**PRVI NACRT PREDLOGA ZAKONA 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 primjenom ovog zakona.

**Primjena drugog zakona**

**Član 2**

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

**Značenje pojedinih izraza**

**Član 3**

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

1. **agent** je fizičko lice koje je položilo stručni ispit za obavljanje poslova posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti;
2. **posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti** je djelatnost koja obuhvata poslove pronalaženja radi dovođenja u vezu sa nalogodavcem druge ugovorne strane, koja bi sa njim pregovarala o zaključenju, odnosno zaključila ugovor o prometu ili zakupu nepokretnosti, a koji se obavljaju uz novčanu naknadu (u daljem tekstu: posredovanje);
3. **posrednik** je privredno društvo, odnosno preduzetnik koji ima sjedište u Crnoj Gori i koji je upisan u registar posrednika.

Posrednik je i privredno društvo odnosno preduzetnik, registrovan za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti koji ima sjedište na teritoriji države članice Ugovora o Evropskom ekonomskom prostoru;

1. **Registar posrednika** je registar koji u pisanoj i elektronskoj formi vodi ministarstvo nadležno za poslove trgovine (u daljem tekstu: Ministarstvo);
2. **Ministarstvo** je nadležno ministarstvo za poslove trgovine, koje će sprovoditi nadzor nad primjenom ovog zakona, ministarstvo nadležno za poslove trgovine;
3. **Komora** je Privredna komora Crne Gore, kao organizacija za zastupanje i ostvarivanje ciljeva cjelokupne crnogorske privrede;
4. **Nepokretnosti su:** zemljišta (poljoprivredno, građevinsko, šumsko i ostalo), objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni, ekonomski i drugi objekti), posebni djelovi objekata (stanovi, poslovne prostorije, garaže, garažna mjesta i podrumi), drugi nadzemni objekti (putni objekti, objekti elektroprivrede, željeznički objekti, objekti vazdušnog saobraćaja, industrijski objekti, objekti telekomunikacija, objekti za sport i fizičku kulturu i drugi) i podzemni objekti (garaže, rezervoari, pješački prolazi, tuneli, skloništa, metroi i drugo);
5. **nalogodavac** je fizičko ili pravno lice koje sa posrednikom u prometu i zakupu nepokretnosti zaključuje pisani ugovor o posredovanju;
6. **treće lice** je lice koju posrednik u prometu i zakupu nepokretnosti nastoji dovesti u vezu sa nalogodavcem radi pregovora o zaključenju pravnih poslova čiji je predmet određena nepokretnost.

II USLOVI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA

**Upis u Registar posrednika**

**Član 4**

Upis u Registar posrednika vrši se na zahtjev lica koje traži upis u taj registar (u daljem tekstu: podnosilac zahtjeva) dostavljanjem dokaza o ispunjenosti uslova za upis u Registar posrednika iz člana 5 ovog zakona.

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

Rješenje kojim se odlučuje o upisu u Registar posrednika donosi Ministarstvo, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

**Uslovi za upis u Registar posrednika**

**Član 5**

Uslovi za upis u Registar posrednika su:

1. Registracija u Centralnom registru privrednih subjekata, uz dostavljanje dokaza da je posrednik registrovan za obavljanje pretežne djelatnosti agencije za nekretnine;
2. da preduzetnik ili najmanje jedan zaposleni kod preduzetnika/pravnog lica na puno radno vrijeme ima položen stručni ispit u skladu sa članom 11 ovog zakona;
3. odgovarajući poslovni prostor u skladu sa članom 14 ovog zakona, za koji je dostavljen elaborat o ispunjenosti minimalno-tehničkih uslova od strane ovlašćenog društva;
4. važeći ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti;
5. da osnivač, odnosno vlasnik, stvarni vlasnik, saradnik, član organa upravljanja privrednog društva koji ima registrovano pretrežnu djelatnost agencije za nekretnine, zastupnik privrednog društva, član organa upravljanja privrednog društva, kao i agent, preduzetnik, odnosno poslovođa, ako je preduzetnik povjerio poslove poslovođenja poslovno sposobnom fizičkom licu, nije osuđen na novčanu kaznu, ako je pravno lice, odnosno na kaznu zatvora, ako je fizičko lice, za krivično djelo u Crnoj Gori ili stranoj (matičnoj) državi, ako je teže povrijedilo ili ponovilo povredu propisa kojim se uređuje sprječavanje pranja novca i finansiranja terorizma u periodu trajanja izrečene zaštitne mjere zabrane vršenja određenih djelatnosti koje predstavljaju pretežnu djelatnost privrednog subjekta za promet i zakup nepokretnosti ili trajanja zaštitne mjere zabrane odgovornom licu da vrši određene poslove koji predstavljaju pretežnu djelatnost privrednog subjekta za promet i zakup nepokretnosti, odnosno u periodu trajanja izrečene zaštitne mjere zabrane odgovornom licu da vrši određene dužnosti, kod agencije za promet i zakup nepokretnosti čija je pretežna djelatnost pružanje usluga prometa i zakupa nepokretnosti.

Saradnikom lica iz tačke 5) stava 1 ovog člana smatra se:

1. svako fizičko lice koje je član organa upravljanja ili drugo odgovorno lice u pravnom licu u kome je imenovano lice na rukovodećem položaju ili je stvarni vlasnik tog pravnog lica;
2. svako fizičko lice koje je stvarni vlasnik pravnog lica u kome je imenovano lice na rukovodećem položaju;
3. svako fizičko lice koje sa imenovanim licem ima stvarno vlasništvo nad istim pravnim licem.

**Podaci koji se upisuju u Registar posrednika**

**Član 6**

U Registar posrednika upisuju se i vode podaci o:

1. posrednicima (naziv, adresa sjedišta i podružnice, poreski identifikacioni broj, matični broj, broj licence i dr.);
2. agentima (ime, prezime i datum položenog ispita);
3. adresi poslovnog prostora iz člana 14 ovog zakona;
4. izrečenim zaštitnim mjerama iz člana 34 i 36 ovog zakona;
5. članu privrednog društva (osnivaču, vlasniku), odnosno preduzetniku, zastupniku privrednog društva i poslovođi, ako je preduzetnik povjerio poslove poslovođenja poslovno sposobnom fizičkom licu.

**Uvid u Registar posrednika**

**Član 7**

Registar posrednika je javan.

Ministarstvo objavljuje Registar posrednika na internet stranici Ministarstva.

Na zahtjev zainteresovanog lica, Ministarstvo izdaje izvod iz Registra posrednika, u roku od tri dana od dana prijema urednog zahtjeva uz propisanu naknadu.

**Promjene podataka u Registru posrednika**

**Član 8**

Posrednik je dužan da prijavi svaku promjenu podataka koji se evidentiraju u Registru posrednika u roku od 15 (petnaest) dana od dana nastanka promjene, radi upisa promjene u Registar posrednika.

Posrednik je dužan da najkasnije do 31. marta svake godine godine, Ministarstvu dostavi dokumentaciju iz koje se može utvrditi da nisu prestali postojati zakonski uslovi za obavljanje djelatnosti posredovanja, i to:

* izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za Posrednika koji nije stariji od 30 dana,
* dokaz da i dalje ima zaposleno za sljedećih 12 mjeseci na puno radno vrijeme najmanje jedno lice koje ima položen stručni ispit,
* dokaz o obnovljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za štetu.

**Brisanje iz Registra posrednika**

**Član 9**

Posrednik se briše iz Registra posrednika:

1. ako prestane da ispunjava neki od uslova za upis u Registar posrednika iz člana 5 ovog zakona;
2. ako je upis u Registar posrednika izvršen na osnovu neistinitih podataka;
3. ako posrednik donese odluku o prestanku obavljanja pretežne djelatnosti agencije za nekretnine ili prestane da postoji u skladu sa zakonom;
4. ako postupa suprotno propisima kojima se uređuje sprječavanje pranja novca i finansiranja terorizma;
5. na lični zahtjev;
6. Posrednik će takođe biti izbrisan iz Registra ukoliko bude pravosnažno osuđen za prekršaj ili krivično djelo uslijed kojih mu je izrečena mjera zabrane obavljanja djelatnosti ili kazna zatvora u trajanju dužem od 6 mjeseci.

Posrednim može biti izbrisan iz Registra ako propusti da blagovremeno dostavi Registru potrebnu dokumentaciju u roku predviđenom stavom 2 člana 8, ili ne obavijesti Registar o postojanju opravdanih razloga spriječenosti. U tom slučaju Registar će mu poslati opomenu i ostaviti dodatni rok od 15 dana za dostavu dokumentacije. Ukoliko posrednik ni u naknadnom roku ne dostavi potrebnu dokumentaciju, biće izbrisan iz Registra.

Rješenje o brisanju iz Registra posrednika donosi Ministarstvo, a na osnovu podataka iz javnih evidencija, podataka koje dostavlja posrednik ili drugo zainteresovano lice, kao i podataka utvrđenih u postupku nadzora.

Rješenje iz stava 2 ovog člana je konačno, a protiv njega se može pokrenuti upravni spor, u skladu sa zakonom.

**Obavljanje istovrsnih poslova**

**Član 10**

Lice koje ima položen stručni ispit – agent, ne smije bez saglasnosti posrednika za koga na osnovu ugovora o radu obavlja poslove posredovanja obavljati istovremeno istovrsne poslove za sebe ili drugog posrednika ni druge poslove, odnosno radnje identične ili slične posredovanju koje obavlja posrednik, odnosno usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

Ako lice koje ima položen stručni ispit postupi protivno zabrani iz stava 1. ovog člana, posrednik može od njega tražiti naknadu za pretrpljenu štete ili može tražiti da se na njega prenese potraživanje zarade iz takvog posla.

**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 odnosno boravište na teritoriji Crne Gore i najmanje IV nivo kvalifikacija nacionalnog nivoa kvalifikacija.

Stručni ispit se polaže na crnogorskom jeziku, pred komisijom koju čine najmanje 3 člana, od kojih 1 član iz Udruženja posrednika u prometu nepokretnosti, a dva člana iz nadležnog Ministarstva. Stručni ispit organizuje i sprovodi Komora.

Članovi komisije se smjenjuju i biraju za svaki ispitni rok sa liste članova komisije za polaganje stručnog ispita koja se sastoji od najmanje 10 lica i to 6 iz nadležnog Ministarstva a 4 iz Udruženja posrednika u prometu nepokretnosti.

Polaganje stručnog ispita se organizuje najmanje jednom u periodu od 6 mjeseci.

Ispit se sastoji od pisanog i usmenog dijela, a za uspješan rezultat je potrebno ostvarivanje minimum 70 od ukupno 100 bodova na svakom od djelova ispita.

U slučaju nezadovoljavajućeg rezultata na usmenom dijelu ispita, nakon uspješno položenog pisanog dijela ispita, moguće je ponoviti samo usmeni dio ispita nakon perioda koji nije kraći od 30 dana od dana polaganja usmenog dijela ispita.

Svi kandidati koji ne polože pisani dio stručnog ispita nemaju pravo da isti ponovo polažu prije isteka perioda od 3 mjeseca od datuma polaganja pisanog dijela ispita.

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

Komora vodi evidenciju o izdatim uvjerenjima iz stava 9 ovog člana.

Ministarstvo će, na osnovu objektivnih potreba uslovljenih izmjenama propisa koji su od uticaja na obavljanje djelatnosti posredovanja, davati Komori preporuke za održavanje periodičnih seminara i edukacija za agente.

**Zabrana neovlašćenog obavljanja posredovanja**

**Član 12**

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

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

**Ugovor o osiguranju od odgovornosti za štetu**

**Član 13**

Posrednik je dužan da sa društvom za osiguranje koje ima sjedište u Crnoj Gori ima važeći ugovor o osiguranju od odgovornosti za štetu koju bi nalogodavcu ili trećim licima mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja.

Za štetu koju bi posrednik mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja, najniža osigurana svota ne može biti manja od 20.000 eura po jednom štetnom događaju/osiguranom slučaju, odnosno 60.000 eura za sve odštetne zahtjeve u jednoj godini osiguranja.

Posrednik može zaključiti ugovor o osiguranju sa društvom za osiguranje koje ima sjedište u državi članici Evropske unije i Evropskog ekonomskog prostora.

Svaki novi ugovor o osiguranju od odgovornosti mora da sadrži podatke o svim eventualnim odštetnim zahtjevima nalogodavca ili trećih lica protiv osiguranika/posrednika na osnovu kojih je osiguravač isplatio određeni iznos sume osiguranja.

**Poslovni prostor i oprema**

**Član 14**

Posrednik obavlja posredovanje u odgovarajućem kancelarijskom prostoru sa odgovarajućom opremom, koji je u potpunosti odvojen od prostora drugih namjena (stambena, proizvodna, skladišna itd.) i koji ispunjava minimalne tehničke uslove.

Minimalno-tehnučke uslove iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo.

III UGOVOR O POSREDOVANJU

**Pojam**

**Član 15**

Ugovorom o posredovanju u prometu odnosno zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu nacrta: Ugovor o posredovanju) posrednik se obavezuje da će nastojati da nađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi pregovaranja i zaključenja određenog pravnog posla o prenosu, zakupu ili zasnivanju nekog drugog prava na nekretninama, a nalogodavac se obavezuje da će mu isplatiti posredničku naknadu ako taj pravni posao bude zaključen.

Nalogodavac može da bude prodavac, kupac, zakupodavac ili zakupac, odnosno njegov punomoćnik ili zakonski zastupnik.

**Forma i sadržina**

**Član 16**

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

Ugovor o posredovanju sadrži:

1. ime, prezime, odnosno naziv, sjedište, PIB posrednika i broj rješenja pod kojim je upisan u Registar posrednika;
2. ime, prezime, prebivališe i jedinstveni matični broj, odnosno naziv, sjedište i PIB nalogodavca, njegovog punomoćnika odnosno zakonskog zastupnika;
3. podatke o vrsti i bitnim elementima pravnog posla u cilju čijeg zaključenja posrednik posreduje, uključujući kupoprodajnu cijenu ili cijenu zakupa;
4. podatke o visini, načinu i roku plaćanja posredničke naknade;
5. vrijeme na koje se zaključuje ugovor;
6. podatke o vrsti i visini troška dodatnih usluga, ukoliko su ugovorene;
7. prava i obaveze posrednika i nalogodavca.

Ugovorne strane iz ugovora o posredovanju su dužne da definišu kupoprodajnu odnosno cijenu zakupa za nepokretnost na način i u formatu koji uključuje iznos posredničke naknade.

Ugovorom o posredovanju mogu da se ugovore i druga prava i obaveze, u skladu sa ovim zakonom i zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi.

**Trajanje ugovora o posredovanju**

**Član 17**

Ugovor o posredovanju se zaključuje na određeno vrijeme i može se produžiti.

Ako nije drugačije ugovoreno, ugovor o posredovanju se smatra zaključenim na period od godinu dana.

**Obaveze posrednika**

**Član 18**

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. 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 katastar nepokretnosti;

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

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

1. 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, unaprijed iskazane troškove;
2. nastojati da omogući pregled nepokretnosti poštujući odgovarajuće interne procedure kojima se smanjuje rizik nalogodavcu od zloupotreba trećih lica;
3. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključivanja ugovora;
4. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

**Dužna pažnja**

**Član 19**

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

**Opšti uslovi poslovanja**

**Član 20**

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 zamjenu za posredničku naknadu (a koji obavezno obuhvataju povezivanje nalogodavca i trećih lica i provjeravanje stanja nepokretnosti, potrebne pregovore i pripremne radnje za zaključivanje pravnog posla);

3) vrstu i visinu troškova za dodatne usluge.

Posrednik je obavezan da u svom poslovnom prostoru, kao i na internet stranici, ukoliko je ima, na vidnom mjestu istakne svoje opšte uslove poslovanja, koji su sastavni dio ugovora o posredovanju.

Posrednik je obavezan da nalogodavca posebno upozori na sadržinu i obaveznost opštih uslova poslovanja.

**Evidencija o posredovanju**

**Član 21**

Posrednik vodi evidenciju o posredovanju.

Evidencija iz stava 1. ovoga člana sadrži podatke o zaključenim ugovorima o posredovanju, a naročito podatke o nalogodavcu, nepokretnosti čiji promet, odnosno zakup je predmet posredovanja, potvrde o obilascima nepokretnosti od strane potencijalnih kupaca/zakupaca, potvrde o registraciji potencijalnih kupaca/zakupaca kod nalogodavca, ishodu posredovanja i podatke o realizovanoj posredničkoj naknadi.

**Oglašavanje**

**Član 22**

Posrednik je dužan da prilikom oglašavanja u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti koje su predmet posredovanja, u sredstvima javnog informisanja, drugim pisanim i elektronskim medijima, na društvenim mrežama, u svom poslovnom prostoru ili na drugim mjestima gdje 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 cijeni, lokaciji, površini i strukturi nepokretnosti. Uslovi prodaje odnosno zakupa koji su definisani ugovorom o posredovanju moraju u svemu odgovarati uslovima prodaje odnosno zakupa koji se oglašavaju.

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.

Sva fizička i pravna lica, odnosno preduzetnici, koji upravljaju web platformama za oglašavanje prometa ili zakupa nepokretnosti u Crnoj Gori, bilo da su to posrednici ili treća lica - oglašivači, dužni su da obezbjede da svako oglašavanje prometa ili zakupa nepokretnosti obavezno sadrži podatke o posredniku koji postavlja oglas (uključujući ime odnosno naziv, kontakt podatke i datum i broj upisa u registar posrednika).

**Ovlašćenje za zaključenje ugovora o prometu**

**Član 23**

Posrednik može, kada je za to posebno i izričito ovlašćen, da u ime i za račun nalogodavca zaključi predugovor, odnosno ugovor o prometu nepokretnosti, odnosno ugovor o zakupu nepokretnosti, kao i da primi cjelokupnu ili dio kupoprodajne cijene (uključujući kaparu, odustanicu i sl.), odnosno naknade za zakup, bilo da se iste isplaćuju jednokratno ili u anuitetima.

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

**Pravo na posredničku naknadu**

**Član 24**

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 zahtijevati djelimično plaćanje posredničke naknade unaprijed, odnosno prije zaključenja predugovora, odnosno ugovora za koji je posredovao u skladu sa stavom 1. ovog člana.

Izuzetno od stava 2. ovog člana, ugovorom o posredovanju se može predvidjeti djelimično plaćanje posredničke nadoknade u maksimalnom iznosu od 30% od primljene kapare, u slučaju da je nalogodavac zadržao primljenu kaparu usled neizvršenja ugovora od druge strane.

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

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.

Ukoliko nije drugačije izričito ugovoreno ugovorom o posredovanju, posrednik će imati pravo na posredničku naknadu i ukoliko, tokom perioda od 12 mjeseci od datuma prestanka ugovora o posredovanju, nalogodavac s trećim licem zaključi pravni posao koji je posljedica aktivnosti posrednika prije prestanka ugovora o posredovanju.

**Obaveze nalogodavca**

**Član 25**

Nalogodavac će, u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, imati sljedeće obaveze:

1) obavijestiti 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, uključujući i isprave o namjeni nepoketnosti, ukoliko se radi o zemljištu 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 vrijeme;

4) obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, što posebno uključuje tačne podatke o cijeni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i dr;

5) isplatiti posredniku ugovorenu posredničku naknadu nakon zaključenja posredovanog pravnog posla, odnosno nakon zaključenja predugovora ako je to posebno ugovoreno, kao i, nadoknaditi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja ukoliko su isti posebno ugovoreni;

6) obavijestiti posrednika o svim promjenama u vezi sa posredovanim poslom, a posebno o promjenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cijenom, a sve u roku od tri radna dana od dana nastale promjene.

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

**Ništavost obaveze pristupanja pregovorima**

**Član 26**

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.

Nalogodavac je dužan da pregovore za zaključenje posredovanog posla vodi savjesno. U skladu sa članom 23 Zakona o obligacionim odnosima Crne Gore, nalogodavac odgovara za štetu pričinjenu posredniku ili trećem licu koje je učesnik posredovanog posla, ukoliko vodi pregovore u namjeri da zaključi ugovor koji je predmet posredovanja, pa odustane od te namjere bez osnovanog razloga i time prouzrokuje štetu.

**Anonimni nalogodavac**

**Član27**

Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi da ostane anoniman, 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 28**

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 vrijeme 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 29**

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.

**Otkaz ugovora**

**Član 30**

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 dijelu 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 uspjeh posredovanja.

**Ugovor o potposredovanju**

**Član 31**

Posrednik može ugovorom o potposredovanju prenijeti svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju, u cjelini ili djelimično, na drugog posrednika, ako se nalogodavac sa ovim izričito saglasio u ugovoru o posredovanju, odnosno ukoliko se naknadno saglasi za zaključenjeaugovoru o potposredovanju.

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.

**Depozit**

**Član 32**

Posrednik može otvarati posebne račune kod komercijalnih banaka za potrebe preuzimanja, čuvanja i predaje novca u ime i za račun nalogodavaca (depozitni računi), u skladu sa posebnim ovlašćenjem iz člana 23 ovog Zakona, koji računi se ne smatraju poslovnim računima Posrednika i isti ne mogu biti predmet prinudnog izvršenja protiv Posrednika.

Posrednik će, u skladu sa izričitim ovlašćenjem nalogodavca u skladu sa članom 23, na osnovu rezervacionog ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u pisanom obliku (odnosno ugovora o kapari ili predugovora o kupoprodaji), a u cilju potvrde izražene namjere kupca da zaključi pravni posao radi sticanja nepokretnosti, moći da primi na čuvanje iznos novca koji ne prelazi 4% kupoprodajne cijene, uz obavezu da primljeni iznos, po ispunjenju definisanih uslova prenese na račun prodavca ili vrati kupcu, u skladu sa odredbama pravnog posla koji predstavlja pravni osnov za prijem novca.

IV NADZOR

**Član 33**

Nadzor nad primjenom ovog zakona i propisa donijetih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo.

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši nadležni organ preko tržišnih inspektora.

**Član 34**

Pored upravnih mjera i radnji propisanih zakonom kojim je uređen inspekcijski nadzor, inspektor je obavezan da privremeno zatvori objekat ili drugo mjesto u kojem se vrši posredovanje u prometu ili zakupu nepokretnosti, ako lice:

- ne posjeduje Rješenje o upisu u Registar posrednika iz člana 4 stav 2 ovog zakona; ili

- ne ispunjava propisane uslove za obavljanje posredovanja u skladu sa ovim zakonom.

Privremena mjera iz stava 1 ovog člana izriče se u trajanju od 30 dana.

V KAZNENE ODREDBE

**Prekršaji i zaštitne mjere**

**Član 35**

Novčanom kaznom u visini od 4.000 do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice, ako obavlja posredovanje suprotno zabrani iz člana 12. stav 1. ovog zakona.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 2.000 do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 1.000 eura do 4.000 eura.

Uz prekršajnu kaznu iz stava 1. ovog člana, pravnom licu, preduzetniku ili fizičkom licu se može izreći i zaštitna mjera zabrane vršenja posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti od 30 dana do šest mjeseci kao i zaštitna mjera javnog objavljivanja odluke.

**Član 36**

Novčanom kaznom od 700 do 4.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

1. ne prijavi ili ne prijavi blagovremeno promjenu podataka u skladu sa članom 8. stav 1. ovog zakona;
2. ne odredi i istakne opšte uslove poslovanja na način propisan članom 20 ovog zakona;
3. ne vodi evidenciju o posredovanju u skladu sa članom 21 ovog zakona;

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 200 do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od od 150 do 400 eura.

**Član 37**

Novčanom kaznom od 1.000 do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

1. za poslove posredovanja zaposli ili van radnog odnosa angažuje lice suprotno zabrani propisanoj članom 12. stav 2. ovog zakona;
2. obavlja posredovanje bez zaključenog ugovora o posredovanju u skladu sa članom 15. ovog zakona;
3. oglašava u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti za čiji promet, odnosno zakup posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju (član 22 stav 2).
4. u svojstvu oglašivača iz člana 22, st. 3 ovog zakona ne obezbjedi da svako oglašavanje prometa ili zakupa nepokretnosti obavezno sadrži podatke o posredniku koji postavlja oglas (uključujući ime odnosno naziv, kontakt podatke i datum i broj upisa u registar posrednika).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 300 do 3.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 200 do 500 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 200 eura do 500 eura.

Uz novčanu kaznu iz stava 1 ovog člana, pravnom licu ili preduzetniku se može izreći i zaštitna mjera zabrane vršenja posredovanja u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti od 30 dana do tri mjeseca, kao i zaštitna mjera javnog objavljivanja presude.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

**Član 38**

Podzakonski akti koji se donose na osnovu ovog zakona biće donijeti u roku od tri mjeseca od dana stupanja zakona na snagu.

**Primjena odredaba**

**Član 39**

Odredbe člana 3 stav 1 tačka 2 stav 2 i član 13 stav 3 ovog zakona primjenjivaće se od dana pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji.

**Rokovi za usklađivanje**

**Član 40**

Ministarstvo će donijeti Pravilnik o bližim uslovima za polaganje stručnog ispita u roku od 3 mjeseca od stupanja na snagu ovog zakona.

Komora je dužna da obezbjedi uslove za organizaciju polaganja stručnih ispita za agente u roku od 60 dana od datuma usvajanja odgovarajućih podzakonskih akata od strane Ministarstva.

Posrednici su dužni da usklade svoje poslovanje sa ovim zakonom u roku od 12 mjeseci od datuma stupanja na snagu.

**Stupanje na snagu**

**Član 41**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u “Službenom listu Crne Gore”.

**O B R A Z L O Ž E NJ E**

**I** **USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavni osnov za donošenje Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti („Zakon“) sadržan je u odredbi člana 16 tačka 3 i 5 Ustava Crne Gore, s obzirom da se predmetnim Zakonom postavljaju temelji i definišu uslovi za obavljanje djelatnosti posredovanja, koji zahtijevaju učešće organa uprave, a kojim se, u konačnom, uređuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

**II** **RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Inicijativa za donošenje Zakona je motivisana sljedećim razlozima:

* neadekvatnost i nedostatnost postojeće regulative, u koju ubrajamo Zakon o obligacionim odnosima (Glava XXVI - Posredovanje), Zakon o sprječavanju nelegalnog poslovanja (kojim se definiše zabrana obavljanja privredne djelatnosti bez prethodne registracije kod nadležnog registra), Zakon o privrednim društvima i sl., koji daju samo generalne smjernice za obavljanje predmetne djelatnosti, ostavljajući veliki broj instituta i elemenata tržištu na samoregulaciju, čime se direktno doprinosi pravnoj nesigurnosti,
* rapidan razvoj tržišta nekretnina, koji je posljednjih 15 godina postao jedan od najjačih segmenata crnogorske privrede, i koji je, zahvaljujući zrelosti i fleksibilnosti u rekordnom roku prevazišao izazove COVID epidemije, sa padom cijena u septembru 2020. godine od 21,9%, koje su u martu 2021. godine dostigle porast od 29,7%,
* razlozi pravne sigurnosti, izraženi kroz potrebu zaštite potrošača i sprječavanja zloupotreba, koji su takođe u fokusu Evropskog udruženja posrednika u prometu nekretnina, koje je nosilac više inicijativa za sistemsko regulisanje profesije posrednika na nivou Evropske Unije,
* smanjenje, a u konačnom i eliminisanje sive ekonomije koja je izuzetno prisutna u djelatnosti posredovanja. Prema istraživanjima Udruženja posrednika Crne Gore koja se oslanjaju na zvanične podatke Centralne banke, MONSTAT-a i internu statistiku većih investitora rezidencijalnih projekata u primorskom regionu, procjenjuje se da je tokom 2021. godine u Crnoj Gori naplaćeno najmanje 4.000.000,00€ u provizijama od posredovanja u prometu nepokretnosti u gotovini ili preko računa fizičkih lica odnosno ino računa, čime je budžet Crne Gore oštećen za preko milion eura prihoda po osnovu poreza na dodatu vrijednost i poreza na dobit.

**III USAGLAŠENOST SA PRAVNOM TEKOVINOM EVROPSKE UNIJE I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM SPORAZUMIMA**

Djelatnost posredovanja u prometu nekretnina nije detaljno regulisana na jedinstven način na nivou Evropske Unije, već je sama profesija klasifikovana kao regulisana profesija, a definisanje konkretnih zakonskih okvira ostavljeno u nadležnost pojedinačnih članica.

* Direktiva 2005/36/EC o regulisanim profesijama;
* Francuska - Zakon 70-9 od 2. januara 1970. kojim se reguliše licenciranje pravnih i fizičkih lica koji preduzimaju definisane aktivnosti i transakcije u odnosu na nepokretnosti i Dekret 2016-173 od 18. februara 2016. kojim se predviđa obaveza kontinuirane edukacije;
* Italija - Zakon br. 39 od 3. februara 1989. sa izmjenama, koji uređuje posredovanje kao djelatnost (dakle ne samo posredovanje u odnosu na nepokretnosti) i predviđa obavezu obavještavanja Privredne komore o početku rada, čemu prethodi obavezno polaganje ispita;
* Njemačka - Zakon o posredovanju u poslovima sa nepokretnostima (1979.), koji predviđa obavezno licenciranje svih lica koja se bave posredovanjem kao djelatnošću;
* Švedska - Zakon o posredovanju u poslovima sa nepokretnostima (1995.), koji danas predviđa da posrednici moraju imati univerzitetsko obrazovanje u trajanju od 2-3 godine, kojim stiču posebna znanja iz oblasti svojinskih prava, ekonomije i tehnologija građenja;
* Belgija – od 1993. postoji Institut profesionalnih agenata za nekretnine koji licencira agente, a obavljanje djelatnosti bez licence je zabranjeno;
* Srbija – Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (2013.); Hrvatska - Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (2007.); FbiH - Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (2021.). Svi navedeni zakoni na slučan način uređuju uslove za obavljanje djelatnosti posredovanja kroz obavezno polaganje stručnih ispita, upis u registar, posjedovanje adekvatne polise osiguranja od odgovornosti za štetu i sl.

**IV OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA**

Nacrt zakona sadrži šest poglavlja: (I.) Uvodne odredbe, (II.) Uslovi za obavljanje posredovanja, (III.) Ugovor o posredovanju, (IV) Nadzor, (V) Kaznene odredbe, (VI) Prelazne i završne odredbe.

**Polavlje I** sadrži odredbe koje definišu predmet zakona i pojmove koji su u upotrebi u ovom zakonu.

**Poglavlje II** utvrđuje uslove za obavljanje djelatnosti posredovanja i to: obavezu upisa u Registar posrednika, sa razradom uslova za upis i osnovnim principima ustanovljavanja i funkcionisanja Registra posrednika, uslove za polaganje stručnog ispita (kao jednog od obaveznih uslova za upis u Registar), obaveza posjedovanja polise osiguranja od odgovornosti za štetu, obaveza posjedovanja adekvatnog kancelarijaskog prostora i opreme. U ovom poglavlju se takođe posebno definiše zabrana obavljanja djelatnosti posredovanja u odsustvu upisa u Registar (za posrednike) odnosno bez potvrde o položenom stručnom ispitu (za agente – fizička lica).

**Poglavljem III** definisani su elementi ugovora o posredovanju, kao što su pojam, forma i sadržina, trajanje, raskid, kao i obaveze posrednika i nalogodavaca koje ne moraju nužno biti predmet ugovora. Posrednicima se u skladu sa ovim poglavljem nameće obaveza da usvoje Opšte uslove poslovanja i da iste omoguće na uvid nalogodavcima i trećim licima i da vode evidenciju o posredovanju. Posrednicima je zabranjeno da oglašavaju nepokretnosti u digitalnim ili štampanim medijima bez navođenja poslovnog imena i oznake registarskog upisa, kao i nepokretnosti za koje ne posjeduju zaključen ugovor o posredovanju.

**Poglavlje IV** uspostavlja sistem nadzora nad primjenom zakona, kao i inspekcijski nadzor, koji je od izuzetnog značaja za implementaciju zakona i postizanje njegovih ciljeva.

**Poglavlje V** odnosi se na kaznene odredbe. U kaznenim odredbama propisani su prekršaji i visina novčanih kazni za pravno lice i preduzetnika, odgovorno lice u pravnom licu i preduzetniku.

**Poglavlje VI** odnosi se na prelazne i završne odredbe u okviru kojih su definisana pitanja: usklađivanja poslovanja privrednih društva i preduzetnika i drugih pravnih i fizičkih lica sa ovim zakonom, rokovi za uspostavljanje uslova za implementaciju na strani organa državne uprave (Ministarstva i komore), rokovi za usvajanje Pravilnika o bližim uslovima za polaganje stručnog ispita i sl.

**V PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA**

Za sprovođenje zakona nisu potrebna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore. Ukazujemo da će detaljna procjena finansijskih sredstava za sprovođenje ovog zakona biti data u RIA obrascu- Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa.