



Република Србија
МИНИСТАРСТВО
СПОЉНЕ И УНУТРАШЊЕ ТРГОВИНЕ
И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

ИЗВЕШТАЈ О СПРОВЕДЕНОЈ ЈАВНОЈ РАСПРАВИ О НАЦРТУ ЗАКОНА О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

На основу члана 41. став 10. Пословника Владе („Службени гласник РС“ бр. 61/06, 69/08, 88/09, 33/10, 69/10, 20/11, 37/11 и 30/13), Сектор за трговину, услуге, цене и заштиту потрошача, Министарства спољне и унутрашње трговине и телекомуникација објављује Извештај о спроведеној јавној расправи о Нацрту закона о посредовању у промету и закупу непокретности.

У складу са Законом о министарствима („Службени гласник РС”, број 72/2012) и утврђеним делокругом, Министарство спољне и унутрашње трговине и телекомуникација припремило је Нацрт закона о посредовању у промету и закупу непокретности.

На основу Програма јавне расправе који је усвојио Одбор за привреду и финансије Владе Републике Србије, којим је предвиђено да Јавна расправа траје од 18. – 27. марта 2013. године, као и да се завршна јавна расправа, у форми округлог стола, у организацији Министарства и Привредне коморе Србије, одржи 27. марта 2013. године, у просторијама Привредне коморе Србије.

Јавна расправа почела је истицањем Нацрта закона о посредовању у промету и закупу непокретности на интернет страници Министарства спољне и унутрашње трговине и телекомуникација. Поред тога, циркуларном електронском поштом послат и позив за учествовање у јавној расправи следећим лицима: чланицама Кластер некретнина, Привредној комори Србије, Привредној комори Београда, регионалним привредним коморама, Америчкој привредној комори, Савету страних инвеститора (FIC), Члановима Социо – економског савета, НБС – Центар за заштиту и едукацију корисника финансијских услуга, појединим трговцима, као и евидентираним удружењима за заштиту потрошача.

Према плану јавне расправе, одржана је и завршна јавна расправа о Нацрту закона, на коме су бројни учесници поред изражавања својих ставова и примедба, упутили захтев да се јавна расправа продужи.

Привредна комора Београда је 4. априла организовала Округли сто на тему Примедбе и сугестије на Нацрт закон о посредовању у промету и закупу непокретности, на коме су представници министарства презентовали Нацрт закона, након чега је Привредна комора Београда, упутила званичан предлог Министарству, којим је инициран продужетак рока за одржавање јавне расправе. Имајући у виду да су иницијативу за продужење трајања јавне расправе изразили и заинтересовани посредници у промету непокретности који су присуствовали на завршној јавној расправи, донета је одлука да се поменути рок продужи до 13. маја 2013. године.

Сваки од упућених коментара узет је у разматрање и након њиховог оцењивања са аспекта законитости, целисходности и сврсисходности, поједини коментари условили су промену појединих одредаба Нацрта закона.

У току јавне расправе отворено је веома значајно питање које се односи на регулисање статуса предузетника односно привредних друштава која обављају послове посредовања и на предлог заинтересованих лица, из Нацрта закона брисана је одредба којом је било прописано да сваки од оснивача мора имати положен стручни испит за обављање делатности посредовања, прецизирано је да је неиспуњење преузетих обавеза из уговора о посредовању разлог за активирање средстава из уговора о осигурању, прецизиран је појам налогодавца. Поред тога брисана је одредба која се односи на обавезу посредника да обезбеди услове за обављање поверљивих разговора. Када су у питању казнене одредбе смањени су износи казни које се односе на лица која су уредно уписана у Регистар посредника, нпр. казне за непријављивање и неблаговремено пријављивање података који се евидентирају, непрописно оглашавање, неупозоравање на клаузулу ексклузивног посредовања.

Када су у питању казне за неовлашћено обављање делатности посредовања у промету и закупу непокретности, прописано је да ће се за неовлашћено обављање делатности посредовања правно лице, предузетник, одговорно лице у правном лицу односно физичко лице казнити новчаном казном у висини од двоструке до петоструке вредности посредничке накнаде. Овом формулацијом прекршаја постиже се одржавање учинилаца прекршаја неовлашћеног обављања делатности посредовања у промету и посредовању непокретности, а с обиром на незанемариву материјалну корист која се обављањем ових послова може прибавити. Битно је нагласити да је ова одредба је формулисана у складу са одредбом закона који уређује прекршаје, а којом је предвиђена могућност да се учинилац прекршаја казни новчаном казном у сразмери са висином причињене штете или неизвршене обавезе, вредности робе или друге ствари

која је предмет прекршаја, али не више од двадесетоструког износа тих вредности, за прекршаје из области промета роба или услуга.

Када је у питању регулисање статуса лица која непосредно обављају послове посредовања, нису прихваћени предлози појединих посредника у промету непокретности који су захтевали да поменута лица, статус агента стичу запошљавањем код посредника, односно оснивањем предузетничке радње, а као основни разлог за предлагање овакве одредбе наводе да би на тај начин био решен проблем неовлашћеног обављања делатности посредовања. Ова примедба није прихваћена с обзиром на то да се оправдано поставља питање целисходности и законитости овакве одредбе, а прописивањем изричите забране неовлашћеног обављања делатности и новчане казне која се креће у износу од двоструке до петоструке вредности посредничке накнаде, биће у највећој мери решен проблем неовлашћеног обављања делатности. Како би се изашло у сусрет захтевима посредника, израз „агент“ замењен је изразом „лице са положеним стручним испитом“.

Имајући у виду да је одзив како представника лица које се баве делатношћу посредовања, тако и привредних комора, био на веома завидном нивоу, општа је оцена да је јавна расправа успешно спроведена, као и да је остварена успешна сарадња између представника министарства као предлагача прописа и свих заинтересованих лица.

Сектор за трговину, услуге, цене и заштиту потрошача