1197.

Na osnovu člana 95 tačka 3 Ustava Crne Gore donosim

UKAZ

O PROGLAäENJU ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

("Sluûbeni list Crne Gore", br. 089/25 od 05.08.2025)

Proglaöavam Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, koji je donijela Skupötina Crne Gore 28. saziva na Trećoj sjednici Prvog redovnog (proljećnjeg) zasijedanja u 2025. godini, dana 30. jula 2025. godine.

Broj: 01-009/25-1513/2

Podgorica, 1. avgust 2025. godine

Predsjednik Crne Gore,

Jakov Milatović, s.r.

Na osnovu člana 82 stav 1 tačka 2 i člana 91 stav 1 Ustava Crne Gore, Skupötina Crne Gore 28. saziva, na Trećoj sjednici Prvog redovnog (proljećnjeg) zasijedanja u 2025. godini, dana 30. jula 2025. godine, donijela je

ZAKON

O POSREDOVANJU U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti.

Posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti

Član 2

Posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti je djelatnost koja obuhvata poslove pronalaûenja lica i dovođenja u vezu sa nalogodavcem, radi pregovaranja o zaključenju, odnosno radi zaključenja ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti, a koji se obavljaju uz naknadu.

Obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti

Član 3

Djelatnost posredovanja će obavljati privredno druötvo i preduzetnik (u daljem tekstu: posrednik) sa sjediötem u Crnoj Gori, koji mora biti upisan u Registar posrednika.

Djelatnost posredovanja mogu obavljati privredno druötvo i preduzetnik sa sjediötem u drûavi članici Evropske unije, odnosno drûavi članici Ugovora o Evropskom ekonomskom prostoru, koji je registrovan za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, u drûavi u kojoj ima sjediöte u skladu sa propisima te drûave.

Primjena drugog zakona

Član 4

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

Upotreba rodno osjetljivog jezika

Član 5

Izrazi koji se u ovom zakonu koriste za fizička lica u muökom rodu podrazumijevaju iste izraze u ûenskom rodu.

II. USLOVI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA

Uslovi za upis u Registar posrednika

Član 6

U Registar posrednika moûe se upisati privredno druötvo, odnosno preduzetnik:

1) koji je upisan u Centralni registar privrednih subjekata za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti kao preteûne djelatnosti;

2) koji ima najmanje jednog zaposlenog sa punim radnim vremenom koji ima poloûen stručni ispit u skladu sa članom 7 ovog zakona (u daljem tekstu: agent);

3) koji ima prostor koji ispunjava uslove iz člana 9 ovog zakona;

4) koji je zaključio ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti;

5) čiji vlasnik, osnivač i agenti nijesu pravosnaûno osuđeni za krivična djela protiv platnog prometa i privrednog poslovanja, imovine i sluûbene duûnosti na kaznu zatvora duûu od tri mjeseca.

Stručni ispit za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti

Član 7

Stručni ispit za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: stručni ispit) moûe da polaûe fizičko lice koje ima prebivaliöte, odnosno odobren stalni ili privremeni boravak u Crnoj Gori, odnosno u drûavi članici Evropske unije ili drûavi članici Ugovora o Evropskom ekonomskom prostoru, u skladu sa zakonom kojim se uređuje boravak i rad stranaca i zakonom kojim se uređuje međunarodna i privremena zaötita, i koje ima najmanje IV nivo nacionalnog okvira kvalifikacija obrazovanja, uvjerenje o poznavanju crnogorskoga jezika u skladu sa posebnim programom koji donosi Nacionalni savjet za obrazovanje.

Zahtjev za polaganje stručnog ispita sa dokazima o ispunjavanju uslova iz stava 1 ovog člana podnosi se Privrednoj komori Crne Gore (u daljem tekstu: Privredna komora).

Privredna komora donosi rjeöenje kojim odobrava polaganje stručnog ispita licu koje ispunjava uslove iz stava 1 ovog člana.

Stručni ispit organizuje i sprovodi Privredna komora.

Stručni ispit se polaûe na crnogorskom jeziku, pred Komisijom koju obrazuje Privredna komora.

Komisija ima predsjednika koji je predstavnik organa drûavne uprave nadleûnog za poslove ekonomskog razvoja (u daljem tekstu: Ministarstvo) i najmanje dva člana, od kojih je jedan član iz Privredne komore i jedan član iz Ministarstva.

Administrativne i druge poslove za potrebe Komisije vröi sekretar Komisije, koji se određuje iz reda zaposlenih u Privrednoj komori.

Predsjednik, članovi i sekretar Komisije imaju pravo na naknadu za rad.

O poloûenom stručnom ispitu izdaje se uvjerenje.

Program i način polaganja stručnog ispita, sastav i način obrazovanja Komisije iz stava 5 ovog člana, visinu naknade za rad predsjednika, članova i sekretara Komisije, kao i visinu troökova polaganja stručnog ispita, uz prethodnu saglasnost organa uprave nadleûnog za poslove budûeta, propisuje Ministarstvo.

Ugovor o osiguranju od odgovornosti za ötetu

Član 8

Posrednik je duûan da zaključi ugovor o osiguranju od odgovornosti za ötetu koju bi nalogodavcu ili drugim licima mogao da prouzrokuje obavljanjem djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, sa druötvom za osiguranje koje ima sjediöte u Crnoj Gori.

Za ötetu koju bi posrednik mogao da prouzrokuje obavljanjem djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, najniûa osigurana suma ne moûe biti manja od 20.000 eura po jednom osiguranom slučaju, odnosno 60.000 eura za sve odötetne zahtjeve u jednoj kalendarskoj godini osiguranja.

Posrednik moûe da zaključi ugovor o osiguranju od odgovornosti za ötetu koju bi nalogodavcu ili drugim licima mogao da prouzrokuje obavljanjem djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, sa druötvom za osiguranje koje ima sjediöte u drûavi članici Evropske unije ili drûavi članici Evropskog ekonomskog prostora, ako taj ugovor o osiguranju obezbjeđuje pokriće za usluge pruûene u Crnoj Gori.

Prostor i oprema

Član 9

Posrednik koji obavlja djelatnost posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti treba da posjeduje prostor sa odgovarajućom opremom, koji je u potpunosti odvojen od prostora drugih namjena i koji ispunjava minimalne tehničke uslove.

Minimalne tehničke uslove za prostor i opremu iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Upis u Registar posrednika

Član 10

Upis u Registar posrednika vröi se na zahtjev privrednog druötva ili preduzetnika koji ispunjava uslove propisane ovim zakonom.

Ministarstvo donosi rjeöenje o upisu u Registar posrednika u roku od 15 dana, od dana podnoöenja urednog zahtjeva.

Upis u Registar posrednika vröi se bez odlaganja, a najkasnije u roku od tri dana od dana donoöenja rjeöenja.

Protiv rjeöenja kojim je odbijen zahtjev za upis u Registar posrednika moûe se pokrenuti upravni spor.

Posrednik moûe da započne obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti upisom u Registar posrednika.

Obrazac zahtjeva za upis u Registar posrednika propisuje Ministarstvo.

Podaci koji se upisuju u Registar posrednika

Član 11

Registar posrednika je javna elektronski vođena baza podataka o posrednicima koji obavljaju djelatnost posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti u Crnoj Gori.

U Registar posrednika upisuju se podaci o:

1) posrednicima (naziv, adresa sjediöta i poreski identifikacioni broj, odnosno jedinstveni matični broj lica, broj i datum rjeöenja o upisu u registar posrednika i druge podatke o posredniku, osnivaču, odnosno vlasniku ako je posrednik privredno druötvo, i njegovom zakonskom zastupniku);

2) agentima (ime i prezime, kao i broj i datum uvjerenja o poloûenom ispitu);

3) adresi prostora iz člana 9 ovog zakona;

4) izrečenim prekröajima i zaötitnim mjerama iz čl. 36, 37 i 38 ovog zakona;

Podaci u Registru posrednika čuvaju se trajno.

Bliûi sadrûaj i način vođenja Registra posrednika propisuje Ministarstvo.

Uvid u Registar posrednika

Član 12

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

Obrazac izvoda iz stava 1 ovog člana iz Registra posrednika propisuje Ministarstvo.

Promjene podataka u Registru posrednika

Član 13

Posrednik je duûan da prijavi svaku promjenu podataka upisanih u Registar posrednika u roku od 15 dana, od dana nastanka promjene.

O prijavi promjene podataka iz Registra posrednika Ministarstvo odlučuje rjeöenjem, u roku od 15 dana od dana podnoöenja uredne prijave.

Protiv rjeöenja iz stava 2 ovog člana moûe se pokrenuti upravni spor.

Brisanje iz Registra posrednika

Član 14

Posrednik se briöe iz Registra posrednika:

1) ako prestane da ispunjava neki od uslova za upis u Registar posrednika iz člana 6 stav 1 ovog zakona;

2) ako je upis u Registar posrednika izvröen na osnovu netačnih podataka;

3) ako posrednik promijeni djelatnost tako da mu djelatnost posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti nije preteûna djelatnost;

4) ako ne postupa u skladu sa propisima kojima se uređuje sprječavanje pranja novca i finansiranja terorizma;

5) na lični zahtjev.

Brisanje iz Registra posrednika vröi Ministarstvo, po sluûbenoj duûnosti, na osnovu izvjeötaja trûiöne inspekcije u odnosu na razloge iz stava 1 tač. 1, 2 i 3 ovog člana, odnosno na osnovu izvjeötaja organizacione jedinice organa uprave nadleûnog za policijske poslove koja obavlja finansijsko obavjeötajne poslove u odnosu na razloge iz stava 1 tačka 4 ovog člana.

O brisanju posrednika iz Registra posrednika, Ministarstvo donosi rjeöenje u roku od 15 dana od dana pokretanja postupka za brisanje posrednika u skladu sa stavom 2 ovog člana, odnosno od dana prijema zahtjeva iz stava 1 tačka 5 ovog člana.

Protiv rjeöenja o brisanju posrednika moûe se pokrenuti upravni spor.

Obavljanje poslova posredovanja bez stručnog ispita

Član 15

Privredno druötvo i preduzetnik na poslovima posredovanja ne moûe zaposliti ili van radnog odnosa angaûovati lice koje nema poloûen stručni ispit.

Obavljanje istovrsnih poslova

Član 16

Agent ne smije bez saglasnosti posrednika kod koga je zaposlen da obavlja kao dopunski rad poslove posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti za sebe ili drugog posrednika, ni druge poslove, odnosno radnje identične ili slične posredovanju koje obavlja posrednik, odnosno usluge u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja.

Ako agent postupi protivno zabrani iz stava 1 ovog člana, posrednik moûe traûiti da se na njega prenese naknada za posredovanje iz takvog posla.

III. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

Ugovor o posredovanju

Član 17

Ugovorom o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: ugovor o posredovanju) posrednik se obavezuje da će nastojati da pronađe i dovede u vezu sa nalogodavcem lice radi pregovaranja o zaključenju, odnosno zaključenja ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti, a nalogodavac se obavezuje da će mu isplatiti naknadu, ako taj pravni posao bude zaključen.

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

Forma i sadrûina

Član 18

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

Nalogodavac i posrednik duûni su da zaključe ugovor o posredovanju koji sadrûi:

1) ime, prezime, odnosno naziv, sjediöte, poreski identifikacioni broj posrednika, dokaz o upisu u Registar posrednika;

2) ime, prezime, odnosno naziv, prebivaliöte, odnosno sjediöte i jedinstveni matični broj, odnosno poreski identifikacioni broj nalogodavca, njegovog punomoćnika, odnosno zakonskog zastupnika;

3) podatke o vrsti i bitnim elementima pravnog posla koji se odnosi na promet, odnosno zakup nepokretnosti (u daljem tekstu: pravni posao) radi čijeg zaključenja se vröi posredovanje, uključujući prodajnu cijenu ili cijenu zakupa;

4) podatke o visini, načinu i roku plaćanja naknade za posredovanje;

5) vrijeme na koje se zaključuje ugovor;

6) podatke o vrsti i visini troökova dodatnih usluga, ako su ugovorene;

7) prava i obaveze posrednika i nalogodavca.

Nalogodavac i posrednik su duûni da utvrde prodajnu cijenu, odnosno cijenu zakupa nepokretnosti na način koji uključuje iznos naknade za posredovanje.

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 19

Ugovor o posredovanju se zaključuje na određeno vrijeme i moûe se produûiti.

Ako nije drukčije ugovoreno, ugovor o posredovanju se smatra zaključenim na period od öest mjeseci.

Obaveze posrednika

Član 20

Posrednik se obavezuje da će:

1) nastojati da nađe i dovede u vezu s nalogodavcem lice radi zaključenja pravnog posla koji je predmet ugovora o posredovanju;

2) izvröiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji je promet, odnosno zakup predmet posredovanja, i upozoriti nalogodavca naročito na:

- moguće rizike u vezi sa upisanim pravima, odnosno teretima na predmetnoj nepokretnosti u katastru nepokretnosti;

- postojanje prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima;

3) obaviti potrebne radnje radi prezentacije nepokretnosti na trûiötu i po potrebi objaviti oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti na odgovarajući način i izvröiti druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za koje ima pravo na posebne unaprijed iskazane troökove;

4) nastojati da omogući pregled nepokretnosti poötujući odgovarajuće interne procedure kojima se smanjuje rizik zloupotreba za nalogodavca od strane trećih lica;

5) posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključivanja ugovora;

6) obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za pravni posao koji je predmet ugovora o posredovanju, a koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Ugovor o potposredovanju

Član 21

Posrednik moûe ugovorom o potposredovanju da prenese svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju, u cjelini ili djelimično, na drugog posrednika (u daljem tekstu: potposrednik), ako se nalogodavac sa ovim izričito saglasio ugovorom o posredovanju, odnosno ako se naknadno saglasi za zaključenjem ugovora o potposredovanju, u pisanom ili elektronskom obliku, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

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

Ugovor o potposredovanju sadrûi način i uslove prenosa prava i obaveza iz stava 1 ovog člana, isplate posredničke naknade i otkaza ugovora.

Posrednik je duûan da kopiju ugovora o potposredovanju preda nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

Duûna paûnja

Član 22

Posrednik u obavljanju posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi sa pravnim poslom koji je predmet posredovanja duûan je da postupa sa paûnjom dobrog privrednika.

Opöti uslovi poslovanja

Član 23

Posrednik je duûan da utvrdi opöte uslove poslovanja u skladu sa ovim zakonom i drugim propisima.

Opöti uslovi poslovanja naročito sadrûe:

1) iznos naknade za posredovanje, odnosno način određivanja iznosa te naknade;

2) opis poslova koje je posrednik duûan da obavi, a koji obavezno obuhvataju: povezivanje nalogodavca i lica radi pregovaranja o zaključenju, odnosno radi zaključenja ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti; provjeravanje isprava o nepokretnosti koja će biti predmet prometa, odnosno zakupa i provjeravanje stanja te nepokretnosti i potrebne pregovore i pripremne radnje za zaključivanje pravnog posla koji je predmet ugovora o posredovanju;

3) vrstu i visinu troökova za dodatne usluge.

Posrednik je obavezan da u prostoru u kojem obavlja djelatnost posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, kao i na internet stranici, ako je ima, na vidnom mjestu istakne svoje opöte uslove poslovanja, koji su sastavni dio ugovora o posredovanju.

Posrednik je obavezan da nalogodavca posebno upozori na sadrûinu i obaveznost opötih uslova poslovanja.

Evidencija o posredovanju

Član 24

Posrednik vodi evidenciju o posredovanju koja sadrûi podatke o zaključenim ugovorima o posredovanju, a naročito podatke o nalogodavcu, nepokretnosti čiji je promet, odnosno zakup predmet posredovanja, dokaz o obilascima nepokretnosti od strane mogućih kupaca, prodavaca, zakupaca i zakupodavaca, ishodu posredovanja i podatke o isplaćenoj naknadi za posredovanje i podatke o zaključenim ugovorima o potposredovanju.

Bliûi sadrûaj, način vođenja i rok čuvanja evidencije propisuje Ministarstvo.

Oglaöavanje

Član 25

Posrednik je duûan da prilikom objavljivanja oglasa u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti koje su predmet posredovanja, u sredstvima javnog informisanja, drugim pisanim i elektronskim medijima, na internetu, u prostoru u kojem obavlja djelatnost posredovanja ili na drugim mjestima gdje je dozvoljeno oglaöavanje u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti, pored podataka o svom nazivu i broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, oglasi podatke o lokaciji, povröini i strukturi nepokretnosti.

Uslovi prometa, odnosno zakupa nepokretnosti koji su utvrđeni ugovorom o posredovanju moraju u svemu odgovarati uslovima prodaje odnosno zakupa koji se oglaöavaju.

Zabranjeno je posredniku da objavi oglas koji se odnosi na promet, odnosno zakup nepokretnosti u vezi čijeg prometa, odnosno zakupa posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju.

Ovlaöćenje za zaključenje ugovora o prometu

Član 26

Posrednik moûe po ovlaöćenju nalogodavca da u njegovo ime i za njegov račun zaključi predugovor, odnosno ugovor o prometu nepokretnosti, odnosno ugovor o zakupu nepokretnosti, kao i da po tom osnovu primi cjelokupnu ili dio prodajne cijene (uključujući kaparu, odustanicu i sl.), odnosno naknade za zakup.

Ovlaöćenje iz stava 1 ovog člana mora biti ovjereno u skladu sa zakonom kojim se uređuje ovjeravanje potpisa, rukopisa i prepisa.

Pravo na naknadu za posredovanje

Član 27

Posrednik stiče pravo na naknadu za posredovanje u trenutku zaključenja pravnog posla koji je predmet ugovora o posredovanju, osim ako posrednik i nalogodavac nijesu ugovorili da se pravo na tu naknadu stiče u trenutku zaključenja predugovora u zakonom propisanoj formi.

Posrednik ne moûe da zahtijeva djelimično plaćanje naknade za posredovanje unaprijed, odnosno prije zaključenog pravnog posla, niti predugovora iz stava 1 ovog člana.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, ugovorom o posredovanju moûe se predvidjeti djelimično plaćanje naknade za posredovanje iz sredstava od primljene kapare u slučaju da je nalogodavac zadrûao primljenu kaparu, usljed neizvröenja ugovora od drugog lica.

Troökove dodatnih usluga u vezi sa pravnim poslom koji je predmet ugovora o posredovanju posrednik moûe da naplati, ako je to izričito navedeno u ugovoru o posredovanju.

Posrednik, odnosno potposrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako sa nalogodavcem kao ugovorna strana, zaključi pravni posao, odnosno ako takav pravni posao zaključi agent koji za posrednika, odnosno potposrednika obavlja poslove posredovanja.

Ako nije drukčije izričito ugovoreno ugovorom o posredovanju, posrednik će imati pravo na naknadu za posredovanje i u slučaju da tokom perioda od devet mjeseci od dana prestanka ugovora o posredovanju, nalogodavac sa trećim licem zaključi pravni posao koji je rezultat direktnih radnji posrednika prije prestanka ugovora o posredovanju.

Obaveze nalogodavca

Član 28

Nalogodavac će, u zavisnosti od vrste pravnog posla koji je predmet ugovora o posredovanju imati obaveze da:

1) obavijesti posrednika o svim okolnostima koje su od značaja za obavljanje posredovanja;

2) posredniku stavi na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet prometa, odnosno zakupa nepokretnosti, uključujući i isprave o namjeni nepoketnosti, ako se radi o zemljiötu odnosno upozoriti posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti;

3) posredniku i licu zainteresovanom za zaključenje pravnog posla omogući razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vrijeme;

4) obavijesti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, öto posebno uključuje tačne podatke o cijeni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i drugo;

5) isplatiti posredniku ugovorenu naknadu za posredovanje nakon zaključenja pravnog posla koji je predmet ugovora o posredovanju, odnosno nakon zaključenja predugovora ako je to posebno ugovoreno, kao i da nadoknadi posredniku druge troökove nastale tokom posredovanja, ako su isti posebno ugovoreni;

6) obavijesti posrednika o svim promjenama u vezi sa pravnim poslom koji je predmet ugovora o posredovanju, a posebno o promjenama u vezi sa pravima na nepokretnosti, rokovima i cijenom, u roku od tri radna dana od dana nastale promjene.

Ako nalogodavac zaključi ugovor o posredovanju protivno načelu savjesnosti i poötenja, duûan je da posredniku nadoknadi troökove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene naknade za posredovanje.

Niötavost obaveze pristupanja pregovorima

Član 29

Nalogodavac nije duûan da pristupi pregovorima za zaključenje pravnog posla koji je predmet ugovora o posredovanju sa licem koje je posrednik pronaöao, niti da zaključi taj pravni posao, a odredba ugovora o posredovanju kojom je ugovoreno drugačije, niötava je.

Nalogodavac je duûan da pregovore za zaključenje pravnog posla koji je predmet ugovora o posredovanju vodi savjesno, a za eventualnu ötetu pričinjenu posredniku ili trećim licima odgovara u skladu sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi.

Anonimni nalogodavac

Član 30

Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji ûeli da ostane anoniman, duûan je da ne otkriva identitet nalogodavca, u skladu sa uslovima iz ugovora o posredovanju, a najkasnije do zaključenja pravnog posla koji je predmet ugovora o posredovanju.

Klauzula o anonimnom nalogodavcu se izričito ugovara.

Ekskluzivno posredovanje

Član 31

Nalogodavac se moûe obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće angaûovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti.

Ako za vrijeme vaûenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju nalogodavac zaključi pravni posao u vezi sa nepokretnoöću iz stava 1 ovog člana, za koji je posredovao drugi posrednik, duûan je da posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime naknade ötete plati iznos ugovorene naknade za posredovanje.

Posrednik je duûan da posebno upozori nalogodavca na značenje i pravne posljedice klauzule o ekskluzivnom posredovanju iz stava 1 ovog člana.

Prestanak vaûenja ugovora o posredovanju

Član 32

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom vremena na koji je zaključen, zaključenjem pravnog posla koji je bio predmet ugovora o posredovanju ili otkazom u pisanom, odnosno elektronskom obliku u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska trgovina.

Otkaz ugovora

Član 33

Otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti obrazloûen i proizvodi pravno dejstvo u trenutku 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 duûan da nadoknadi posredniku nastale troökove u vezi sa posredovanjem, samo ako je izričito ugovoreno da ih snosi nalogodavac, bez obzira na uspjeh posredovanja.

Depozit

Član 34

Posrednik moûe da otvara posebne račune kod komercijalnih banaka za potrebe preuzimanja, čuvanja i predaje novca u ime i za račun nalogodavaca (depozitni računi), u skladu sa posebnim ovlaöćenjem iz člana 26 ovog zakona, pri čemu se ti računi ne smatraju poslovnim računima posrednika i ne mogu biti predmet prinudnog izvröenja protiv posrednika.

IV. NADZOR

Član 35

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donijetih na osnovu ovog zakona vröi Ministarstvo.

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vröi trûiöna inspekcija.

V. KAZNENE ODREDBE

Prekröaji i zaötitne mjere

Član 36

Novčanom kaznom u iznosu od 4.000 eura do 20.000 eura kazniće se za prekröaj pravno lice, ako obavlja posredovanje a nije upisano u registar posrednika (član 3 stav 1).

Za prekröaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 2.000 eura do 6.000 eura.

Za prekröaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 1.000 eura do 2.000 eura.

Uz prekröajnu kaznu iz stava 1 ovog člana, pravnom licu, preduzetniku ili fizičkom licu se moûe izreći i zaötitna mjera zabrane vröenja poziva, djelatnosti ili duûnosti, od 30 dana do öest mjeseci kao i zaötitna mjera javnog objavljivanja odluke.

Član 37

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000 eura do 4.000 kazniće se za prekröaj pravno lice ako:

1) ne prijavi svaku promjenu podataka upisanih u Registar posrednika u roku od 15 dana od dana nastanka promjene (član 13 stav 1);

2) ne utvrdi opöte uslove poslovanja na način propisan članom 23 st. 1 i 2 ovog zakona;

3) ne istakne opöte uslove poslovanja na način propisan članom 23 stav 3 ovog zakona;

4) ne vodi evidenciju o posredovanju koja sadrûi podatke o zaključenim ugovorima o posredovanju (član 24 stav 1);

Za prekröaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 2.000 eura.

Za prekröaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 1.000 eura.

Član 38

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000 eura do 6.000 eura kazniće se za prekröaj pravno lice ako:

1) za poslove posredovanja zaposli ili van radnog odnosa angaûuje lice koje nema poloûen stručni ispit (član 15);

2) ne zaključi ugovor o posredovanju u skladu sa članom 18 stav 2 ovog zakona;

3) prilikom objavljivanja oglasa u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti koje su predmet posredovanja, u sredstvima javnog informisanja, drugim pisanim i elektronskim medijima, na internetu, u prostoru u kojem obavlja djelatnost posredovanja ili na drugim mjestima gdje je dozvoljeno oglaöavanje u vezi sa prometom, odnosno zakupom nepokretnosti, pored podataka o svom nazivu i broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, ne oglasi podatke o lokaciji, povröini i strukturi nepokretnosti (član 25 stav 1);

4) objavi oglas koji se odnosi na promet, odnosno zakup nepokretnosti u vezi čijeg prometa, odnosno zakupa posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju (član 25 stav 3).

Za prekröaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 2.000 eura.

Za prekröaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 1.000 eura.

Uz novčanu kaznu iz stava 1 ovog člana, pravnom licu ili preduzetniku se moûe izreći i zaötitna mjera zabrane vröenja poziva, djelatnosti ili duûnosti, od 30 dana do tri mjeseca, kao i zaötitna mjera javnog objavljivanja odluke.

VI. PRELAZNE I ZAVRäNE ODREDBE

Rok za donoöenje podzakonskih akata

Član 39

Podzakonski akti za sprovođenje ovog zakona donijeće se u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Rok za organizovanje polaganja stručnog ispita

Član 40

Privredna komora je duûna da obezbijedi uslove za organizaciju polaganja stručnog ispita za agente u roku od 60 dana od dana donoöenja akta iz člana 7 stav 10 ovog zakona.

Rokovi za usklađivanje poslovanja

Član 41

Privredna druötva i preduzetnici, koji obavljaju djelatnost posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti duûni su da usklade svoje poslovanje sa ovim zakonom i podnesu zahtjev za upis u Registar posrednika u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Primjena odredaba

Član 42

Odredba člana 3 stav 2 ovog zakona primjenjivaće se od dana pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji.

Stupanje na snagu

Član 43

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Sluûbenom listu Crne Gore".

Broj: 16-2/24-4/8
EPA 420 XXVIII
Podgorica, 30. jul 2025. godine
Skupötina Crne Gore 28. saziva
Predsjednik,
Andrija Mandić, s.r.