

ZAKON

O POSREDOVANJU U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

I. UVODNE ODREDBE

Predmet

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način obavljanja posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, kao i nadzor nad primenom ovog zakona.

Primena drugog zakona

Član 2.

Na pitanja koja nisu ovim zakonom posebno uređena, shodno se primenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

Značenje pojedinih izraza

Član 3.

Pojedini izrazi koji se upotrebljavaju u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

1) *posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti* je delatnost koja obuhvata poslove pronalaženja radi dovođenja u vezu sa nalogodavcem druge ugovorne strane, koja bi sa njim pregovorala o zaključenju, odnosno zaključila ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti, a koji se obavljaju uz novčanu naknadu (u daljem tekstu: posredovanje);

2) *posrednik* je privredno društvo, odnosno preduzetnik koji ima sedište u Republici Srbiji i koji je upisan u Registar posrednika;

3) *Registar posrednika* je registar koji u pisanoj i elektronskoj formi vodi ministarstvo nadležno za poslove trgovine (u daljem tekstu: ministarstvo).

II. USLOVI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA

Upis u Registar posrednika

Član 4.

Upis u Registar posrednika vrši se na zahtev lica koje traži upis u taj registar (u daljem tekstu: podnosilac zahteva).

Podnosilac zahteva može da započne obavljanje posredovanja danom donošenja rešenja o upisu u Registar posrednika, koji se smatra danom upisa u taj registar.

Rešenje o upisu u Registar posrednika donosi ministar nadležan za poslove trgovine (u daljem tekstu: ministar), u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva.

Uslovi za upis u Registar posrednika

Član 5.

Uslovi za upis u Registar posrednika su:

- 1) da preduzetnik ili najmanje jedno fizičko lice koje osniva privredno društvo, odnosno drugi član privrednog društva, ili najmanje jedan zaposleni, odnosno najmanje jedno lice koje je angažovano van radnog odnosa (u daljem tekstu: angažovano lice) ima položen stručni ispit iz člana 11. ovog zakona;
- 2) važeći ugovor o osiguranju zaključen u skladu sa članom 13. ovog zakona;
- 3) odgovarajući poslovni prostor u skladu sa članom 14. ovog zakona;
- 4) da nije izrečena zaštitna mera iz člana 32. stav 2. i člana 33. stav 4. ovog zakona, koja je na snazi u vreme podnošenja zahteva.

Podaci koji se upisuju u Registar posrednika

Član 6.

U Registar posrednika upisuju se i vode podaci o:

- 1) posrednicima (poslovno ime, adresa sedišta i ogranka, poreski identifikacioni broj, matični broj i dr.);
- 2) zaposlenima, odnosno angažovanim licima sa položenim stručnim ispitom iz člana 11. ovog zakona;
- 3) adresi poslovnog prostora iz člana 14. ovog zakona;
- 4) izrečenim zaštitnim merama iz člana 32. stav 2. i člana 33. stav 4. ovog zakona.

Javnost Registra posrednika

Član 7.

Registar posrednika je javan i sva lica mogu besplatno da izvrše uvid u podatke koji se vode u Registru posrednika, bez ograničenja.

Ministarstvo objavljuje Registar posrednika na internet stranici ministarstva.

Promene podataka u Registru posrednika

Član 8.

Posrednik je dužan da prijavi svaku promenu podataka koji se evidentiraju u Registru posrednika u roku od sedam dana od dana nastanka promene, radi upisa promene u Registar posrednika.

Ministarstvo po službenoj dužnosti vrši promene podataka u Registru posrednika, na osnovu podataka kojima raspolažu državni organi u sklopu službenih evidencija, kao i podataka iz nadzora koji se sprovodi u skladu sa ovim zakonom.

Izvod iz Registra posrednika

Član 9.

Na zahtev zainteresovanog lica, ministarstvo izdaje izvod iz Registra posrednika, u roku od tri dana od dana prijema zahteva.

Brisanje iz Registra posrednika

Član 10.

Posrednik se briše iz Registra posrednika:

1) ako prestane da postoji neki od uslova iz člana 5. stav 1. tač. 1), 2) ili 3) ovog zakona;

2) na lični zahtev.

Rešenje o brisanju iz Registra posrednika donosi ministar, a na osnovu podataka iz javnih evidencija, kao i podataka utvrđenih u postupku nadzora.

Stručni ispit

Član 11.

Stručna osposobljenost za obavljanje poslova posredovanja utvrđuje se polaganjem stručnog ispita (u daljem tekstu: stručni ispit).

Fizičko lice koje polaže stručni ispit mora da ima prebivalište na teritoriji Republike Srbije i najmanje IV stepen stručne spreme.

Fizičkom licu koje položi stručni ispit izdaje se uverenje o položenom stručnom ispitu.

Ministarstvo vodi evidenciju o izdatim uverenjima iz stava 3. ovog člana.

Sredstva ostvarena od uplata za polaganje stručnog ispita su prihod budžeta Republike Srbije.

Zabrana neovlašćenog obavljanja posredovanja i sukob interesa

Član 12.

Zabranjeno je da pravno ili fizičko lice koje nije upisano u Registar posrednika obavlja posredovanje.

Zabranjeno je da poslove posredovanja kod posrednika obavlja fizičko lice koje nema položen stručni ispit.

Zabranjeno je da fizičko lice koje ima položen stručni ispit istovremeno obavlja poslove posredovanja za dva ili više posrednika, odnosno usluge u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, kao i da obavlja druge radnje koje imaju za cilj dovođenje u vezu lica radi prometa ili zakupa nepokretnosti, osim uz pisanu saglasnost svih posrednika koji učestvuju u tom poslu i ako su nalogodavci i lica koja će eventualno zaključiti posredovani posao sa nalogodavcima obavešteni o tome.

Ako fizičko lice koje ima položen stručni ispit postupa suprotno zabrani iz stava 3. ovog člana, oštećeni posrednik može da zahteva naknadu štete.

Ugovor o osiguranju od odgovornosti za štetu

Član 13.

Posrednik je dužan da sa društvom za osiguranje koje ima sedište u Republici Srbiji ima važeći ugovor o osiguranju od odgovornosti za štetu koja bi mogla da nastane za nalogodavca usled neispunjenja ugovornih obaveza preuzetih ugovorom o posredovanju iz člana 15. ovog zakona, kao i obaveza propisanih članom 16. ovog zakona.

Za štetu koju bi posrednik mogao da prouzrokuje nalogodavcu obavljanjem posredovanja svota osiguranja iznosi minimalno 15.000,00 evra u dinarskoj protivvrednosti po jednom osiguranom slučaju, odnosno ukupno minimalno 45.000,00 evra u dinarskoj protivvrednosti za sve odštetne zahteve u jednoj godini osiguranja.

Poslovni prostor i oprema

Član 14.

Posrednik obavlja posredovanje u odgovarajućem poslovnom prostoru sa odgovarajućom opremom, koji ispunjavaju minimalne tehničke uslove i koji su funkcionalno izdvojeni od stambenog prostora.

III. NAČIN OBAVLJANJA POSREDOVANJA

Ugovor o posredovanju

Član 15.

Posredovanje se vrši na osnovu ugovora o posredovanju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: ugovor o posredovanju), koji zaključuju nalogodavac i posrednik.

Nalogodavac može da bude prodavac, kupac, zakupodavac ili zakupac, odnosno punomoćnik nekog od tih lica.

Ugovor o posredovanju zaključuje se u pisanom, odnosno elektronskom obliku u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

Ugovor o posredovanju pored prava i obaveza posrednika i nalogodavca, naročito sadrži podatke o posredniku i broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, nalogodavcu, vrsti i bitnim elementima pravnog posla u cilju čijeg zaključenja posrednik posreduje, o visini, načinu i roku plaćanja posredničke naknade, roku važenja ugovora i vrsti i visini troška dodatnih usluga, ukoliko su ugovorene.

Obaveze posrednika

Član 16.

Posrednik se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će obavljati sledeće:

1) nastojati da nađe i dovede u vezu s nalogodavcem lice radi zaključivanja posla koji je predmet ugovora o posredovanju;

2) dati nalogodavcu objektivno mišljenje o ceni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu, kao i drugim relevantnim okolnostima;

3) izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja, i upozoriti nalogodavca naročito na:

(1) moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti;

(2) upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti;

(3) postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;

4) obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu, postaviti oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za šta ima pravo na posebne, unapred iskazane troškove;

- 5) omogućiti pregled nepokretnosti;
- 6) posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključivanja ugovora;
- 7) čuvati podatke o ličnosti nalogodavca i po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti u vezi sa čijim prometom, odnosno zakupom posreduje, ili u vezi s tom nepokretnosti ili s poslom za koji posreduje;
- 8) obavestiti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Evidencija o posredovanju

Član 17.

Posrednik vodi evidenciju o posredovanju.

Evidencija iz stava 1. ovoga člana sadrži podatke o ugovorima o posredovanju iz člana 15. ovog zakona i ugovorima o potposredovanju iz člana 29. ovog zakona, a naročito podatke o nalogodavcu, nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja, ishodu posredovanja i posredničkoj naknadi.

Oglašavanje

Član 18.

Posrednik je dužan da prilikom oglašavanja u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti koji su predmet posredovanja, u sredstvima javnog informisanja, u svom poslovnom prostoru ili na drugim mestima gde je dozvoljeno oglašavanje u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti, pored podataka o svom poslovnom imenu i broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, oglasi podatke o ceni, lokaciji, površini i strukturi nepokretnosti.

Zabranjeno je oglašavanje u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti za čiji promet, odnosno zakup posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju.

Pažnja u pravnom prometu

Član 19.

Posrednik u obavljanju posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja, mora postupati sa pažnjom dobrog privrednika.

Pravo na posredničku naknadu

Član 20.

Posrednik stiče pravo na posredničku naknadu u momentu zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknadu stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.

Posrednik ne može zahtevati delimično plaćanje posredničke naknade unapred, odnosno pre zaključenja predugovora, odnosno ugovora za koji je posredovao u skladu sa stavom 1. ovog člana.

Troškove dodatnih usluga u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti, ako je to izričito navedeno u ugovoru o posredovanju.

Nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju posrednik ima pravo na naknadu u skladu sa odredbama člana 27. st. 5, 6. i 7. ovog zakona, ako nije drugačije ugovoreno.

Posrednik, odnosno potposrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa nalogodavcem u svoje ime, kao ugovorna strana, zaključi ugovor koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor s nalogodavcem zaključi lice sa položenim stručnim ispitom koje za posrednika, odnosno za potposrednika obavlja poslove posredovanja.

Račun za usluge posrednika

Član 21.

Račun za izvršene usluge posrednik može ispostaviti u skladu sa ugovorom o posredovanju.

Ovlašćenje za zaključenje ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti

Član 22.

Posrednik može, kada je za to posebno ovlašćen, da u ime i za račun nalogodavca zaključi predugovor, odnosno ugovor o prometu nepokretnosti, odnosno ugovor o zakupu nepokretnosti.

Ovlašćenje iz stava 1. ovog člana se posebno izdaje u zakonom propisanom obliku.

Obaveze nalogodavca

Član 23.

Nalogodavac se, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obavezuje da će obaviti sledeće:

- 1) obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;
- 2) dati posredniku na uvid originale isprava koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno upozoriti posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;
- 3) posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogućiti razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vreme;
- 4) obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o ceni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr;
- 5) predati posredniku overene kopije svih isprava kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom ili zakupom nepokretnosti;
- 6) isplatiti posredniku ugovorenu posredničku naknadu, i ako je to posebno ugovoreno, nadoknaditi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja;
- 7) obavestiti posrednika o svim promenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cenom, a sve u roku od tri dana od dana nastale promene.

Ako nalogodavac da nalog za posredovanje ili zaključi ugovor o posredovanju protivno načelu savesnosti i poštenja, dužan je da nadoknadi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Ništavost obaveze pristupanja pregovorima

Član 24.

Nalogodavac nije dužan da pristupi pregovorima za zaključenje posredovanog posla s licem koje je posrednik pronašao, niti da zaključi posredovani pravni posao, a odredba ugovora o posredovanju kojom je ugovoreno drugačije, ništava je.

Anonimni nalogodavac

Član 25.

Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi da ostane anonimn, dužan je da ne otkriva identitet nalogodavca, u skladu sa uslovima iz ugovora o posredovanju, a najkasnije do zaključenja posredovanog pravnog posla.

Klauzula o anonimnom nalogodavcu se izričito ugovara.

Ekskluzivno posredovanje

Član 26.

Nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa određenom nepokretnosti.

Ako za vreme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa nepokretnošću iz stava 1. ovog člana, za koji je posredovao drugi posrednik, dužan je da posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

Posrednik je dužan da posebno upozori nalogodavca na značenje i pravne posledice klauzule o ekskluzivnom posredovanju iz stava 1. ovog člana.

Prestanak važenja ugovora o posredovanju

Član 27.

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaključen, zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano ili otkazom u pisanom, odnosno elektronskom obliku, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

Ako nije drugačije ugovoreno, ugovor o posredovanju se zaključuje na godinu dana.

Otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i ima pravno dejstvo momentom dostavljanja posredniku.

Na otkaz ugovora o posredovanju shodno se primenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi u delu koji se odnosi na opozivanje naloga za posredovanje.

Nalogodavac je dužan da nadoknadi posredniku nastale troškove samo ako je izričito ugovoreno da ih snosi nalogodavac bez obzira na uspeh posredovanja.

Ako nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju na osnovu otkaza nalogodavca, a u roku ne dužem od mesec dana od dana prestanka važenja ugovora, nalogodavac zaključi pravni posao koji je neposredna posledica posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da posredniku plati ugovorenu posredničku naknadu u celini, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Ako pod uslovom i u roku iz stava 6. ovog člana, nalogodavac zaključi pravni posao koji je u značajnoj meri rezultat posrednikovog posredovanja pre prestanka važenja ugovora o posredovanju, dužan je da plati posredniku srazmernu posredničku naknadu, osim ako je ugovorom o posredovanju drugačije bilo ugovoreno.

Opšti uslovi poslovanja

Član 28.

Posrednik je dužan da odredi opšte uslove poslovanja u skladu s ovim zakonom i drugim propisima.

Opšti uslovi poslovanja naročito sadrže:

- 1) iznos posredničke naknade, odnosno način određivanja iznosa posredničke naknade;
- 2) opis poslova koje je posrednik dužan da obavi u zamenu za posredničku naknadu;
- 3) vrstu i visinu troškova za dodatne usluge.

Posrednik je obavezan da u svom poslovnom prostoru na vidnom mestu istakne svoje opšte uslove poslovanja, koji su sastavni deo ugovora o posredovanju.

Ugovor o potposredovanju

Član 29.

Posrednik može ugovorom o potposredovanju preneti svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju, u celini ili delimično, na drugog posrednika, ako se nalogodavac sa ovim izričito saglasio u ugovoru o posredovanju.

Ugovor o potposredovanju zaključuje se u pisanom, odnosno elektronskom obliku u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

Ugovor o potposredovanju sadrži način i uslove prenosa prava i obaveza iz stava 1. ovog člana, isplate posredničke naknade i otkaza ugovora.

Posrednik je dužan da kopiju ugovora o potposredovanju preda nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

Ovlašćenja

Član 30.

Ministar bliže propisuje:

- 1) oblik, sadržinu i način vođenja Registra posrednika iz člana 3. stav 1. tačka 3) ovog zakona;

- 2) obrazac zahteva za upis u Registar posrednika iz člana 4. stav 1. ovog zakona;
- 3) obrazac izvoda iz Registra posrednika iz člana 9. ovog zakona;
- 4) sadržinu, oblik i način vođenja evidencije iz člana 11. stav 4;
- 5) minimalne tehničke uslove za prostor i opremu iz člana 14. ovog zakona;
- 6) oblik, sadržinu, način vođenja i rok čuvanja evidencije o posredovanju iz člana 17. ovog zakona.

Ministar bliže propisuje, uz prethodnu saglasnost ministra nadležnog za poslove finansija, program i način sprovođenja polaganja stručnog ispita, visinu takse za polaganje stručnog ispita, iznos naknade za rad članova komisije, kao i sadržinu i oblik uverenja o položenom stručnom ispitu iz člana 11. ovog zakona.

IV. NADZOR

Član 31.

Nadzor nad primenom ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona vrši ministarstvo.

Inspekcijski nadzor vrši ministarstvo preko tržišnog inspektora, na osnovu ovlašćenja propisanih zakonom kojim se uređuje trgovina.

V. KAZNENE ODREDBE

Prekršaji i zaštitne mere

Član 32.

Novčanom kaznom u visini od dvostruke do petostruke vrednosti uobičajene posredničke naknade kazniće se za prekršaj pravno lice, preduzetnik, fizičko lice, odnosno odgovorno lice u pravnom licu, ako obavlja posredovanje suprotno zabrani iz člana 12. stav 1. ovog zakona.

Uz prekršajnu kaznu iz stava 1. ovog člana, pravnom licu, preduzetniku ili fizičkom licu se može izreći i zaštitna mera zabrane vršenja posredovanja u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti od jedne do tri godine, kao i zaštitna mera javnog objavljivanja presude.

Član 33.

Novčanom kaznom od 100.000,00 do 500.000,00 dinara kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) ne prijavi ili ne prijavi blagovremeno promenu podataka u skladu sa članom 8. stav 1. ovog zakona;
- 2) za poslove posredovanja zaposli ili van radnog odnosa angažuje lice suprotno zabrani propisanoj članom 12. stav 2. ovog zakona;
- 3) posluje u poslovnom prostoru koji ne ispunjava uslove iz člana 14. ovog zakona;
- 4) obavlja posredovanje bez zaključenog ugovora o posredovanju u skladu sa članom 15. ovog zakona;
- 5) ne vodi, odnosno ne vodi tačno i potpuno evidenciju o posredovanju u skladu sa članom 17. ovog zakona;

6) postavi oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti suprotno odredbi člana 18. ovog zakona;

7) ostvari posredničku naknadu suprotno odredbama člana 20. st. 2. i 5. ovog zakona;

8) ne postupi u skladu sa obavezom propisanom članom 26. stav 3. ovog zakona;

9) ne istakne opšte uslove poslovanja na način propisan u članu 28. stav 3. ovog zakona.

Za radnje iz stava 1. ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 50.000,00 do 500.000,00 dinara.

Za radnje iz stava 1. ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 10.000,00 do 100.000,00 dinara.

Uz prekršajnu kaznu iz stava 1. tač. 2), 4) i 5) ovog člana, pravnom licu ili preduzetniku se može izreći i zaštitna mera zabrane vršenja posredovanja u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti od jedne do dve godine, kao i zaštitna mera javnog objavljivanja presude.

VI. PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 34.

Podzakonski akti koji se donose na osnovu ovlašćenja iz ovog zakona biće doneti u roku od šest meseci od dana stupanja zakona na snagu.

Član 35.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, osim odredaba člana 11. koje se primenjuju po isteku 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona i odredaba čl. 4 – 10. i člana 13. koje se primenjuju po isteku 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.