

**ПРОГРАМ ПОЛАГАЊА СТРУЧНОГ ИСПИТА ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛОВА  
ПОСРЕДОВАЊА У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ**

**1) ПРАВНИ ОКВИР У ВЕЗИ СА ПОСРЕДОВАЊЕМ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ  
НЕПОКРЕТНОСТИ**

**Модул 1 – Закон о посредовању у промету и закупу непокретности**

- 1.1 Закон који уређује посредовање у промету и закупу непокретности
- 1.2 Ко се може бавити посредовањем у промету и закупу непокретности
- 1.3 Које услове треба испунити за обављање послова посредовања
- 1.4 Садржај уговора о посредовању
- 1.5 Обавезе посредника
- 1.6 Обавезе налогодавца
- 1.7 Посредничка надокнада
- 1.8 Престанак уговора о посредовању
- 1.9 Осигурање од одговорности за штету
- 1.10 Регистар посредника

Правни извори:

1. Закон о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС”, број 95/13)

**Модул 2 – Закон о промету непокретности и Закон о облигационим односима**

- 2.1 Појам уговора, садржина и битни елементи, врсте уговора
- 2.2 Уговор о промету непокретности, форма, правно дејство
- 2.3 Овера потписа
- 2.4 Право прече куповине
- 2.5 Капара и одустаница
- 2.6 Пуномоћје
- 2.7 Уговор о закупу
- 2.8 Уговор о поклону
- 2.9 Предуговор
- 2.10 Замена непокретности
- 2.11 Исплата купопродајне цене
- 2.12 Уговор о заједничкој градњи – општа уговорна правила
- 2.13 Уговор о суинвестирању – општа уговорна правила

Правни извори:

1. Закон о облигационим односима („Службени лист СФРЈ”, бр. 29/78, 39/85, 45/89 - УСЈ и 57/89 и „Службени лист СРЈ”, број 31/93)
2. Закон о промету непокретности („Службени гласник РС”, број 42/98 и 111/09)
3. Закон о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС”, број 95/13)

4. Закон о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 - исправка, 33/93, 53/93 – др. закон, 67/93 – др. закон, 46/94, 47/94 - исправка, 48/94 - др. закон, 44/95 - др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 - др. закон и 99/11)
5. Српски грађански законик
6. Закон о девизном пословању („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 31/11 и 119/12)
7. Закон о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС”, бр. 20/09, 72/09 и 91/10)

### **Модул 3 – Стварно право**

- 3.1 Стицање својине
- 3.2 Су својина
- 3.3 Заједничка својина
- 3.4 Предаја поседа
- 3.5 Грађење
- 3.6 Стицање својине од стране странаца
- 3.7 Заложно право
- 3.8 Имовина правних лица, стицање
- 3.9 Претварање таванског у стамбени простор, претварање заједничких просторија у стамбени простор, припајање заједничких просторија стамбеном простору

Правни извори:

1. Закон о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ”, бр. 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ”, број 29/96 и „Службени гласник РС”, број 115/05 - др.закон)
2. Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 18/10 и 65/13)
3. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС и 98/13 - УС)
4. Закон о привредним друштвима („Службени гласник РС”, бр. 36/11 и 99/11)
5. Закон о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр. 44/95, 46/98, 1/01 - УСРС, 101/05 - др. закон, 27/11 - УС и 88/11)

### **Модул 4 – Наследно и породично право**

- 4.1 Уговор о доживотном издржавању
- 4.2 Уговор о расподели имовине за живота
- 4.3 Оставински поступак и решење
- 4.4 Пословна способност
- 4.5 Малолетна лица и располагање имовином
- 4.6 Заједничка имовина супружника
- 4.7 Старатељство
- 4.8 Сагласности за продају
- 4.9 Имовина стечена пре брака
- 4.10 Лица без пословне способности

Правни извори:

1. Закон о наслеђивању („Службени гласник РС”, бр. 46/95 и 101/03 - УСРС)

2. Закон о ванпарничном поступку („Службени гласник СРС”, бр. 25/82 и 48/88 и „Службени гласник РС”, бр. 46/95 - др. закон, 18/05 - др. закон, 85/12, 45/13 - др. закон и 55/14)
3. Породични закон („Службени гласник РС”, бр. 18/05 и 72/11 - др. закон)

### **Модул 5 – Катастар непокретности**

- 5.1 Јавност књига
- 5.2 Врсте јавних регистара
- 5.3 Упис права својине
- 5.4 Упис хипотеке
- 5.5 Коначност и правоснажност решења
- 5.6 Терети
- 5.7 Забележбе
- 5.8 Извод из листа непокретности
- 5.9 Захтев за упис (потребна документација)
- 5.10 Брисање терета
- 5.11 Услови за упис права својине
- 5.12 Збирка исправа

Правни извори:

1. Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 18/10 и 65/13)
2. Закон о хипотеци („Службени гласник РС”, број 115/05)
3. Правилник о изради и одржавању катастра непокретности („Службени гласник РС”, број 46/99)

## **2) ФИНАНСИЈСКИ И ПОРЕСКИ АСПЕКТИ ПОСРЕДОВАЊА У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ**

### **Модул 1 – Финансијске институције учесници на тржишту непокретности**

- 1.1 Банке као учесници на тржишту непокретности
- 1.2 Појам и врсте хипотекарних кредита
- 1.3 Услови одобравања и средства обезбеђења хипотекарних кредита
- 1.4 Врсте каматних стопа
- 1.5 Национална корпорација за осигурање стамбених кредита - НКОСК
- 1.6 Осигуравајуће компаније – осигурање непокретности
- 1.7 Осигурање посредника у промету и закупу непокретности

Правни извори и литература:

1. Закон о банкама („Службени гласник РС”, бр. 107/05 и 91/10)
2. Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита („Службени гласник РС”, број 55/04)
3. Одлука о облику, садржини и начину коришћења јединствених инструмената платног промета („Службени гласник РС”, бр. 57/04, 82/04 и 98/13)

4. Закон о осигурању („Службени гласник РС”, бр. 55/04, 70/04 - исправка, 61/05, 61/05 - др. закон, 85/05 - др. закон, 101/07, 63/09 - УС, 107/09, 99/11, 119/12 и 116/13)
5. Закон о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС”, број 95/13)
6. Ђукић, Ђ. *Управљање ризицима и капиталом у банкама*, Економски факултет Београд, Београд, 2011.
7. Ђоковић, М. *Основи промета непокретности*, приватно издање аутора, Београд 2009.
8. Хаџић, М. *Банкарство*, Универзитет Сингидунум, Београд, 2009.

## **Модул 2 – Платни промет и девизно пословање**

- 2.1 Основни појмови везани за платни промет
- 2.2 Рачуни за обављање платног промета
- 2.3 Трансакције плаћања и налози за плаћање
- 2.4 Инструменти платног промета
- 2.5 Основни појмови везани за девизно пословање
- 2.6 Отварање и начин вођења девизних рачуна резидената
- 2.7 Кредитирање у девизама између резидената у Републици Србији
- 2.8 Плаћање, наплаћивање и пренос између резидената и нерезидената
- 2.9 Девизно тржиште у Републици Србији

Правни извори:

1. Закон о платном промету („Службени лист СРЈ”, бр. 3/02 и 5/03 и „Службени гласник РС”, бр. 43/04, 62/06, 111/09 - др. закон и 31/11)
2. Одлука о облику, садржини и начину коришћења јединствених инструмената платног промета („Службени гласник РС”, бр. 57/04, 82/04 и 98/13)
3. Закон о девизном пословању („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 31/11 и 119/12)
4. Одлука о условима отварања и начину вођења девизних рачуна резидената („Службени гласник РС”, број 67/06)

## **Модул 3 – Спречавање прања новца и финансирања тероризма**

- 3.1 Основни појмови из области прања новца и финансирања тероризма
- 3.2 Радње и мере које предузимају посредници у промету и закупу непокретности
- 3.3 Анализа ризика
- 3.4 Радње и мере препознавања и праћења странке и начин њиховог спровођења
- 3.5 Одређивање овлашћеног лица и његовог заменика
- 3.6 Обавеза састављања и примене листе индикатора
- 3.7 Вођење евиденција података о странкама, пословним односима и трансакцијама
- 3.8 Садржина евиденција података о странкама, пословним односима и трансакцијама

Правни извори:

1. Закон о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС”, бр. 20/09, 72/09 и 91/10)

## **Модул 4 – Порески аспекти посредовања у промету и закупу непокретности**

- 4.1 Порез на имовину - предмет опорезивања, обвезници, основица, обавезе, стопе, ослобођења
- 4.2 Порез на наслеђе и поклон - предмет опорезивања, обвезници, основица, обавезе, стопе, ослобођења
- 4.3 Порез на пренос апсолутних права - предмет опорезивања, обвезници, основица, обавезе, стопе, ослобођења
- 4.4 Утврђивање и наплата пореза на имовину
- 4.5 Порези на приходе од капитала и капитални добитак – појам, одређивање, основица, стопе, ослобођења, начин утврђивања и плаћања
- 4.6 Порез на додату вредност - предмет опорезивања, порески обвезник, порески дужник, место и време промета, настанак обавезе, основица, стопе и пореска ослобођења, обавезе обвезника
- 4.7 Евидентирање и брисање из евиденције обвезника пореза на додату вредност, издавање рачуна, повраћај пореза
- 4.8 Рефундација ПДВ купцу првог стана

Правни извори:

1. Закон о порезима на имовину („Службени гласник РС”, број 26/01, „ Службени лист СРЈ”, број 42/02 - СУС и „Службени гласник РС”, бр. 80/02, 80/02 - др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - УС и 47/13)
2. Закон о порезу на доходак грађана („Службени гласник РС”, бр. 24/01, 80/02 - др.закон, 80/02, 135/04, 62/06, 65/06 - исправка, 10/07, 7/08, 7/09, 31/09, 44/09, 3/10, 18/10, 4/11, 50/11, 91/11 - УС, 7/12, 93/12, 114/12 - УС, 8/13, 47/13, 48/13 - исправка, 108/13, 6/14 и 57/14)
3. Закон о порезу на додату вредност („Службени гласник РС”, бр. 84/04, 86/04 - исправка, 61/05, 61/07, 93/12, 108/13 и 6/14)

### 3) МЕНАѢМЕНТ У ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

#### **Модул 1 – Маркетинг непокретности**

- 1.1 Основе маркетинга непокретности
- 1.2 Израда маркетинг плана продаје
- 1.3 Оглашавање непокретности
- 1.4 Презентација непокретности
- 1.5 Промоција и комерцијализација непокретности

Правни извори:

1. Закон о трговини („Службени гласник РС”, бр. 53/10 и 10/13)
2. Закон о заштити потрошача („Службени гласник РС”, број 62/14)
3. Закон о заштити конкуренције („Службени гласник РС”, бр. 51/09 и 95/13)
4. Закон о оглашавању („Службени гласник РС”, број 79/05)
5. Закон о облигационим односима („Службени лист СФРЈ”, бр. 29/78, 39/85, 45/89 - УС и 57/89 и „Службени лист СРЈ” број 31/93)
6. Котлер, Ф. *Управљање маркетингом*, Информатор, Загреб, 1994.

7. Марковић, М. *Пословна комуникација*, Клио, Београд, 2003.
8. Ђоковић, М. *Основи промета непокретности*, Олд ројал систем, Београд, 2009.
9. Филиповић, В. *Организација маркетинга*, ФОН, Београд, 1995.

### **Модул 2 – Менаџмент непокретности**

- 2.1 Оглашавање непокретности
- 2.2 Менаџмент развоја непокретности
- 2.3 Планирање и решавање предмета
- 2.4 Анализа тржишта непокретности
- 2.5 Процена вредности непокретности (основе)

Правни извори и литература:

1. Закон о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС”, број 95/13)
2. Закон о промету непокретности („Службени гласник РС”, бр. 42/98 и 111/09)
3. Драгићевић Шешић, М. и Стојковић, Б. *Култура, менаџмент, анимације*, Клио, Београд, 2001.
4. Бањанин, М. *Ефикасна пословна комуникација*, Желнид, Београд, 1999.
5. Ђоковић, М. *Основи промета непокретности*, Олд ројал систем, Београд, 2009.
6. Ђурић, З. *Методe процене вредности некретнина*, Кварк, Земун, 2009.

### **Модул 3 - Пословно преговарање и комуницирање у промету непокретности**

- 3.1 Пословно преговарање
- 3.2 Вештина и технике пословне комуникације
- 3.3 Стилoви у комуникацији
- 3.4 Конфликти у комуникацији и преговарању
- 3.5 Етика односа с јавношћу

Правни извори и литература:

1. Закон о заштити података о личности („Службени гласник РС”, бр. 97/08, 104/09 - др. закон, 68/12 - УС и 107/12)
2. Закон о тржишту капитала („Службени гласник РС”, број 31/11)
3. Годоровић, Л. *Преговарање – структурирани процес комуницирања*, Невен, Београд, 2010.
4. Ђоковић, М. *Едукација посредника у промету непокретности*, Привредна комора Србије, Београд, 2012.
5. Мандић, Т. *Комуникологија, психологија комуникације*, Т. Мандић, Београд, 1995.
6. Никић, В. *Пословна етика и комуницирање*, Факултет за медитеранске студије, Тиват, 2010.

### **Модул 4 – Пословно понашање и посредничка пракса у промету непокретности**

- 4.1 Пословно понашање
- 4.2 Учесници у промету непокретности

- 4.3 Пословно понашање – фазе купопродаје
- 4.4 Пословни бонтон
- 4.5 Посредничка пракса у Републици Србији

Правни извори и литература:

- 1. Закон о тајности података („Службени гласник РС”, број 104/09)
- 2. Закон о забрани дискриминације („Службени гласник РС”, број 22/09),
- 3. Закон о раду („Службени гласник РС”, бр. 24/05, 61/05, 54/09 и 32/13)
- 4. Кривични законик („Службени гласник РС”, бр. 85/05, 88/05 – исправка, 107/05 - исправка, 79/09, 111/09, 121/12 и 104/13)
- 5. Бојичић, Д. *Култура пословног понашања*, Алтерц, Београд, 2005.
- 6. Добријевић, Г. *Моћ и утицај у пословном преговарању*, Сингидунум, Београд, 2010.
- 7. Зарић, М. и Салатић, М. *Бонтон*, Народна књига Алфа, Београд, 1999.
- 8. Јанићијевић, Н. *Организационо понашање*, Дата статус, Београд, 2008.

#### 4) ОСНОВЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА И ИЗГРАДЊЕ

##### **Модул 1 - Документи просторног и урбанистичког планирања**

- 1.1 Документи просторног и урбанистичког планирања
- 1.2 Плански документи, просторни планови, урбанистички планови
- 1.3 Урбанистичко технички документи
- 1.4 Генерални урбанистички план, план генералне регулације
- 1.5 План детаљне регулације

Правни извори:

- 1. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС и 98/13 - УС)

##### **Модул 2 - Правила уређења и грађења**

- 2.1 Саставни делови планских докумената
- 2.2 Правила уређења
- 2.3 Правила грађења
- 2.4 Графички део плана
- 2.5 Спровођење и усклађеност планских докумената

Правни извори:

- 1. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС и 98/13 - УС)

##### **Модул 3 - Изградња објеката**

- 3.1 Информација о локацији
- 3.2 Локацијска дозвола
- 3.3 Рок за издавање локацијске дозволе
- 3.4 Издавање локацијске дозволе на основу просторних планова

- 3.5 Појам грађевинског земљишта
- 3.6 Врсте грађевинског земљишта
- 3.7 Уређивање, накнада и финансирање за уређивање грађевинског земљишта
- 3.8 Конверзија права коришћења у право својине на грађевинском земљишту
- 3.9 Садржина и врсте техничке документације
- 3.10 Идејни пројекат
- 3.11 Главни пројекат
- 3.12 Извођачки пројекат и пројекат изведеног објекта
- 3.13 Одговорни пројектант
- 3.14 Надлежност за издавање грађевинске дозволе
- 3.15 Поверавање издавања грађевинске дозволе
- 3.16 Захтев за издавање грађевинске дозволе
- 3.17 Садржина грађевинске дозволе
- 3.18 Достављање решења о грађевинској дозволи и одлучивање по жалби
- 3.19 Рок важења грађевинске дозволе и измене решења о локацијској и грађевинској дозволи
- 3.20 Пријава радова
- 3.21 Извођач радова и одговорни извођач радова
- 3.22 Технички преглед и комисија за технички преглед објекта
- 3.23 Употребна дозвола

Правни извори:

1. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС и 98/13 - УС)

#### **Модул 4 - Геодетски планови**

- 4.1 Пројекат препарцелације и парцелације
- 4.2 Пројекат исправке граница суседних парцела
- 4.3 Урбана комасација
- 4.4 Катастар непокретности
- 4.5 Обављање геодетских радова
- 4.6 Врсте техничке документације
- 4.7 Катастарски премер
- 4.8 Врсте катастарских територијалних јединица
- 4.9 Начела катастра непокретности
- 4.10 База података катастра непокретности, катастарски план, лист непокретности
- 4.11 Упис у катастар непокретности

Правни извори:

1. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС и 98/13 - УС)
2. Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 18/10 и 65/13)

#### **Модул 5 - Енергетска ефикасност зграда**

- 5.1 Правилници који се односе на енергетску ефикасност зграда



- 5.2 Елаборат енергетске ефикасности
- 5.3 Енергетски пасош зграде
- 5.4 Поступак издавања енергетског пасоша зграде

Правни извори:

1. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС и 98/13 - УС)
2. Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени Гласник РС” број 61/11)
3. Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени Гласник РС” број 69/12)

### **Модул 6 - Архитектонско вредновање објеката**

- 6.1 Локација објекта
- 6.2 Културно добро
- 6.3 Опремљеност објекта - станова
- 6.4 Степен завршености објеката
- 6.5 Број станова у згради
- 6.6 Приступачност
- 6.7 Партерно уређење локације – зеленило

Правни извори:

1. Закон о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 - др. закон, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон)
2. Правилник о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13)