

Na osnovu zaključaka sa okruglog stola koji je održan u Privrednoj komori Beograda 31. januara 2008. godine na temu: **INICIJATIVA ZA IZRADU PREDLOGA – NACRTA ZAKONA O PROMETU NEPOKRETNOSTI**, formirana je radna grupa koju čine predstavnici Privredne komore Beograda, Udruženja posrednika u prometu nekretnina i Poslovnog udruženja Krov. Nakon višemesečnog rada i usaglašavanja predloga, Radna grupa prilaže:

---

**PREDLOG  
NACRTA  
ZAKONA O POSREDOVANJU  
U PROMETU NEPOKRETNOSTI**

---

**Beograd, septembar 2008. godine**

# NACRT ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEPOKRETNOSTI

## I. OPŠTE ODREDBE

### Predmet uređenja

#### Član 1.

Ovim Zakonom uređuju se uslovi za obavljanje delatnosti posredovanja u prometu nepokretnosti, zaključivanje ugovora o posredovanju u prometu nepokretnosti, opšti uslovi poslovanja, prava i obaveze posrednika u prometu nepokretnosti, agenata posredovanja u prometu nepokretnosti i nalogodavaca, posrednička naknada, stručni ispit za obavljanje poslova agenta, te nadzor i upravne mere nad obavljanjem posredovanja u prometu nepokretnosti.

### Značenje izraza sadržanih u Zakonu

#### Član 2.

Pojedini izrazi koji se upotrebljavaju u ovom Zakonu imaju sledeća značenja:

1. *Posrednik u prometu nepokretnosti* je ovlašćeno privredno društvo ili preduzetnik koji ispunjava uslove za obavljanje poslova posredovanja u prometu nepokretnosti.
2. *Ministarstvo* je ministarstvo nadležno za trgovinu i usluge.
3. *Ministar* je ministar nadležan za trgovinu i usluge.
4. *Agent posredovanja u prometu nepokretnosti* je fizičko lice koje je upisano u Imenik agenata posredovanja u prometu nepokretnosti.
5. *Posredovanje u prometu nepokretnosti* su radnje posrednika u prometu nepokretnosti koje se tiču povezivanja nalogodavca i trećeg lica, pregovora i priprema za zaključivanje pravnih poslova koje su predmet određene nepokretnosti posebno pri kupovini, prodaji, zameni, zakupu i dr.
6. *Nepokretnosti* su: zemljište (poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zemljište), zgrade (poslovne, stambene, stambenoposlovne, ekonomske i dr.), posebni delovi zgrada (stanovi, poslovne prostorije, garaže i garažna mesta) i drugi građevinski objekti.
7. *Nalogodavac* je fizičko ili pravno lice koje sa posrednikom u prometu nepokretnosti zaključuje pisani ugovor o posredovanju: prodavac, kupac, zakupac, zakupodavac, i drugi mogući učesnici u prometu nepokretnosti.
8. *Promet nepokretnosti* je: prenos prava svojine na nepokretnosti sa jednog na drugo lice, prenos prava korišćenja na nepokretnosti sa jednog na drugog nosioca prava korišćenja na nepokretnosti i zakup nepokretnosti.

### Primena propisa

#### Član 3.

Ako nije drugačije propisano ovim Zakonom, primenjuju se odredbe Zakona o opštem upravnom postupku.

## II. USLOVI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA U PROMETU NEPOKRETNOSTI

#### Član 4.

Posredovanjem u prometu nepokretnosti (u daljem tekstu: posredovanje) mogu da se uz naknadu bave samo posrednici iz člana 2. tačke 1. ovog Zakona koji ispunjavaju uslove u skladu sa odredbama ovog Zakona.

### Osiguranje od odgovornosti za štetu

#### Član 5.

(1) Posrednik u prometu nepokretnosti (u daljem tekstu: posrednik) dužan je da kod osiguravajućeg društva u Republici Srbiji osigurava i obnavlja osiguranje od odgovornosti za štetu koju bi nalogodavcu ili trećim licima mogao da prouzrokuje obavljanjem posredovanja.

(2) Za štetu koju bi posrednik mogao da prouzrokuje obavljanjem posredovanja minimalna suma osiguranja iznosi 25.000,00 € u dinarskoj protivrednosti po jednom štetnom događaju, odnosno ukupno 75.000,00 € za sve odštetne zahteve u jednoj osiguravajućoj godini.

### **Rešenje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti i upis u Registar**

#### **Član 6.**

(1) Zahtev za izdavanje rešenja o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti podnosi se Ministarstvu i mora da sadrži sledeće podatke i dokaze:

- rešenje o upisu u privredni registar
- ugovor o zastupanju sa licem koje je položilo stručni ispit za posredovanje u prometu nepokretnosti
- ugovor o osiguranju sa ovlašćenim osiguravajućim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem delatnosti posrednika, i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu iz člana 5. stav 2. ovoga Zakona.

(2) Ako Ministarstvo utvrdi da su ispunjeni uslovi iz stava 1. ovog člana, doneće rešenje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti.

(3) Ministarstvo će po izdavanju rešenja iz stava 2. ovoga člana bez odlaganja da dostavi rešenje posredniku, Poreskoj upravi i Privredna komora Srbije (PKS).

(4) Posrednik može da započne obavljanje delatnosti danom prijema rešenja iz stava 2. ovog člana.

(5) Privredna komora Srbije (PKS) će po prijemu rešenja, a najkasnije u roku od 30 dana izvršiti upis posrednika u Registar posrednika u prometu nepokretnosti (u daljem tekstu: Registar).

(6) Ako Ministarstvo ne donese rešenje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti podnosilac zahteva može da raskine ugovor iz stava 1. tačke 3. ovog člana i traži povraćaj premije osiguranja.

### **Registar**

#### **Član 7.**

(1) Registar se vodi u Privrednoj komori Srbije (PKS).

(2) Oblik, sadržaj i način vođenja Registra i sadržaj podataka iz člana 10. ovog Zakona propisuje ministar pravilnikom.

### **Prijava podataka u Registar**

#### **Član 8.**

(1) Svaku promenu podataka koji se evidentiraju u Registru posrednik je dužan da prijavi Privrednoj komori Srbije (PKS) u roku od 15 dana od dana nastanka promene, radi upisa promene u Registar.

(2) Privredna komora Srbije (PKS) će u roku od 15 dana od dana izvršenog upisa promene obavestiti Ministarstvo o izvršenoj promeni.

### **Brisanje iz Registra**

#### **Član 9.**

(1) Ministarstvo će da donese rešenje o brisanju posrednika iz Registra:

- ako je posrednik brisan iz registra Agencije za privredne registre.
- ako nema ugovor o zastupanju sa licem koja je agent
- ako nema ugovor o osiguranju s ovlašćenim osiguravajućim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem delatnosti posrednika, i to za najmanju sumu osiguranja iz člana 5. stav 2. ovog Zakona
- ako je posrednik pravosnažno osuđen za prekršaj ili krivično delo ili mu je izrečena zabrana poslovanja, odnosno zaštitna mera zabrane obavljanja delatnosti pri Sudu časti komore dok ta mera traje

(2) Rešenje o brisanju posrednika iz Registra dostavlja se posredniku, Poreskoj upravi, Privrednoj komori Srbije (PKS), osim u slučaju iz stava 1. tačke 1. ovog člana.

(3) Privredna komora Srbije (PKS) će na osnovu rešenja iz stava 1. ovog člana bez odlaganja, a najkasnije u roku od 15 dana od prijema rešenja, da izvrši brisanje posrednika iz Registra.

(4) Protiv rešenja iz stava 1 ovog člana nije dozvoljena žalba ali nezadovoljna stranka može pokrenuti upravni spor.

### **Uvid u Registar**

#### **Član 10.**

(1) Registar je javan. Dostupnost podataka upisanih u Registre omogućiće se preko interneta, na web stranici Privredne komore Srbije (PKS)

(2) Zainteresovana lica mogu da zatraže overen prepis (izvod) podataka upisanih u Registar uz naknadu koju propisuje komora.

### **Imenik agenata posredovanja u prometu nepokretnosti**

#### **Član 11.**

(1) Imenik agenata (u daljem tekstu: Imenik) vodi se u Privrednoj komori Srbije (PKS).

(2) Oblik, sadržaj i način vođenja Imenika propisuje ministar pravilnikom.

### **Postupak upisa agenta u Imenik**

#### **Član 12.**

(1) Lice koje je položilo stručni ispit podnosi zahtev za upis u Imenik ministarstvu.

Lice koje je položilo stručni ispit uz zahtev prilaže:

- diplomu kojom se potvrđuje da je stekao najmanje IV stepen stručne spreme

- dokaz o položenom stručnom ispitu iz člana 30. ovog Zakona.

- dokaz o zaključenom ugovoru o zastupanju sa registrovanim posrednikom u prometu nepokretnosti.

(2) Ministarstvo će dostaviti rešenje o upisu agenata u Imenik Privrednoj komori Srbije (PKS).

(3) Privredna komora Srbije (PKS) će da izvrši upis lica koje je položilo stručni ispit u Imenik, na osnovu rešenja koje će Ministarstvo izdati u skladu sa pravilnikom iz člana 11. stava 2. ovog Zakona, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahteva.

(4) Svaku promenu podataka koji se evidentiraju u Imeniku agent je dužan da prijavi Privrednoj komori Srbije (PKS) u roku 15 dana od dana nastanka promene radi unosa promene u Imenik.

(5) Privredna komora Srbije (PKS) će u roku od 15 dana od dana prijave promene obavestiti Ministarstvo o prijavljenoj promeni.

(6) Zainteresovana lica mogu da zatraže overen prepis (izvod) podataka upisanih u Imenik, uz naknadu koju propisuje komora.

(7) Protiv rešenja Ministarstva iz stava 2. ovog člana nije dozvoljena žalba, ali nezadovoljna stranka može da pokrene upravni spor.

### **Postupak brisanja agenta iz Imenika**

#### **Član 13.**

(1) Na osnovu rešenja Ministarstva izvršiće se brisanje agenta iz Imenika, u skladu sa pravilnikom iz Člana 11. stava 2. ovog Zakona.

(2) Ministarstvo će da donese rešenje o brisanju agenta iz Imenika:

- ako nema ugovor o zastupanju sa registrovanim posrednikom

- ako ne radi u skladu sa ovim Zakonom i Pravilnikom o poslovanju posrednika u prometu nepokretnosti

(3) Protiv rešenja Ministarstva iz stav 1. ovog člana nije dozvoljena žalba, ali nezadovoljna stranka može da pokrene upravni spor.

## **Obavljanje identičnih poslova**

### **Član 14.**

(1) Agent ne sme da obavlja poslove posredovanja istovremeno identične za drugog posrednika, ni druge poslove, odnosno radnje identične ili slične posredovanju koje obavlja posrednik, odnosno usluge u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja.

(2) Ako agent postupi suprotno zabrani iz stava 1. ovog člana, posrednik može od agenta da traži naknadu pričinjene štete ili može da traži da se zaključeni posao smatra zaključenim za njegov račun, odnosno da mu agent preda zaradu ostvarenu iz takvog posla, ili da na njega prenese potraživanje zarade iz takvog posla.

## **III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEPOKRETNOSTI I OPŠTI USLOVI POSLOVANJA**

### **Član 15.**

(1) Posrednik i nalogodavac su obavezni da zakluče ugovor o posredovanju.

(2) Ugovorom o posredovanju u prometu nepokretnosti obavezuje se posrednik da će nastojati da nađe i dovede u vezu s nalogodavcem lice radi pregovaranja i zaključenja određenog pravnog posla o prenosu ili osnivanju određenog prava na nepokretnosti, a nalogodavac se obavezuje da mu isplati određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude zaključen.

(3) Ugovor o posredovanju u prometu nepokretnosti zaključuje se u pisanoj formi i na određeno vreme.

(4) Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji zaključuju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju u prometu nepokretnosti zaključen na vreme od 6 meseci i može se sporazumom strana više puta produžiti.

(5) Ako nije drugačije propisano ovim Zakonom, na obligacioni odnos između posrednika i nalogodavca primenjuje se odredbe Kodeksa poslovne etike i Zakona o obligacionim odnosima.

(6) U ugovoru zaključenom između posrednika i nalogodavca moraju posebno biti navedeni podaci o posredniku, nalogodavcu, vrsti i bitnom sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru s naručiocem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

(7) Ugovor o posredovanju u prometu nepokretnosti može da sadrži i druge podatke u vezi sa poslom za koji se posreduje (npr. rok i uslovi isplate posredničke naknade, podaci o osiguranju od odgovornosti, uslovi osiguranja isplate posredničke naknade i sl.).

### **Ekskluzivno posredovanje**

### **Član 16.**

(1) Ugovorom o posredovanju nalogodavac se može obavezati da za posredovani posao neće angažovati nijednog drugog posrednika (ekskluzivno posredovanje), koja obaveza mora biti isključivo ugovorena.

(2) Ako je za vreme trajanja ugovora o ekskluzivnom posredovanju nalogodavac zaključio mimo posrednika pravni posao, preko drugog posrednika, a za koji je ekskluzivnom posredniku bio dat nalog za posredovanje, dužan je da plati posredniku na ime naknade štete stvarne troškove učinjene putem posredovanja. Ako visina posredničke naknade nije ugovorena nalogodavac je posredniku dužan da nadoknadi stvarne troškove učinjene tokom posredovanja, koji ne mogu da budu veći od posredničke naknade za posredovani posao.

(3) Prilikom zaključivanja ugovora o ekskluzivnom posredovanju posrednik je dužan da posebno upozori nalogodavca na značenje i pravne posledice te klauzule.

## **Prestanak ugovora o posredovanju**

### **Član 17.**

- (1) Ugovor o posredovanju zaključen na određeno vreme prestaje zaključenjem i izvršenjem ugovora za koji je posredovano, ili otkazom u pisanoj formi bilo koje od ugovornih strana.
- (2) Nalogodavac je dužan da nadoknadi posredniku nastale troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.
- (3) Ako u roku ne dužem od vremena trajanja zaključenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora nalogodavac zaključi pravni posao koji je posledica posrednikovog delovanja pre prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku da plati posredničku naknadu u celini, osim ako Ugovorom nije drugačije ugovoreno.
- (4) Odredbe stava 2. i 3 ovoga člana odnose se i na prestanak ugovora o ekskluzivnom posredovanju.

## **Opšti uslovi poslovanja**

### **Član 18.**

- (1) Posrednik je obavezan odrediti opšte uslove za obavljanje posredovanja (u daljem tekstu: opšti uslovi poslovanja) u skladu s ovim Zakonom i drugim propisima.
- (2) Opšti uslovi poslovanja moraju sadržati:
  - određeni opis pojedinih poslova koje je posrednik obavezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnji
  - visinu posredničke naknade
- (3) Posrednik je obavezan da na vidljivom i pristupačnom mestu istakne opšte uslove poslovanja.
- (4) Posrednik mora poslovati u prostoru adekvatnom za poslovanje koji je u celini odvojen od stambenog prostora i koji ima posebnu prostoriju za poverljive razgovore sa strankama.

## **IV. PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA**

### **Pažnja u pravnom prometu**

#### **Član 19.**

Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja mora postupati s povećanom pažnjom, prema Pravilima struke i poslovnim običajima (pažnja dobrog privrednika).

### **Oglašavanje**

#### **Član 20.**

Posrednik je obavezan prilikom oglašavanja u sredstvima javnog informisanja, odnosno drugim pisanim i elektronskim medijima, u prostorijama posrednika ili na drugim mestima gde je dozvoljeno oglašavanje u vezi sa nepokretnosti koja je predmet poslovanja, oglasiti svoju firmu.

### **Obaveze posrednika**

#### **Član 21.**

Ugovorom o posredovanju u prometu nepokretnosti posrednik se posebno obavezuje da će obavljati sledeće:

1. da će nastojati da nađe i dovede u vezu s nalogodavcem lice radi zaključivanja posla koji je predmet ugovora o posredovanju.
2. da će nastojati da upozna nalogodavca sa prosečnom tržišnom vrednošću slične nepokretnosti
3. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nepokretnosti i upozoriti nalogodavca na:
  - moguće rizike u vezi sa neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nepokretnosti
  - upisana stvarna prava ili druga prava trećih lica na nepokretnost
  - pravne posledice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani

- okolnosti prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima.
- 4. obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na tržištu, oglasiti nepokretnost na odgovarajući način i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nepokretnosti 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 lične podatke nalogodavca i po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti za koju posreduje ili u vezi s tom nepokretnosti ili s poslom za koji posreduje
- 8. obavestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za nameravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

#### Član 22.

Posrednik izuzetno može, u ime i za račun nalogodavca zaključiti ugovor o posredovanju samo ako je nalogodavac za to izdao posebno ovlašćenje.

### **Obaveza nalogodavca**

#### Član 23.

- (1) Ugovorom o posredovanju u prometu nepokretnosti nalogodavac se obavezuje da će obaviti sledeće:
1. obavestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i dati tačne podatke o nepokretnosti.
  2. dati posredniku na uvid validne, originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo svojine na nepokretnosti, odnosno drugo stvarno pravo na nepokretnosti koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nepokretnosti
  3. osigurati posredniku i licu zainteresovanom za zaključivanje posla razgledanje nepokretnosti
  4. obavestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti što posebno uključuje opis nepokretnosti i cenu
  5. prilikom zaključenja pravnog posla, odnosno predugovora kojim se nalogodavac obavezao da zaključi posredovani pravni posao, nalogodavac se obavezuje:
    - da isplati posredniku naknadu osim ako nije drugačije ugovoreno;
    - da preda posredniku sve originalne isprave kojima dokazuje pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet posredovanja
  6. ako je to posebno ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja
  7. obavestiti posrednika o svim promenama u vezi sa poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno u pismenoj formi o promenama u vezi prava svojine na nepokretnosti, rokovima i ceni, a sve u roku od tri dana od dana nastale promene.
- (2) Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za zaključenje posredovanog posla s licem koje je posrednik našao, niti zaključiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drugačije, ništavna je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj veri i dužan je nadoknaditi sve troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

### **Anonimni nalogodavac**

#### Član 24.

Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi da ostane nepoznat nema obavezu prema trećem licu, koje bi s nalogodavcem želelo zaključiti pravni posao, otkriti identitet nalogodavca sve do zaključenja pravnog posla.

### **Ugovor o podposredovanju**

#### Član 25.

- (1) Posrednik može preneti svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanja, u celini ili delimično, na druge posrednike ako tako ugovore posrednik i nalogodavac.

(2) U slučaju iz stava 1. ovoga člana nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu samo sa posrednikom s kojim je sklopio ugovor, a posrednik će nalogodavcu predati popis posrednika na koje se ugovor o posredovanju prenosi.

### **Odnosi između posrednika**

#### **Član 26**

(1) Posrednik je u obavezi da posluje u skladu sa zakonom, dobrim poslovnim običajima, kao i da posluje samo sa posrednikom koji je upisan u Registar.

(2) Obaveza posrednika je poštovanje Pravilnika o poslovanju posrednika u prometu nepokretnosti koji će doneti nadležno Ministarstvo na predlog Strukovnog udruženja.

### **Evidencija o posredovanju u prometu nepokretnosti**

#### **Član 27.**

(1) Posrednik mora voditi evidenciju o posredovanju u prometu nepokretnosti.

(2) Evidencija iz stava 1. ovoga člana mora za svaki ugovor o prometu nepokretnosti zaključen posredstvom posrednika obuhvatati sledeće:

- vrstu ugovora za čije sklapanje posreduje
- vrstu nepokretnosti (zemljište s oznakom namene korišćenja, stambeni i poslovni prostor i sl.)
- tehničke podatke o nepokretnosti (struktura, kvadratura i sl.)
- cenu, odnosno zakupninu i sl. u ukupnom iznosu i jediničnom iznosu za m<sup>2</sup> površine.

(3) Evidencija se vodi na jedinstvenom obrascu čiju će formu, sadržinu i rok čuvanja propisati nadležno ministarstvo.

(4) Posrednik je na zahtev nadležnih organa državne uprave dužan dati na uvid podatke iz stava 2. ovog člana (ministarstvu nadležnom za finansije i ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva) za potrebe sprovođenja zemljišne i stambene politike, tržišnog vrednovanja nepokretnosti i analize tržišta nepokretnosti.

### **V. POSREDNIČKA NAKNADA**

#### **Član 28.**

##### **Varijanta 1**

(1) Visina posredničke naknade iznosi 4% kupoprodajne cene nepokretnosti.

(2) Nalogodavac – prodavac je dužan da plati naknadu u iznosu 2 % kupoprodajne cene i nalogodavac – kupac je dužan da plati naknadu u iznosu 2 % kupoprodajne cene nepokretnosti.

(3) Visina naknade kod zakupa iznosi jednu mesečnu zakupninu.

(4) Način naplate naknade kod zakupa se uređuje ugovorima o posredovanju.

##### **Varijanta 2**

(1) Visina posredničke naknade koju plaća nalogodavac iznosi 3% kupoprodajne cene nepokretnosti.

(2) Visina naknade kod zakupa iznosi jednu mesečnu zakupninu.

(3) Način naplate naknade kod zakupa se uređuje ugovorima o posredovanju.

### **Pravo na posredničku naknadu**

#### **Član 29.**

(1) Posrednik stiče pravo na naknadu tek nakon zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stiče već pri zaključenju predugovora.

(2) Posrednik ne može zahtevati delimično plaćanje naknade unapred, odnosno pre zaključenja ugovora, odnosno predugovora u skladu sa stavom 1. ovog člana. Troškove dodatnih usluga u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova ako je to posebno ugovoreno između posrednika i nalogodavca.

(3) Nakon prestanka ugovora posrednik ima pravo na naknadu u roku ne dužem od vremena trajanja zaključenog ugovora, ako ugovorom nije drugačije ugovoreno, i u slučajevima kad nalogodavac zaključi

sa trećim licem pravni posao koji je pretežno posledica posrednikovog delovanja pre prestanka ugovora o posredovanju.

## **VI. STRUČNI ISPIT**

Član 30.

### **Stručna osposobljenost**

(1) Stručna osposobljenost dokazuje se polaganjem stručnog ispita za posredovanje u prometu nepokretnosti iz člana 31. ovog Zakona (u daljem tekstu: stručni ispit).

### **Stručni ispit**

Član 31.

(1) Polaganje stručnog ispita organizuje se u privrednim komorama prema programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nepokretnosti.

(2) Stručni ispit se polaže pred ispitnom komisijom koju imenuje ministar. Ispitnu komisiju čine predstavnici Nadležnog Ministarstva, Ministarstva pravde i Privredne komore.

(3) Stručni ispit se sastoji od pismenog i usmenog dela.

(4) Nakon položenog stručnog ispita Privredna komora izdaje potvrdu o položenom stručnom ispitu.

(5) Privredna komora vodi evidenciju o položenim stručnim ispitima.

(6) Ministar pravilnikom propisuje Program osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nepokretnosti na predlog Privredne komore Srbije.

(7) Način i postupak izvođenja stručnog ispita, visinu naknade troškova stručnog ispita, sadržaj i oblik potvrde o položenom stručnom ispitu, oblik i način vođenja evidencije propisuje Privredna komora Srbije uz saglasnost Ministarstva.

(8) Nadzor nad zakonitošću organizacije i izvođenjem stručnog ispita vrši Ministarstvo.

## **VII. NADZOR I UPRAVNE MERE**

Član 32.

(1) Upravni nadzor nad primenom ovog Zakona i propisa donesenih na osnovu ovog Zakona obavlja Ministarstvo.

(2) Inspeksijski nadzor nad primenom ovog Zakona i propisa donesenih na osnovu ovog Zakona vrši Tržišna inspekcija i druge inspekcije u skladu sa ovlašćenjima utvrđenim posebnim zakonima.

Član 33.

Inspektor Tržišne inspekcije rešenjem će:

- zabraniti obavljanje posredovanja pravnom licu, ili preduzetniku, koji ne ispunjava uslove u skladu sa odredbama ovog Zakona (Član 4.)

- zabraniti obavljanje posredovanja pravnom licu, ili preduzetniku, koji posredovanje obavlja bez rešenja Ministarstva o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti ili ne ispunjava propisane uslove (Član 6. stav 2.)

- narediti posredniku da u prostoriji u kojoj posluje na vidljivom i pristupačnom mestu istakne opšte uslove poslovanja (Član 18. stav 3.).

## **VIII. KAZNE ODREDBE**

Član 34.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 400.000,00 dinara kazniće se za prekršaj posrednik:

- ako o promeni podataka koji se upisuju u Registar ne obavesti Privrednu komoru Beograda (PKB) ili regionalnu privrednu komoru (RPK) u roku od 30 dana od nastanka promene (Član 9.)

- ako ne odredi opšte uslove poslovanja, ako na vidljivom i pristupačnom mestu ne istakne opšte uslove poslovanja, ako obavlja posredovanje u prostoru koji je u suprotnosti s propisanim uslovima (Član 18.)

- ako oglašavanje obavlja u suprotnosti s propisanim uslovima (Član 20.)

- ako ne vodi evidenciju o posredovanju u prometu nepokretnosti (Član 27.)
  - ako na zahtev nadležnih organa državne uprave ne da na uvid podatke iz evidencije o posredovanju u prometu nepokretnosti (Član 27. stav 5.).
- (2) Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 50.000,00 dinara.

#### Član 35.

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 200.000,00 do 500.000,00 dinara kazniće se za prekršaj preduzetnik ili pravno lice:
- ako obavlja posredovanje a ne ispunjava uslove za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti (Član 4.)
  - ako obavlja posredovanje bez rešenja Ministarstva o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti (Član 6.)
  - ako postupa suprotno pravilima struke i poslovnih običaja (Član 19.)
  - ako postupa suprotno propisanim radnjama (Član 21.).
- (2) Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 100.000,00 dinara.
- (3) Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kazniće se i fizičko lice - preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 450.000,00 dinara.

#### Član 36.

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 100.000,00 do 1.000.000,00 dinara kazniće se fizičko lice koje neovlašćeno obavlja poslove posredovanja.

#### Član 37.

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 50.000,00 dinara kazniće se za prekršaj lice koje ima položen stručni ispit:
- ako posluje, a nije podneo zahtev za upis u Imenik ministarstvu (Član 12. stav 1.)
  - ako o promeni podataka koji se upisuju u Imenik ne obavesti Privrednu komoru Srbije (PKS) u roku petnaest (15) dana od nastanka promene (Član 12. stav 4.)
  - ako na osnovu ugovora o zastupanju obavlja istovremeno istovrsne poslove za drugog posrednika ili druge poslove, odnosno radnje istovetne ili slične posredovanju koje obavlja posrednik, odnosno usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja (Član 14. stav 1.).

#### Član 38.

- (1) Za prekršaje utvrđene članom 34. ovog Zakona počinjene drugi put u roku od dve godine od pravosnažnosti prvog rešenja o prekršaju, uz novčanu kaznu, izreći će se posredniku i zaštitna mera zabrane obavljanja posredovanja u trajanju od tri meseca.
- (2) Za prekršaje utvrđene članom 34. ovog Zakona počinjene treći put u roku od dve godine od pravosnažnosti drugog rešenja o prekršaju, uz novčanu kaznu, izreći će se posredniku i zaštitna mera zabrane obavljanja posredovanja u trajanju od šest meseci.

### **IX. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Član 39.

- (1) Ministar će u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona doneti propise iz Člana 7. stav 2., člana 11. stav 2. i člana 31. stav 6. ovog Zakona.
- (2) Ministarstvo je dužno na osnovu ovlašćenja iz ovog Zakona u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona da propiše naknade iz člana 10. stav 2. i člana 12. stav 5., i da propiše način i postupak izvođenja stručnog ispita, visinu naknade troškova za polaganje stručnog ispita, sadržaj i oblik uverenja o položenom stručnom ispitu, oblik i način vođenja evidencije iz člana 31. stav 7. ovog Zakona.

#### Član 40.

- (1) Posrednik koji na dan stupanja na snagu ovog Zakona obavlja delatnost posredovanja u prometu nepokretnosti dužan je da pribavi rešenje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti u skladu sa odredbama ovog Zakona u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- (2) Posredniku koji ne ispuni potrebne uslove u skladu sa stavom 1. ovog člana prestaje pravo na obavljanje delatnosti.
- (3) Posredniku koji ne uskladi svoje poslovanje u skladu sa odredbama ovog Zakona nadležni organ će rešenjem utvrditi prestanak pravovaljanosti izdatog rešenja o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti.
- (4) Fizička lica koja na dan stupanja na snagu ovog Zakona obavljaju poslove agenta posredovanja dužna su da usklade obavljanje tih poslova sa odredbama ovog Zakona u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

#### Član 41.

- (1) Posrednik koji na dan stupanja na snagu ovog Zakona ima upisanu delatnost posredovanje u prometu nepokretnosti u privrednom registru, dužan je da Registru privrednih subjekata dostavi rešenje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- (2) Posrednik koji na dan stupanja na snagu ovog Zakona ima upisanu delatnost poslovanje nepokretnosti u privrednom registru i obavlja delatnost posredovanja u prometu nepokretnosti, uz zahtev za izdavanje rešenja o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti Ministarstvu prilaže:
  - rešenje o upisu posrednika u privredni registar u Republici Srbiji.
  - ugovor o zastupanju sa licem koje je položilo stručni ispit posredovanja u prometu nepokretnosti
  - ugovor o osiguranju sa ovlašćenim osiguravajućim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem delatnosti posrednika, i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu iz člana 5. stav 2. ovog Zakona.
- (3) Posrednik koji ne postupi u skladu sa stavom 1. i 2. ovog člana zabraniće se obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti.

### **Stupanje Zakona na snagu**

#### Član 42.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Službenom Glasniku Republike Srbije».