**OBRAZAC**

|  |
| --- |
| IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA |
| PREDLAGAČ PROPISA | **Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma** |
| NAZIV PROPISA | **Predlog Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti** |
| 1. Definisanje problema* Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
* Koji su uzroci problema?
* Koje su posljedice problema?
* Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
* Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa (“status quo” opcija)?
 |
| * Crnogorski zakonodavni okvir kojim se regulišu odnosi ugovornih strana u pogledu posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti je trenutno pretežno ograničen na Zakon o obligacionim odnosima, Zakon o sprječavanju nelegalnog poslovanja (kojim se definiše zabrana obavljanja privredne djelatnosti bez prethodne registracije kod nadležnog registra), Zakon o privrednim društvima i sl. Ne možemo negirati da se djelatnost posredovanja može obavljati u postojećem sistemu, ali smatramo da je od izuzetnog značaja da joj se posveti poseban set zakonskih i podzakonskih akata kojim bi se jasno definisali uslovi za pružanje usluga posredovanja, uključujući obavezu kontinuirane edukacije posrednika, i identifikovali i zaštitili interesi učesnika u posredovanju.
* Sadašnje nepovoljno stanje u oblasti prometa i zakupa nepokretnosti karakterišu sledeći problemi koji će biti otklonjeni Predlogom zakona:

• visoko učešće sive ekonomije u poslovima posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti;• nekvalitetna usluga posrednika;• nepostojanje osiguranja od odgovornosti;• nije određena potrebna stručna sprema za lice koje obavlja poslove posredovanja;• posrednici nemaju obavezu da prikažu svu dokumentaciju u vezi sa nepokretnošću, niti da ta dokumenta tj. kopije dokumenata čuvaju;• ugovori o posredovanju se u praksi retko zaključuju;• ugovori ne sadrže sve potrebne elemente, ni obaveze i odgovornosti posrednika;• provizije se često isplaćuju u gotovom, a ne preko računa, čime se dovodi u pitanje kontrola tokova novca i oporezivanje;• država nema adekvatan izvor podataka o obavljenim transakcijama u posredovanju u prometu nepokretnosti (obim, vrsta, vrijednost, po teritoriji itd).* Stanje u prometu nekretninama karakteriše veliki broj nepravilnosti i problema jer nema posebnog zakona koji reguliše tu oblast. Budući da Crna Gora nema pravnu regulativu koja bi propisivala ko se i pod kojim uslovima može baviti poslovima posredovanja u prometu nepokretnosti, dio posrednika posluje po evropskim standardima poslovanja, dok se određeni broj posrednika ne pridržava ni dobrih običaja poslovanja, zbog čega privredni subjekti i građani imaju velike probleme kao kupci odnosno prodavci nepokretnosti.
* Zakonskim uređenjem ove oblasti, osim pravne sigurnosti po učesnike u poslovima posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, obezbjeđuju se uslovi za podizanje nivoa kvaliteta usluga posredovanja (po evropskim standardima), doprinosi razvoju tržišta nepokretnosti i jačanju konkurentnosti privrednih subjekata u ovom sektoru
* Zakon bi zaštitio građane koji učestvuju u prometu nekretnina, smanjio sivu ekonomiju, ali i manevarski prostor za djelovanje posrednika.
* Privredna društva i pravna lica koja su registrovana za promet nekretnina su ugrožena nelojalnom konkurencijom neregistrovanih fizičkih lica koja se bave istom djelatnošću bez ikakve odgovornosti za propuste prilikom prometa. Takođe na ovako neregulisanom tržištu nekretnina ugrožen je veliki broj kupaca zbog nedostatka potpune informacije o nepokretnostima koja su u prometu, kao i nedostatak odgovornosti lica koja se bave prometom nekretnina ukoliko do realizacije jupoprodajnog ugovora ne dođe.
* Zbog svega navedenog, u Crnoj Gori se mora donijeti poseban zakon koji će obezbijediti visok stepen pravne sigurnosti za sve učesnike u posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, i viši kvalitet usluga u oblasti posredovanja, po evropskim standardima poslovanja. Na taj način se istovremeno jača konkurentnost ovog sektora, koji je u ovom trenutku nerazvijen i ne može biti konkurent privrednim subjektima iz EU.
 |
| 2. Ciljevi* Koji ciljevi se postižu predloženim propisom ?
* Navesti usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.
 |
| * Predloženim zakonom se propisivanjem uslova za obavljanje poslova posredovanja uvodi red u oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti prema evropskim standardima, što doprinosi razvoju tržišta nepokretnosti u Crnoj Gori; podiže kvalitet usluge za korisnike – kupce i prodavce nepokrenosti, koji mogu biti fizička i pravna lica; jača konkurentnost privrednih subjekata u ovom sektoru poslovnih usluga, čime se poslovni ambijent u Crnoj Gori ujednačava sa onim u EU, što crnogorsko tržište nepokretnosti čini atraktivnijim za strana ulaganja.
* Nacrtom zakona predviđeno je formiranje registra koji bi sadržao evidenciju pravnih lica odnosno preduzetnika koji ispunjavaju uslove za obavljanje djelatnosti posredovanja, kao i da se zainteresovana javnost zaštiti na način što će joj se obezbjediti uvid u evidenciju registra na način koji je jednostavan i besplatan (online registar).
* Jedan od ciljeva je podizanje nivoa usluge u oblasti prometa nekretnina što se postiže polganjem stručnog ispita, smatramo da je postojanje stručnog ispita, kao preduslov za obavljanje djelatnosti od velikog značaja, jer se istim obezbjeđuje: - da agenti koji pružaju usluge posredovanja, bilo kao preduzetnici, bilo u sistemu pravnog lica- agencije za nekretnine, posjeduju odgovarajući minimum znanja iz oblasti Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, Zakona o planiranju i izgradnji objekata, Zakona o državnom premjeru i katastru, Zakona o notarima, Zakona o porezu na promet nepokretnosti odnosno Zakona o PDVu, ako i eventualno drugih relevantnih propisa, - da se obezbjedi mogućnost obavljanja predmetne djelatnosti pod jednakim uslovima svim kategorijama zainteresovanih lica, uključujući i strane državljane (sa privremenim boravkom u Crnoj Gori) čije je prisustvo na tržištu intenzivirano u posljednjih 10 godina, a za koje posebno važi pretpostavka da nedovoljno poznaju crnogorske propise.
* Implementacijom ovog zakona biće ojačana ukupna pravna sigurnost u Crnoj Gori, čime će se pružiti podrška legalnom poslovanju i u značajnoj mjeri onemogućiti siva ekonomija.
 |
| 3. Opcije* Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati “status quo” opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
* Obrazložiti preferiranuopciju.
 |
| * Posmatrajući postojeći faktički i pravni okvir za obavljanje djelatnosi posredovanja u prometu nepokretnosti u Crnoj Gori, a uzevši u obzir i okolnost da Crna Gora očekuje da uskoro postane ravnopravna članica EU, sljedeći razlozi se nameću kao dominantni za donošenje zakona kojim bi se definisala prava, obaveze i odgovornosti posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti:

- eliminacija/umanjenje sive ekonomije (kroz zabranu obavljanja djelatnosti fizičkim licima i naplatu tzv. „tax free“ posredničke naknade, zabranu oglašavanja bez ispunjenja prethodnih uslova, uvođenje obaveze evidentiranja posredovanja itd.), - sprječavanje nelojalne konkurencije, - zaštita potrošača, posebno u smislu Cross Border Acquisitions of Residential Property u EU (u kojem se navodi istraživanje prema kojem se oko 70% transakcija u sferi prometa nepokretnosti u EU obavlja preko posrednika) i Unfair Commerical Practices Directive, - harmonizacija, istovremeno sa incijativom za kreiranje jednoobraznog regulatornog sistema u EU, čiji je sastavni dio jednostavnija registracija za pružanje cross-border usluga u jurisdikcijama gdje je djelatnost već regulisana, - podizanje kvaliteta usluga (kroz obavezno licenciranje i polaganje stručnog ispita, periodične stručne edukacije, specijalizacije itd.).* Sadašnje stanje u oblasti prometa i zakupa nepokretnosti ostavilo bi prostora za dalji razvoj sive ekonomije u poslovima posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, nelojalnu konkurenciju, nekvalitetnu uslugu posrednika, nepostojanje osiguranja od odgovornosti.
* Poseban i veliki problem je oglašavanje neregistrovanih privrednih subjekata i fizičkih lica za prodaju i zakup nepokretnosti.
* Posebnim zakonom se rješavaju svi problemi koji su uočeni u oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti na jednom mjestu, jedinstveno i cjelovito, a u skladu sa prioritetima Ministarstva koji se odnose na razvoj sektora usluga. Pored toga, predlagač zakona je odgovorio zahtjevima tržišta, stvaranjem pretpostavki za efikasno uređenje poslovanja u ovoj oblasti.
* Usvajanjem ovog zakona unaprediće se pravni okvir za otkrivanje, sprečavanje i suzbijanje pranja novca u oblasti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti. Time se obezbjeđuje viši stepen pravne sigurnosti za privredne subjekte i građane, viši kvalitet usluge po evropskim standardima, uz afirmaciju profesije posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti.
 |
| 4. Analiza uticaja* Na koga će i kako će najvjerovatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne.
* Koje troškove će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima).
* Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti.
* Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija.
* Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i bizsnis barijera.
 |
| * Neophodno je urediti tržište, jer se posredovanjem u prometu nekretnina sada bave svi, često bez ikakve licence ili registracije. Država gubi ozbiljan prihod budžeta od neprijavljenih provizija na poslove posredovanja u prodaji nekretnina. Pozitivni uticaj jeste smanjenje sive ekonomije, podizanje kvaliteta usluga u oblasti tržišta nekretnina.
* Nepotpunost postojeće regulative, u koju ubrajamo Zakon o obligacionim odnosima, 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.
* 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.
* Primjena propisa neće izazvati troškove građanima i privredi.
* Obzirom na to da primjena propisa neće izazvati troškove građanima i privredi ne postoji opravdanost troškova.
* Donošenjem obog Zakona precizno bi se definisalo ko može i pod kojim uslovima se baviti poslovima posredovanja u prometu nepokretnosti.
* Ovaj propis ne stvara administrativna opterećenja i biznis barijere.
 |
| 5. Procjena fiskalnog uticaja* Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz Budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?
* Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti.
* Da li implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Obrazložiti.
* Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijeđena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskanu godinu?
* Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će proisteći finansijske obaveze?
* Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?
* Obraložiti metodologiju koja je korišćena prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda.
* Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Obrazložiti.
* Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?
* Da li su dobijene primjedbe uključene u tekst propisa? Obrazložiti.
 |
| * Nije potrebno obezbijediti finansijska sredstva iz Budžeta Crne Gore za implementaciju propisa.
* Implementacijom propisa ne proizilaze međunarodne finansijske obaveze.
* Kako implementacija propisa ne zahtijeva obezbjeđenje finansijskih sredstava iz Budžeta Crne Gore.
* Nije predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će proizaći finansijske obaveze.
* Implementacijom propisa neće se stvoriti prihod u budzetu Crne Gore.
* Nije korišćena nijedna metodologija prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda.
* Obzirom na to da nije korišćena nijedna metodologija prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda, nijesu postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda.
* Nijesu postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa.
* Kako nijesu postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa, primjedbe nijesu mogle biti uključene u tekst propisa.
 |
| 6. Konsultacije zainteresovanih strana* Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertiza i ako da, kako.
* Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
* Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.
 |
| * U postupku izrade zakona nije korišćena eksterna ekspertiza.
* Privredna komora, odnosno Grupacija za trgovinu nekretninama Privredne komore Crne Gore uradila je internu analizu i ukazala na probleme sa kojima se tržište nekretnina suočava.
* Grupacija za trgovinu nekretninama Privredne komore Crne Gore, odnosno inicijatori zakona smatraju neophodnim da preduslov za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti da se formira registar . Takođe se zalažu za ugovorni odnos između posrednika i vlasnika prava na nepokretnosti (ili njihovih opunomoćenika). Predviđena je polisa osiguranja od profesionalne odgovornosti koja se ugovara u cilju pokrića štete koja nastaje kao posljedica obavljanja profesionalnih aktivnosti osiguranika, za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust, koji za posljedicu ima direktnu ili indirektnu finansijsku štetu, odnosno troškove ili gubitak profita.
* Predložene su kaznene odredbe, kojima se postavlja razlika između proceduralnih i materijalnih propusta, odnosno grubih zloupotreba posrednika prilikom obavljanja djelatnosti.
* Inicijatori su predložili da se definiše obrazac ugovora o posredovanju i potvrda o razgledanju nekretnina, kao i legitimacija za registrovane posrednike.
 |
| 7. Monitoring i evaluacija* Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
* Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?
* Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
* Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?
 |
| * Nema potencijalnih prepreka za implementaciju propisa.
* Mjere koje će biti sprovedene po usvajanju ovog zakona su institucionalnog karaktera. Između ostalog predlog Zakona sadrži formiranje registra posrednika i uvodi polaganje stručnog ispita, što je preduslov za podizanje nivoa usluge u oblasti prometa nekretnina.
* Broj registrovanih agenata prodaje, broj registrovanih ugovora o prometu, prihod budžetu koji proizilazi iz obaveze plaćanja poreza na nepokretnost što do sad nije bilo moguće preciznu evidenciju.
* Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma i Uprava za inspekcijske poslove će biti zaduženi za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa.
 |

Datum i mjesto MINISTAR

Podgorica, 26.07.2023.godine Goran Đurović

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_