува све податке, чињенице и околности које је сазнао током вршења процене, осим података који су јавно доступни. Ова обавеза првенствено служи заштити интереса клијената, односно власника непокретности које су предмет процене и других заинтересованих лица како пословни и други одговарајући подаци који су учињени лиценцираном проценитељу доступним искључиво за потребе једног посла, не би били неовлашћено стављени на увид трећим лицима. Обавезе чувања поверљивих података лиценцирани проценитељи су природно ослобођени када им те податке траже законом овлашћени надлежним органима (као што су МУП, тужилаштво, судови, и др.), као и када се спроводи поступак провере усаглашености њиховог рада, дисциплински поступак, и у другим случајевима предвиђеним овим законом.

Чланом 8. детаљније се дефинише обавеза лиценцираног проценитеља да изврши попис документације и извора података коришћених за извештај о процени као и начин чувања извештаја о процени и пратеће документације. Садржина извештаја о процени детаљно ће бити уређена Националним стандардима и кодексом етике.

Чланом 9. се прописују услови које лице мора да испуњава, како би добило лиценцу за обављање послова вршења процена вредности непокретности. У складу са стандардима најбоље међународне праксе, акценат је стављен на услове који истичу стручност као основни критеријум за улазак у професију. Ти услови су: стечено високо образовање, стручна обука, најмање 3 године радног искуства на пословима вршења процена, положен испит за стицање звања лиценцирани проценитељ, као и то да лицу није изречена забрана издавања нове лиценце, односно да није правноснажно осуђивано за кривична дела која га чине недостојним за обављање послова вршења процена. Обзиром на стратешко опредељење Републике Србије за придруживање Европској унији, Министарство као предлагач закона сматра неопходним да се, под законом прописаним условима, лицима која поседују важећи сертификат за обављање послова проценитеља међународно признате стручне организације за проценитеље, омогући да као лиценцирани проценитељи раде и у Србији. Не постоји смисао у дискредитовању лица која поседују лиценце признатих институција које деценијама раде на заједничкој европској платформи за проценитеље некретнина и по стандардима које траже европске институције, банке и инвеститори. Поред тога, та лица ће својим стручним знањем и професионалним искуством стеченим кроз дугогодишњу праксу помоћи и успостављању и даљем усавршавању ове новорегулисане професије. Међународне лиценце и постоје да би прекогранични инвеститори били у могућности да идентификују квалификоване проценитеље који обављају праксу на европски препознатљив начин. Та лица дужна су да положе допунски испит из познавања прописа од значаја за непокретности, обухваћен програмом Стручног одбора. Изузетак од овог правила јесте правило о тзв. „нултим лиценцама” које је објашњено уз образлагање члана 49.

Чланом 10. прописано је да Стручни одбор спроводи испит за стицање звања лиценцирани проценитељ. У оквиру спровођења испита, Стручни одбор би требало да одређује испитна питања, одржава испит и у законом прописаном року обавештава Министарство о резултатима које су кандидати на испиту остварили. Садржај програма и начин полагања и оцењивања испита доноси Стручни одбор, уз претходну сагласност Министарства.

Чланом 11. уређују се поступак издавања лиценце, подношење захтева за издавање лиценце, докази о испуњености услова из члана 9. закона, као и рок у ком је Министарство дужно да изда решење којим се издаје лиценца или се захтев за издавање лиценце одбија. Такође, овим чланом се прописују и поступак обнављања лиценце, као и услови које заинтересовано лице треба да испуни како би обновило лиценцу, рок за подношење захтева за обнављање лиценце и рок за поступање Министарства по захтеву. Поступак издавања и обнављања лиценци Министарство ће ближе уредити својим актом.

Чланом 12. се прописује обавезно осигурање од професионалне одговорности, које лиценцирани проценитељ закључује пре издавања лиценце, као и минимална сума на коју ово осигурање мора да гласи. Минимална сума је опредељена уз консултације са струком и осигуравајућим друштвима.

Чланом 13. прописује се обавеза чланства сваког лиценцираног проценитеља у једном од акредитованих удружења.

Чланом 14. се прописују случајеви у којима Министарство решењем одузима лиценцу лиценцираном проценитељу. Министарство ће лиценцу одузети у случају да утврди да је решење о издавању лиценце дато на основу нетачних, односно непотпуних података, као и да је лиценцираном проценитељу на основу дисциплинског поступка спроведеног у складу са законом изречена мера одузимања лиценце. Такође, Министарство лиценцираном проценитељу одузима лиценцу ако не извршава обавезе у погледу осигурања од професионалне одговорности и ако не обавезе у погледу чланства у Акредитованом удружењу. Коначно, Министарство лиценцираном проценитељу одузима лиценцу ако је у току важења лиценце правноснажно осуђен за кривична дела која га чине недостојним за обављање послова вршења процена. Поступак одузимања лиценци Министарство ће ближе уредити својим актом.

Чланом 15. прописано је да је кандидат за стицање звања лиценцирани проценитељ дужан да похађа стручну обуку. Увођење обавезне стручне обуке представља једну од кључних новина закона, која треба да обезбеди предуслове за висок ниво стручности приликом вршења процена вредности непокретности. Иако је већи део плана и програма обуке проценитеља вредности непокретности теоретске природе, професија је таква да теоретска знања треба да се користе за решавање практичних проблема који се најбоље представљају у окружењу учионице где наставу воде стручњаци из одговарајућих дисциплина. Наравно, у будућности се могу јавити и прилике за експериментисање са учењем посредством интернета и на даљину, али, у тренутку стварања професије стручних проценитеља вредности непокретности, отклон од традиционалних метода наставе носи исувише велики ризик неуспеха. Начелан садржај стручне обуке одређен је према стандардима најбоље међународне праксе, и обухвата најважније области од значаја за рад лиценцираног проценитеља. То су нарочито: (1) начела економске теорије, практичних економских аспеката тржишта непокретности и пословања и финансија; (2) основе промета непокретности, енергетике, заштите животне средине и природних ресурса и грађевинарства; (3) прописи којима се уређују стварноправни односи, статус, промет, пореске аспекте и друга питања од значаја за непокретности, стандарде струке, поступак процене вредности, поступак процене вредности у сврхе спровођења посебних поступака у складу са посебним законом и стандарди процене.

Чланом 16. дефинише се поступак уписа на листу организатора стручне обуке, докази који уз захтев за упис морају бити достављени, као и рокови у којима Министарство мора да одговори на поднет захтев. Закон даје могућност да стручну обуку, као и континуирано професионално усавршавање, организује нека високошколска установа акредитована код министарства надлежног за послове високог образовања, Акредитовано удружење или било које друго правно лице, које испуњавају услове прописане законом и подзаконским актима. Предлагач се водио принципом да ће тржиште, односно будући кандидати сами одлучивати где ће похађати едукацију у односу на понуђени квалитет. Један од разлога за овакво опредељење је избегавање давања монопола једној или ограниченом броју организација. Детаљан садржај и обим програма стручне обуке ће доноси Стручни одбор, уз претходну сагласност Министарства.

Чланом 17. се прописује обавеза лиценцираног проценитеља да се континуирано професионално усавршава у циљу одржавања и унапређења знања, професионалних вештина и вредности. Увођење обавезе континуираног професионалног усавршавања представља још једну новину коју закон доноси. Она има за циљ да одржи највиши ниво стручности лиценцираних проценитеља, а тиме и квалитет процена вредности непокретности које врше. Лиценцирани проценитељ је обавезан да на годишњем нивоу похађа предвиђени фонд часова континуираног професионалног усавршавања. Лиценцирани проценитељ који не испуни наведени услов, неће моћи да обнови лиценцу.

Чланом 18. дефинише се поступак уписа на листу организатора континуираног професионалног усавршавања, докази који уз захтев за упис морају бити достављени, као и рокови у којима Министарство мора да поступи по захтеву. Годишњи програм континуираног професионалног усавршавања у складу са потребама струке лиценцираних проценитеља и њеног развоја, број часова континуираног професионалног усавршавања, као и начин на који организатор континуираног професионалног усавршавања доказује да испуњава услове за спровођење континуираног професионалног усавршавања, доноси Стручни одбор, уз претходну сагласност Министарства.

Чл. 19 – 28. садрже одредбе о оснивању, начину рада и надлежностима Стручног одбора, као стручно тело које треба да допринесе уређењу и унапређењу професије проценитеља вредности непокретности. Наведеним члановима детаљно се уређују питања од значаја за рад Стручног одбора, као што су услови за именовање чланова, забрана именовања за чланове, престанак функције члана, послови Стручног одбора, одлучивање и кворум, принципи рада, обавезе чувања пословне тајне и средства за рад тог тела, начин именовања чланова, време на које се чланови Стручног одбора именују, висина накнаде за рад, надзор над радом Стручног одбора итд. Чланови Стручног одбора се ангажују по потреби у односу на обавезе и овлашћења која им даје сам закон, без напуштања својих редовних пословних активности. Предложени број чланова Стручног одбора треба да осигура ефикасност и ефективност рада овог тела. Овим бројем чланова обезбеђује се да довољан број чланова увек буде доступан и да се не дође у ситуацију да се рад Стручног одбора блокира. Надзор над радом Стручног одбора и актима које он доноси врши Министарство.

Чланом 29. дефинише се професионално удружење проценитеља.

Чланом 30. се прописују услови за акредитацију професионалног удружења. Услови које професионално

удружење мора да испуни да би добило акредитацију су нарочито: да има најмање 25 регистрованих чланова који су лиценцирани проценитељи; да има организациону, управљачку и техничку структуру која омогућава пријем и евиденцију чланова, унапређење професије и санкционисање повреда Националних стандарда и кодекса етике; да испуњава услове за организатора континуираног професионалног усавршавања; да је формирало Комисију за послове провере усаглашености рада лиценцираних проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике (у даљем тексту: Комисија), чији су чланови лиценцирани проценитељи са најмање пет година радног искуства на пословима вршења процена, и уредило начин рада Дисциплинске комисије за потребе вођења дисциплинских поступака, прописало износе које на име чланарина и других накнада наплаћује својим члановима, као и да је платило таксу за добијање статуса акредитованог удружења лиценцираних проценитеља.

Чланом 31. прописан је поступак акредитације тј. рок за одговор на захтев за акредитацију од стране Министарства, као и случајеви у којима Министарство може да укине акредитацију удружења. Овим чланом је утврђено да број акредитованих удружења није ограничен, чиме се избегава давање монопола само једном удружењу, пошто акредитацију може да добије свако удружење које испуни услове за акредитацију из члана 30. закона.

Чланом 32. прописују се послови акредитованог удружења. Министарство као предлагач закона је пошло од претпоставке да је пожељно ослонити се у што већој мери на постојећу струковну инфраструктуру, односно постојећа удружења проценитеља. Акредитовано удружење обавља следеће послове: спроводи стручну обуку, уколико испуни услове у складу са чланом 16. закона; спроводи програм континуираног професионалног усавршавања, у складу са чланом 17. закона; проверава усаглашеност рада лиценцираног проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике и обавља друге послове везане за развој професије лиценцираних проценитеља у складу са овим законом, подзаконским актима и интерним актима удружења.

Чланом 33. се дефинише чланарина Акредитованог удружења. Предвиђено је да ће износ обавезне чланарине коју акредитовано удружење наплаћује својим члановима бити уређено актом Министарства, који доноси на предлог Стручног одбора. То је урађено обзиром да је прописано обавезно чланство у неком од акредитованих удружења (како би се омогућио адекватан надзор над радом свих лиценцираних проценитеља и уједначен ниво стручности), те да је потребно пружити једнаке услове за учлањење свим лиценцираним проценитељима.

Чланом 34. прописује се надзор над радом акредитованог удружења, те поступање Министарства у случају уочавања неправилности у раду удружења. Законом је одређено да Министарство задржава део контроле над радом акредитованих удружења, нарочито провером да ли поседују организациону, управљачку и техничку структуру која омогућава санкционисање повреда Националних стандарда и кодекса етике и да ли испуњавају услове за организатора континуираног професионалног усавршавања.

Члановима 35. и 36. дефинише се провера усаглашености рада лиценцираних проценитеља, поступак провере усаглашености рада лиценцираних проценитеља од стране акредитованих удружења и дужности лиценцираних проценитеља и акредитованих удружења у процесу провере усаглашености рада. Предвиђено да се редовна контрола вржи најмање једном у три године, с тим да се код првог стицања лиценца провера усаглашености рада лиценцираних проценитеља мора извршити у периоду од 12 до 18 месеци од дана стицања лиценце. Законом су створени услови да се на уједначен начин врши процена усаглашености рада лиценцираних проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике, које доноси Стручни одбор, уз претходну сагласност Министарства. Сва акредитована удружења су дужна да оснују Комисију за проверу усаглашености рада проценитеља, као и да уреде начин рада Дисциплинске комисије. На интерна акта удружења у поступку акредитације Министарство даје сагласност. Увид и сагласност Министарства на акта акредитованих удружења обезбеђује неопходан механизам за успостављање уједначеног поступка надзора над радом лиценцираних проценитеља. Акредитовано удружење доставља Министарству годишњи извештај о обављеним проверама усаглашености рада лиценцираних проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике. Ако у поступку редовне или ванредне провере усаглашености рада Комисија установи да је лиценцирани проценитељ повредио Националне стандарде и кодекс етике, иницираће спровођење дисциплинског поступка пред Дисциплинском комисијом акредитованог удружења. Надзор над радом лиценцираних проценитеља иницијално врше акредитована удружења, али изрицање мера остаје у надлежности Министарства.

Чланом 37. се уређује Дисциплинска комисија акредитованог удружења, број чланова Дисциплинске комисије и могућност ангажовања спољних стручних сарадника.

Чланом 38. се утврђује се сам дисциплински поступак пред Дисциплинском комисијом.

Чланом 39. се прописују неправилности у раду лиценцираног проценитеља, као и одговарајуће мере, у зависности од тежине неправилности. Неправилности у раду лиценцираног проценитеља могу бити лакше или теже, а мере, према тежини неправилности, јавна опомена, новчана казна и одузимање лиценце. Предвиђено је да Министарство изриче меру јавне опомене, новчане казне, односно одузимања лиценце решењем које је коначно и против кога се може покренути управни спор. Такође, вишеструко понављање лакших неправилности сматра се тежом неправилношћу. Акт којим се ближе уређују критеријуми за одређивање лакших и тежих неправилности доноси Министарство, на предлог Стручног одбора.

Чланом 40. се прописују таксе за полагање испита, издавање и обнављање лиценце, добијање и годишње одржавање статуса акредитованог удружења лиценцираних проценитеља, упис у именик организатора стручне обуке

и упис у именик организатора континуираног професионалног усавршавања. Министарство доноси акт којим се утврђује врста, висина и начин плаћања ових такси.

Чланом 41. прописани су именици које Министарство води и начин објављивања именика. Министарство води: именик лиценцираних проценитеља, именик акредитованих удружења проценитеља, именик организатора стручне обуке и именик организатора континуираног професионалног усавршавања. Именици су јавне евиденције и објављују се и без одлагања ажурирају на интернет страници Министарства.

Чланом 42. утврђени су подаци које именик лиценцираних проценитеља садржи. У циљу обавештавања јавности и транспарентности рада професије, законом је предвиђено да ће се и све изречене мере против лиценцираног проценитеља водити у јавно доступном именику лиценцираних проценитеља. Такође, утврђено је да право да врши процене лиценцирани проценитељ губи даном уписа датума престанка чланства у акредитованом удружењу у именик (у складу са осталим одредбама закона, лиценцирани проценитељ има рок од 30 дана да достави доказ да је члан неког другог акредитованог удружења проценитеља, чиме поново стиче право да врши процене), односно брисањем из тог именика у случајевима предвиђеним овим законом.

Чланом 43. утврђени су подаци које именик акредитованих удружења проценитеља садржи.

Чланом 44. утврђени су подаци које именик организатора стручне обуке садржи.

Чланом 45. утврђени су подаци које именик организатора континуираног професионалног усавршавања садржи.

Чланом 46. се ближе одређују кривична дела, као и казне за иста.

Чланом 47. се прописују рокови за именоване чланова Стручног одбор од стране Министарства.

Чланом 48. се прописују рокови за доношење подзаконских аката прописаних закона.

Чланом 49. се дефинишу услови стицања стручног звања и лиценце за лица која су до дана ступања на снагу закона вршила процене вредности непокретности као судски вештаци у области грађевинске или друге одговарајуће струке, а у складу са одредбама Закона о судским вештацима. Такође, наведеним чланом предвиђена је могућност да лица која у тренутку ступања на снагу поседују важећи сертификат за обављање послова проценитеља међународно признате стручне организације за проценитеље и вршила су процене вредности непокретности као судски вештаци из области грађевинске или друге одговарајуће струке у складу са одредбама Закона о судским вештацима, као и лица која поседују научно звање доктора наука и имају најмање 10 година искуства на проценама вредности непокретности као судски вештаци (уз обавезно прилагање одговарајућих доказа), могу поднети захтев за издавање лиценце без полагања допунског испита и испуњавање других услова, у ограниченом року од 90 дана од дана почетка примене овог закона (тзв. „нулте лиценце”, које су неопходне за примени закона).

Чланом 50. утврђује се прелазни услов за акредитацију удружења, којим је у првих 18 месеци дана од дана почетка примене овог закона за акредитацију удружења, поред осталих услова прописаних законом, довољно да удружење има најмање 15 чланова који су лиценцирани проценитељи, док након тог рока наведена акредитована удружења морају да доставе доказ да испуњавају законске услове по питању броја чланова који су лиценцирани проценитељи (најмање 25). Наведена прелазна одредба би требало да омогући да се у почетку акредитује више од једног удружења, што би требало да допринесе спречавању евентуалног монопола једног удружења у почетку примене овог закона.

Чланом 51. уређено је ступање на снагу и почетак примене овог закона.

IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ

За реализацију овог закона потребна су одређена средства, али с обзиром на то да овај закон прописује и одређене таксе које се уплаћују у Буџет Републике, претпоставка је да ће укупан ефекат на Буџет бити неутралан.

Наиме, имајући у виду велики број аката и активности Министарства у вези са применом овог закона, неопходно је да се у Министарству запосле два до три службеника у чијој надлежности ће бити примена овог закона (административно-техничка подршка Стручном одбору, припрема решења у вези са издавањем, обнављањем и одузимањем лиценци, припрема решења у вези са организаторима стручне обуке и континуираног професионалног усавршавања, вођење и ажурирање именика (лиценцираних проценитеља, акредитованих удружења, организатора стручне обуке и организатора континуираног професионалног усавршавања), надзор над радом и актима Стручног одбора, надзор над радом акредитованих удружења, поступање у осталим везаним управним стварима, и др. Додатно, биће потребна и одређена средства за финансирање накнада за рад члановима Стручног одбора (којом приликом је потребно имати у виду да ће Стручни одбор највише посла имати у првих 12 до 18 месеци свог рада због доношења бројних аката и осталих активности, а да ће касније потреба за ангажовањем бити мања, те је очекивање да ће накнада за рад члановима Стручног одбора бити постепено смањивана). На крају, што се трошкова тиче, биће потребна и одређена средства за финансирање текућих трошкова и опреме (и у овом случају, највећи део средства ће бити потребан прве године, док ће у наредним годинама бити потребно да се издваја мање средстава).

С друге стране, законом је предвиђена наплата такси и то: за полагање испита; за издавање и обнављање лиценце; за добијање и годишње одржавање статуса акредитованог удружења лиценцираних проценитеља; за упис у именик организатора стручне обуке; за упис у именик организатора континуираног професионалног усавршавања.

Неке од ових такси су једнократне (нпр. за полагање испита, за издавање лиценце, за добијање статуса акредитованог удружења лиценцираних проценитеља, за упис у именик организатора стручне обуке и организатора континуираног професионалног усавршавања), док би неке од ових такси требало да се плаћају у одређеним временским интервалима (нпр. годишње за годишње одржавање статуса акредитованог удружења лиценцираних проценитеља или сваке три године за обнављање лиценце).

Имајући у виду све наведено, претпоставка је да ће нето ефекат на Буџет бити у најмању руку неутралан, могуће и позитиван (осим можда у првој години примене закона, а у зависности од броја лица која ће поднети захтев за лиценцу, полагање испита, акредитацију удружења, стицање статуса организатора стручне обуке, односно организатора континуираног професионалног усавршавања).

Према претпостављеним трошковима (детаљнији опис се налази даље у тексту, у поглављу V. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ПРОПИСА, тачка 7. - Да ли су позитивне последице доношења закона такве да оправдавају трошкове које ће он створити? процењује се да ће укупни тошкови у првој години примене закона износити око 77.150 евра, док би у наредним годинама ти трошкови требало да буду нижи на годишњем нивоу.