



Ministarstvo
finansija

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

Br: 05-02- 328/25-45424/2

Podgorica, 13.02.2026.godine

**Za: MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA, Rimski trg 46, Podgorica
gospodinu, Niku Gjeloshaju, ministru**

Predmet: Mišljenje na Predlog pravilnika o programu i načinu polaganja stručnog ispita za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti

Veza: Vaš akt br: 07-328/25-6355/1 od 16.12.2025. godine i dopuna od 12.02.2026. godine

Poštovani gospodine Gjeloshaj,

Povodom *Predloga pravilnika o programu i načinu polaganja stručnog ispita za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti*, Ministarstvo finansija daje sledeće:

MIŠLJENJE

Predmetnim pravilnikom se propisuje program, uslovi, način, vrijeme i mjesto polaganja stručnog ispita za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti. Navedeno poizilazi iz Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti u dijelu uslova i načina polaganja stručnog ispita za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti. Donošenjem pravilnika precizno se definiše ko može i pod kojim uslovima da se bavi poslovima posredovanja u prometu nepokretnosti. Naknada za polaganje stručnog ispita iznosi 150€ po kandidatu i ispitnom roku i određena je na osnovu kriterijuma, i to obima i složenosti stručnog ispita, troškova njegove organizacije i sprovođenja, angažovanja stručne ispitne komisije, administrativnih i tehničkih troškova, kao i uporedne prakse kod drugih profesionalnih i licencnih ispita u regulisanim djelatnostima.

Imajući u vidu navedeno, sa aspekta uticaja na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Na osnovu uvida u dostavljeni tekst i Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa u dijelu procjene fiskalnog uticaja, utvrđeno je da za implementaciju propisa nije potrebno izdvajanje finansijskih sredstava iz budžeta.

Shodno navedenom, Ministarstvo finansija sa aspekta budžeta nema primjedbi na Predlog pravilnika o programu i načinu polaganja stručnog ispita za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti.

S poštovanjem,


MINISTAR
mr Novica Vuković
Novica Vuković

Na osnovu člana 7 Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti ("Službeni list CG", br.89/25), Ministarstvo ekonomskog razvoja donijelo je

PRAVILNIK

O PROGRAMU I NAČINU POLAGANJA STRUČNOG ISPITA ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI POSREDOVANJA U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

Predmet

Član 1

Ovim pravilnikom propisuje se program, uslovi, način, vrijeme i mjesto polaganja stručnog ispita za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: stručni ispit), sastav i način obrazovanja Komisije za polaganje stručnog ispita (u daljem tekstu: komisija), visina naknade za rad predsjednika, članova i sekretara Komisije, visina troškova polaganja stručnog ispita kao i obrazac zahtjeva za polaganje stručnog ispita i obrazac uvjerenja o položenom stručnom ispitu.

Program polaganja stručnog ispita

Član 2

Stručni ispit sprovodi Privredna komora Crne Gore (u daljem tekstu Privredna komora) prema Programu za polaganje stručnog ispita sa literaturom koji je dat u Prilogu 1.

Program za polaganje stručnog ispita dostupan je i na internet stranici Privredne komore.

Komora organizuje obuke radi pripreme kandidata za polaganje stručnog ispita, u cilju obezbjeđivanja jedinstvenog nivoa znanja i kompetencija potrebnih za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti.

Uslovi za polaganje stručnog ispita

Član 3

Stručni ispit može da polaže lice koje ispunjava uslove iz člana 7 stav 1 Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti.

Lice iz stava 1 ovog člana podnosi zahtjev za polaganje stručnog ispita Privrednoj komori na obrascu 1.

Uz zahtjev iz stava 2 ovog člana podnosi se se:

- 1) kopija biometrijske lične karte,
- 2) ovjerena kopija dokaza o stručnoj spremi,
- 3) uvjerenje o poznavanju crnogorskog jezika u skladu sa posebnim programom koji donosi Nacionalni savjet za obrazovanje,
- 4) uvjerenje nadležnog organa da nije osuđivan za krivična djela protiv platnog prometa i privrednog poslovanja, imovine i službene dužnosti na kaznu zatvora dužu od tri mjeseca i
- 5) dokaz o izvršenoj uplati takse za polaganje ispita.

Uvjerenje iz stava 3 tačka 4 ovog člana, pribavlja Privredna komora.

Komisija za polaganje stručnog ispita

Član 6

Stručni ispit se polaže pred Komisijom.

Komisija ima predsjednika i četiri člana.

Predsjednik i jedan član Komisije su predstavnici organa nadležnog za poslove ekonomskog razvoja (u daljem tekstu: Ministarstvo), koje imenuje ministar ekonomskog razvoja.

Tri člana komisije imenuje predsjednik Privredne komore.

Za obavljanje administrativnih poslova vezanih za polaganje stručnog ispita i vođenje evidencije o položenim stručnim ispitima, predsjednik Privredne komore odlukom imenuje sekretara i zamjenika sekretara Komisije.

Predsjednik, članovi Komisije i sekretar Komisije imaju svoje zamjenike, koje imenuju lica iz stava 3 i 4 ovog člana.

Komisija odlučuje većinom glasova.

Poslovi organizacije i administracije

Član 7

Predsjednik Komisije stara se o radu Komisije.

Administrativne poslove za Komisiju obavlja sekretar Komisije.

Lice iz stava 3 ovog člana:

- preuzima potrebnu dokumentaciju za stručni ispit,
- uspostavlja kontakt sa kandidatima koji polažu ispit i predsjednikom i članovima Komisije i stara se o njihovom blagovremenom i potpunom informisanju o svim pojedinostima u vezi sa stručnim ispitom,
- obezbjeđuje optimalne uslove za uspješno obavljanje stručnog ispita u saradnji sa predsjednikom i članovima Komisije,
- vodi zapisnik i evidenciju o stručnom ispitu,
- ispisuje uvjerenja o položenom stručnom ispitu,
- obavlja druge poslove u vezi sa stručnim ispitom, po nalogu predsjednika Komisije.

Način polaganja stručnog ispita

Postupak pristupanja stručnom ispitu

Član 8

Komisija utvrđuje i postavlja ispitna pitanja, sprovodi test i usmeni dio stručnog ispita i vrši ocjenjivanje kandidata u skladu sa odredbama ovog pravilnika.

Uspjeh kandidata na stručnom ispitu ocjenjuje se ocjenom "položio" ili "nije položio".

Za svaki ispitni predmet koji kandidat polaže upisuje se ocjena "zadovoljio" ili "nije zadovoljio"

Kandidat dobija ocjenu "položio" ako je iz svih ispitnih predmeta ocijenjen ocjenom "zadovoljio".

Ocjenu stručnog ispita zaključuje i kandidatu objavljuje predsjednik Komisije na osnovu ocjena iz svih ispitnih predmeta.

Naknada za rad Komisije

Član 11

Predsjednik, članovi i sekretar Komisije imaju pravo na naknadu za rad u Komisiji u iznosu od 10€ (slovima: deset eura) po kandidatu koji polaže usmeni dio stručnog ispita, a najviše do iznosa finansijskih sredstava opredijeljenih za tu namjenu, za kalendarsku godinu u kojoj se sprovodi stručni ispit.

Popravni ispit

Član 12

Kandidat koji na usmenom dijelu stručnog ispita ne položi do dva ispitna predmeta može polagati popravni ispit iz predmeta koji nije položio.

Rok u kojem se polaže popravni ispit ne može biti kraći od 20 dana niti duži od 30 dana od dana polaganja stručnog ispita na kojem kandidat nije zadovoljio za ispitni predmet iz kojeg polaže popravni ispit.

Ukoliko ne položi ni jedan predmet iz stava 1 ovog člana ili ukoliko položi samo jedan predmet od dva za koje polaže popravni ispit, kandidat može predsjedniku Komisije podnijeti zahtjev za ponavljnje ispita.

Zahtjev iz stava 3 ovog člana kandidat podnosi najkasnije u roku od 24h od prijema obavještenja o rezultatu popravnog ispita.

O zahtjevu iz stava 3 ovog člana, predsjednik Komisije odlučuje bez odlaganja, a najkasnije u roku od tri dana od prijema zahtjeva.

Ukoliko predsjednik Komisije odluči da je zahtjev iz stava 3 ovog člana opravdan, ispit će se ponoviti u roku od 8 dana od donošenja odluke.

Uvjerenje o položenom stručnom ispitu i evidencija

Član 13

Nakon položenog ispita kandidat dobija uvjerenje o položenom stručnom ispitu.

Uvjerenje o položenom stručnom ispitu izdaje Privredna komora na obrascu 2.

PROGRAM POLAGANJA STRUČNOG ISPITA

1. Pravni okvir u vezi sa posredovanjem u prometu i zakupu nepokretnosti
2. Menadžment i marketing u posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti
3. Finansijski i poreski aspekti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti
4. Osnove prostornog planiranja i izgradnje, stanovanja i legalizacije

LITERATURA

Zakonski i podzakonski akti:

1. Porodični zakon
2. Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta
3. Pravilnik o listi indikatora za prepoznavanje sumnjivih klijenata i transakcija
4. Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada
5. Pravilnik o primjeni Zakona o porezu na dodatu vrijednost
6. Pravilnik o sertifikovanju energetske karakteristika zgrada
7. Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti
8. Zakon o efikasnom korišćenju energije
9. Zakon o finansijskom lizingu, faktoringu, otkupu potraživanja, mikro kreditiranju i kreditno-garantnim poslovima
10. Zakon o izgradnji objekata
11. Zakona o kreditnim institucijama
12. Zakon o legalizaciji bespravni objekata
13. Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore
14. Zakon o održavanju stambenih zgrada
15. Zakon o osiguranju
16. Zakon o poreskoj administraciji
17. Zakon o porezu na dodatu vrijednost.
18. Zakon o porezu na dohodak fizičkih lica

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ PROPISA

Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma

NAZIV PROPISA

Predlog Pravilnika o programu i načinu polaganja stručnog ispita za obavljanje djelatnosti posredovanja 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)?
- Predmetnim pravilnikom se propisuje program, uslovi, način, vrijeme i mjesto polaganja stručnog ispita za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti
 - Dosadašnje pravni okvir nije regulisao oblast prometa i zakupa nepokretnosti pa su usvajanjem Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti uređujući uslovi i način obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti. Ovim pravilnikom se razrađuju odredbe zakona u dijelu uslova i načina polaganja stručnog ispita za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti
 - Stanje u prometu nekretninama karakteriše veliki broj nepravilnosti i problema jer nije bilo zakona koji reguliše ova oblast. Kako naš pravni sistem 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.
 - Privredna društva i pravna lica koja su registrovana za promet nekretnina su ugrožena 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 kupoprodajnog ugovora ne dođe.
 - 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 doprinosi razvoju tržišta nepokretnosti i jačanju konkurentnosti privrednih subjekata u ovom sektoru.

2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom ?
 - Navesti usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.
- Predloženim pravilnikom se postiže veći nivo pravne sigurnosti po učesnike u poslovima posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, obezbjeđuju se uslovi za podizanje

- Na koga će i kako će najvjerojatnije 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 biznis barijera.

- Neophodno je urediti uslove na tržištu jer su privredna društva i pravna lica koja su registrovana za promet nekretnina, ugrožena 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. Uređivanjem oblasti prometa nekretnina omogućava efikasnije sprječavanje nelojalne konkurencije, u smislu zaštite potrošača i postiže se podizanje kvaliteta usluga.

- Primjena propisa neće izazvati troškove građanima i privredi i neće uticati na iznos nekretnina.
- Obzirom na to da primjena propisa neće izazvati troškove građanima i privredi ne postoji opravdanost troškova.
- Donošenjem ovog pravilnika precizno bi se definisalo ko može i pod kojim uslovima da se bavi poslovima posredovanja u prometu nepokretnosti.
- Ovaj propis ne stvara administrativna opterećenja i biznis barijere.
- Naknada za polaganje stručnog ispita uplaćivaće se na računu Privredne komore, koja će isplaćivati naknadu za članove.
- Iznos naknade za polaganje stručnih ispita i sticanje zvanja ovlašćenog posrednika i zastupnika u prometu i zakupu nepokretnosti, koji će se utvrditi podzakonskim aktom nadležnog ministarstva, biće utvrđen u dva segmenta:
 - 1) polaganje stručnog ispita za sticanje zvanja ovlašćenog posrednika i ovlašćenog zastupnika u prometu i zakupu nepokretnosti - 100 eura
 - 2) rješavanje po zahtjevu za izdavanje ovlašćenja za obavljanje poslova posredovanju i zastupanju u prometu i zakupu nepokretnosti - 100 eura

- U postupku izrade pravilnik 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.
- Ministarstvo ekonomskog razvoja, Grupacija za trgovinu nekretninama Privredne komore Crne Gore privrednih društava registrovana za promet nekretninama su utvrdili da je potrebno urediti program, uslove, način, vrijeme i mjesto polaganja stručnog ispita za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, sastav i način obrazovanja komisije za polaganje stručnog ispita, visinu naknade za rad predsjednika, članova i sekretara komisije, visinu troškova polaganja stručnog ispita kao i obrazac zahtjeva za polaganje stručnog ispita i obrazac uvjerenja o položenom stručnom ispitu

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 propisa su institucionalnog karaktera. Pravilnik između ostalog predviđa 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 Uprava za inspeksijske poslove će biti zaduženi za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa.

Datum i mjesto

Podgorica, 16.12.2025.godine


 MINISTAR
Nik Gjeloshaj