

MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA I TURIZMA

(naziv ministarstva koje je sprovelo javnu raspravu)

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI

Nacrta Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti.

(naziv nacrta zakona, odnosno strategije koji je bio predmet javne rasprave)

Javna rasprava pokrenuta je 31.jula, 2023.godine i trajala je do 30. avgusta, 2023. godine, i zbog velikog interesovanja javnosti njen rok je produžen za dodatnih 15 dana, odnosno od 10. oktobra do 25. oktobra, 2023. godine.

Način sprovođenja javne rasprave:

- Dostavljanjem primjedbi, predloga i sugestija na Nacrta Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti u pisanoj formi na adresu: Rimski trg, broj 46, 81000 Podgorica ili na e-mail: goran.kujovic@mek.gov.me, tokom cijelog trajanja javne rasprave.

Ovlašćeni predstavnici ministarstva koji su učestvovali u javnoj raspravi:

- Jasna Vujović, generalna direktorica Direktorata za unutrašnje i konkurenciju;
- Nikola Purić, samostalni savjetnik I Direkcije za konkurenciju i unutrašnju trgovinu;

Podaci o broju i strukturi učesnika u javnoj raspravi:

Za javnu raspravu o Nacrtu zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti

zainteresovanost su iskazali : Global village group doo, Podgorica nekretnine doo, Linea natura doo, Kolasin property, Pronova, Real-estate Montenegro doo, ESTITOR, Diocleia Real Estate Partners doo , Agencija Kvadrat nekretnine, Consulting Budva, Čelebić Podgorica, Nenad Beko, Multitask nekretnine DOO, Grupacija za trgovinu nekretninama Privredne komore Crne Gore i Sekretarijat Savjeta za konkurentnost, Kristina, Mont state doo, Lux real adria doo, Mds adria mne doo, Serfino consulting doo, Serfino marketing doo, El greko hellas doo, Westhill property doo, Gigant Montenegro doo, Boreas invesments doo, Vita nova group doo, Work hub Montenegro doo, My place real estate and consulting doo, Premium group doo, 28 Real estate doo, Moj ljubimac company doo, Expert real estate doo, MNE nekretnine doo, Top invest KL doo, Moj dom nekretnine doo, Domus nekretnine doo, Sol Montenegro doo, Artiani doo.

Rezime dostavljenih primjedbi, predloga i sugestija sa navedenim razlozima njihovog pihvatanja, odnosno neprihvatanja je dat u tabeli :

Primjedbe i/ili sugestije	Odgovor
<p>Potpuno identični komentari dobijeni su od sledećih podnosilaca primjedbi/sugestija/komenata:</p> <p>Global village group doo Podgorica nekretnine doo Westhill property doo Gigant Montenegro doo Boreas invesments doo Vita nova group doo Work hub Montenegro doo My place real estate and consulting doo Premium group doo 28 Real estate doo Moj ljubimac company doo Multitask nekretnine doo Expert real estate doo Mne nekretnine doo Top invest KL doo Moj dom nekretnine doo Sol Montenegro doo Domus nekretnine doo Linea natura doo Kolasin property doo Pronova doo Real-estate Montenegro doo Kristina doo Mont state doo Mds adria mne doo</p>	

<p>Lux real adria doo</p> <p>Artiani doo</p> <p>Serfino consulting doo</p> <p>Serfino marketing doo</p> <p>El greko hellas doo</p>	
<p>Primjedba 1:</p> <p>Član 3, stav 1, tačka 1 bi trebalo da glasi „ agent je fizičko lice koje je položilo stručni ispit za obavljanje poslova posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti ili ispunjava druge uslove predviđene članom 38, stav 2 ovog Zakona“</p> <p>U članu 38 dodati stav 2 koji glasi: „Agent fizičko lice koje ispunjava uslov da na datum stupanja na snagu ovog Zakona je imao najmanje 2 (dvije) godine bio zaposlen po ugovoru o radu sa punim ili nepunim radnim vremenom kao Izvršni direktor društva čija je pretežna djelatnost agencija za nekretnine“</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba nije opravdana i nije prihvaćena. Donijeta je odluka da svi agenti imaju položen stručni ispit bez alternativnih uslova, koji ne postoje ni u primjerima iz komparativne analize.</p> <p>Dodatno, uslov o zaposlenju na radnom mjestu direktora nije od uticaja na kvalifikacije za obavljanje poslova agenta, pa se ni taj argument ne može prihvatiti.</p>
<p>Primjedba 2:</p> <p>Član 3, stav 1, tačka 1 bi trebalo da glasi: “treće lice je lice koje posrednik u prometu i zakupu nepokretnosti nastoji dovesti u vezu sa nalogodavcem radi pregovora o zaključenju pravnih poslova čiji je predmet određen promet ili zakup nepokretnost”</p>	<p>Komentar:</p> <p>Vjerovatno se umjesto na tačku 1 mislilo na tačku 9, člana 3 stav 1. Primjedba prihvaćena uz manju preformulaciju.</p> <p>Novi član 3 stav 1 tačka 9 glasi:</p> <p>“treće lice je lice koje posrednik u prometu i zakupu nepokretnosti nastoji dovesti u vezu sa nalogodavcem radi pregovora o zaključenju pravnih poslova čiji je predmet promet ili zakup određene nepokretnosti.”</p>
<p>Primjedba 3:</p> <p>Član 3, stav 1, tačka 1 bi trebalo da glasi: „ da preduzetnik ili najmanje jedan zaposleni kod preduzetnika/pravnog lica na puno ili nepuno radno vrijeme ima položen stručni ispit u skladu sa članom 11 ovog Zakona ili ispunjava druge uslove predviđene članom 38, stav 2 ovog Zakona“</p>	<p>Komentar:</p> <p>Vjerovatno se umjesto na član 3 stav 1 tačka 1 mislilo na 5 stav 1 tačka 2</p> <p>Primjedba je djelimično prihvaćena, na način što je iz teksta nacрта zakona obrisan uslov u pogledu punog radnog vremena.</p> <p>Drugi dio primjedbe nije opravdan i nije prihvaćen iz razloga navedenih u komentaru na primjedbu broj 1.</p>

<p>Primjedba 4: Član 8, stav 2, crtica 2 bi trebalo da glasi: „ dokaz da i dalje ima zaposleno za sljedećih 12 mjeseci na puno ili nepuno radno vrijeme najmanje jedno lice koje ima položen stručni ispit, ili ispunjava druge uslove predviđene članom 38, stav 2 ovog Zakona“</p>	<p>Komentar: Primjedba nije opravdana i nije prihvaćena iz razloga navedenih u komentaru na primjedbu broj 1.</p>
<p>Primjedba 5: Član 10, stav 1 riječi „Lice koje ima položen stručni ispit – agent „ bi trebalo zamijeniti riječju „ agent,“</p>	<p>Komentar: Primjedba je opravdana i prihvaćena.</p>
<p>Primjedba 6: Član 12, stav 1 trebalo bi da glasi: „ Zabranjeno je da poslove posredovanja kod posrednika obavlja fizičko lice-agent, koje nema položen stručni ispit ili ispunjava druge uslove predviđene članom 38, stav 2 ovog Zakona</p>	<p>Komentar: Primjedba nije opravdana i nije prihvaćena iz razloga navedenih u komentaru na primjedbu broj 1.</p>
<p>Primjedba 7: Član 18, stav 1, tačka 2 brisati riječi „moгуće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u katastar nepokretnosti“ ili precizirati dodatno na šta se odnosi. Članom 18 je detaljno navedene obaveze posrednika, tako da svako uopšteno definisanje dodatnih obaveza može dovesti posrednika u rizik jer posrednik nije dužan da ima veliki tim advokata ili drugih pravnih eksperata koji mogu raditi toliko detaljno analizu svih mogućih rizika, što je vrlo kompleksno. Posrednik ima obavezu da ukaže na one rizike koji su očigledni uvidom u list nepokretnosti ali ne i da pravi due dilligence.</p>	<p>Komentar: Primjedba nije opravdana. Obaveza posrednika je da, nakon što izvrši uvid u odgovarajuću evidenciju prava na nepokretnostima, upozori nalogodavca o rizicima sa kojima se upoznao tokom tog prethodnog postupka, ukoliko ih ima. Dakle, akcenat je na dužnoj pažnji, koja se očekuje od posrednika s obzirom na njegovu djelatnost, osposobljenost lica koja ga predstavljaju i rizike povezane sa prometom nepokretnosti.</p>

<p>Primjedba 8:</p> <p>Član 22, stav 1 trebalo bi da glasi: 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 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.</p> <p>Posrednik nije obavezan da oglas podatke o cijeni, ukoliko Kljent posrednika ne dozvoljava iste već su dostupne na upit, što je često praksa.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Ukoliko je primjedba bila da se isključi obavezno navođenje cijene nepokretnosti prilikom oglašavanja, ista je prihvaćena.</p>
<p>Primjedba 9:</p> <p>Molimo da pojasnite na koje se odredbe misli u članu 39: „ Odredbe člana 3 stav 1 tačka 2 stav 2,,</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba je opravdana i tehnička greška je ispravljena, radi se o članu 3 stav 1 tačka 3.</p>

ESTITOR	
<p>Primjedba 1:</p> <p>Ovakav zakon ne dozvoljava vlasnicima nekretnina da samostalno oglase i prodaju svoju nekretninu. Time su obavezni da daju agencijama da posreduju čime se povećava cijena nekretnine za proviziju posredovanja. Ovo će usloviti porast cijena nekretnina na tržištu za najmanje 3%. Treba dozvoliti fizičkim licima da prodaju i oglašavaju najviše 3 nekretnine.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba nije prihvaćena.</p> <p>Zakon se odnosi isključivo na posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti i ne uređuje prava koja vlasnik ima u vezi sa svojom nekretninom. Dakle, dozvoljeno je vršenje svih aktivnosti vezano za nepokretnosti od strane vlasnika iste, bez ograničenja broja nekretnina koje se mogu oglasiti.</p>

<p>Primjedba 1:</p> <p>Sto se zakona tice u redu ali ako nema obaveze da notar sklapa ugovor izmedju dvije ili vise stranaka uz prisustvo agencije , nastavit ce se rad na divlje i zakon nece dati pravi efekat.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Navedena primjedba nije predmet uređenja ovog zakona.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

<p>Diocleia Real Estate Partners doo</p>	
<p>Primjedba 1:</p> <p>Uvođenje obaveze vođenja “knjige” obilaska nekretnine, u koju bi se upisivalo koji se klijent vodi, ko je vlasnik, datum i vrijeme obilaska nekretnine, agencija koja je obišla nekretninu, agent koji je obišao nekretninu. U knjizi bi se potpisivali klijent, agent, i osoba koja je vlasnik ili predstavnik vlasnika, ili zaposleni vlasnika, ukoliko je vlasnik pravno lice. Dobro bi bilo da knjiga bude u digitalnom formatu, i to obezbijedena od strane nadležnog ministarstva. U tom slučaju, sve bi agencije sigurno koristile istu, kako bi obezbijedile svoje pravo i zaštitu od eventualnih neplaćanja provizije, a Ministarstvo bi imalo odličnu evidenciju. Kada bi se nekretnine izdala ili prodala, u istu knjigu, agencija bi bila dužna da unese informacije o tome ko je izdao/prodao nekretninu, koja je cijena, koja je provizija agencije.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Djelimično su uvaženi navodi iz primjedbe, te je u skladu sa tim u članu 21 dodat novi stav, koji pored evidencije o posredovanju uvodi obavezu posrednika da prilikom svakog pojedinačnog obilaska nepokretnosti kojoj je prisustvovao potencijalni kupac sačini zabilješku o obilasku , čiju će sadržinu propisati Ministarstvo.</p>
<p>Primjedba 2:</p> <p>Uvođenje člana, pravilnika ili slično, gdje se precizira da poslove Agent za nekretnine može obavljati samo osoba koja ima ugovor o radu sa Agencijom za nekretnine, sa opisom posla “Agent za nekretnine”, tj da je jedno od pravila, tj potrebnih dokumenata, za dobijanje licence Agent za nekretnine Ugovor o radu u kojem opis posla mora biti Agent za nekretnine, da je u istom precizirano radno vrijeme na 40 sati minimum i pored Ugovora o radu, obavezan dokument da bude dokaz iz Poreske uprave da je zaposleni prijavljen na obavezno osiguranje. Primjedba je da se odvoje pozicije Izvršnog direktora i Agent za nekretnine, jer je opis posla potpuno drugačiji, te Izvršni direktor ne može dobiti licencu za Agent za nekretnine, jer mu opis posla nije Agent za nekretnine, te bi bilo besmisleno da se dozvoli da licencu Agent za nekretnine dobije zaposleni čiji opis posla nije Agent za nekretnine.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba nije opravdana i nije prihvaćena.</p> <p>Ne smatramo da je primjedba u skladu sa Zakonom o privrednim društvima prema kojem je jedino izvršni direktor, kao obavezni organ, istovremeno i jedini obavezni zaposleni u društvu. Usvajanjem ove primjedbe došli bi u situaciju da ni jedan agent ne može da radi za sebe, osim kao preduzetnik, već da mora da traži zaposlenje kod društva čija je djelatnost posredovanje.</p> <p>Dodatno napomena da je iz teksta zakona obrisan uslov punog radnog vremena, jer isti predstavlja određeni vid barijere koji je kao takav prepoznat Direktivom EU o uslugama na unutrašnjem tržištu.</p>

<p>Primjedba 3:</p> <p>Prostor Agencije za nekretnine mora biti poslovni prostor, mora imati elaborat o sigurnosti na radu, kao što je pravilo i za ostale slične djelatnosti, kao za rent a car, Turističku agenciju i slično. Prostor mora biti dovoljno veliki za normalan rad agenata, te bi trebalo propisati i minimalnu kvadraturu i broj prostorija, mokri čvor. Predlog je da minimalan broj prostorija u poslovnom prostoru, bude 3 i to: Prostorija za rad agenata, fotografa i ostalih zaposlenih Prostorija za čekanje za klijente Toalet, tj mokri čvor Potreban je dokaz o zakupu ili o vlasništvu nekretnine, tj ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je ovjeren kod notara i dokaz o uplati kirije vlasniku, izvod iz banke</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba nije opravdana i nije prihvaćena.</p> <p>Stav ministarstva je da zakonom samo treba uspostaviti obavezu posjedovanja prostora za obavljanje djelatnosti posredovanja, a da se karakteristike prostora bliže uređuju podzakonskim aktom koje donosi Ministarstvo.</p> <p>Imajući u vidu relevantno EU zakonodavstvo u oblasti pružanja usluga, izvršena je određena korekcija člana 14 zakona, na način što je umjesto termina "kancelarijski prostor", zadržan samo termin "prostor". Uporedna praksa pokazuje da je obavljanje ove djelatnosti moguće i iz stambenog prostora koji se koristi kao poslovni prostor u skladu sa propisima.</p>
<p>Primjedba 4:</p> <p>Uslov za dobijanje licence za agenta za nekretnine mora biti odlično poznavanje zakona koji se tiču ove teme i to: Zakona o izgradnji objekata, svih pravilnika koji su vezani za ovu temu, Zakona o posredovanju pri prometu i zakupu nekretnina, Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, Zakona o porezu na promet nepokretnosti, Zakona o svojinsko pravnim odnosima i slično. Materijal za polaganje za licencu bi trebalo da bude dostupan na sajtu Ministarstva. Ispit bi trebalo da bude podijeljen na usmeni i pismeni dio.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Za obavljanje poslova posrednika je potrebno kvalitetno poznavanje propisa koji su u vezi sa izgradnjom i prometom nepokretnosti.</p> <p>Program i način polaganja stručnog ispita biće uređen podzakonskim aktom ministarstva.</p>
<p>Primjedba 5:</p> <p>Definisanje nadzora tj tijela koje će vršiti inspekcijske poslove koji se tiču ove teme, sa obavezom posjete portala za oglašavanje nekretnina. Obaveza uvođenja spiska tj registra portala za oglašavanje, i regulisanje oglašavanja na društvenim mrežama.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba nije opravdana i nije prihvaćena.</p> <p>Nadzor nad sprovođenjem zakona, u skladu sa članom 32 vrši nadležno Ministarstvo, dok inspekcijski nadzor vrši tržišna inspekcija, kao nadležna za djelatnost unutrašnje trgovine.</p> <p>Zakonom o inspekcijskom nadzoru predviđena su ovlašćenja kao i upravne mjere i radnje koje nadležni inspektor može preduzeti.</p>

<p>Primjedba 1:</p> <p>Član 17 „Trajanje Ugovora o posredovanju"</p> <p>"Ugovor o posredovanju se zaključuje na određeno vrijeme i može se produžiti.</p> <p>Ako nije drugačije ugovoreno, ugovor o posredovanju se smatra zaključenim na period od godinu dana"</p> <p>Smatramo da nije neophodno da zakonski bude predviđen rok od godinu dana za zaključenje ugovora o posredovanju u slučaju da ugovorom isto nije precizirano, a ukoliko je nužno, mišljenja smo da treba navesti kraći vremenski rok, s obzirom daje godinu dana dug vremenski period'</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba je prihvaćena. Rok je skraćen sa godinu dana na 6 mjeseci.</p>
<p>Primjedba 2:</p> <p>Član 24 stav 6, „Pravo na posredničku naknadu"</p> <p>„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".</p> <p>Smatramo da navedena odredba nije povoljna za nalogodavca iz razloga što je period od 12 mjeseci itekako dug vremenski period u kojem bi nalogodavac trpio veliku materijalnu štetu, te ukoliko je ista nužna, potrebno je pak smanjiti period u kojem posrednik može potraživati naknadu po prestanku ugovora o posredovanju</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba se djelimično prihvata prihvata.</p> <p>Rok od 12 mjeseci će biti zamjenjen primjerenijim rokom, uz preciziranje da će posrednik imati pravo na naknadu, samo ukoliko je zaključenje pravnog posla posljedica direktnih radnji posrednika koje su izvršene prije prestanka ugovora o posredovanju.</p>
<p>Primjedba 3:</p> <p>Član 26 stav 2, „Ništavost obaveze pristupanja pregovorima" "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".</p> <p>Smatramo da je potrebno precizirati razloge u kojem slučaju Nalogodavac odgovara za štetu pričinjenu posredniku ili I trećem licu koje je učesnik posredovanog posla ukoliko vodi pregovore</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba je djelimično prihvaćena na način što će zakon u pogledu naknade štete imati upućujuću normu na Zakon o obligacionim odnosima.</p>

<p>u namjeri da zaključi ugovor koji je predmet posredovanja, pa odustane od te namjere bez osnovanog razloga i time prouzrokuje štetu posredniku ili trećem licu koje je učesnik posredovanog posla. Navedena odredba nije u interesu Nalogodavca jer je preširoko formulisana i ostavlja mogućnost zloupotrebe.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

NENAD BEKO	
<p>Primjedba 1:</p> <p>Misljenja sam da bi ste trebali produžiti javnu raspravu, vremenski rok, jer je ovo period kada je sezona u kupoprodaji nepokretnosti i mnogi posrednici neće učestvovati u raspravi zbog obima posla.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Javna rasprava je produžena za period od 10. oktobra do 25. oktobra, 2023. godine.</p>
<p>Primjedba 2:</p> <p>Član 13 koji definise neophodno osiguranje za eventualnu stetu: misljenja smo da je ovo samo dodatan nepotreban trosak za posrednike, jer zakon o obligacionim odnosima definise pravo na naknadu stete kao sto je to slucaj i sa drugim DOO društvima odnosno preduzetnicima koji stupaju u poslovne odnose, pa nemaju polise osiguranja. Ugovor koji zaključuje nalogodavac sa posrednikom definise uslove poslovanja. Ako se u ovom zakonu zeli pratiti praksa Zapadnih zemalja, onda bi trebalo sačekati da se dostignu ekonomski i poslovni standardi zapadnih zemalja pa primjeni ova odredba koja i nema neki poseban osnov, vec samo dodatni trosak za posrednike, odnosno profit za osiguravajuca društva.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba nije opravdana i nije prihvaćena.</p> <p>Pored okolnosti da je ovo osiguranje prisutno u većini primjera iz uporednih zakonodavstava, kao i da postoji niz djelatnosti u Crnoj Gori koje, zbog specifičnosti svojih uloga u privredi zahtijevaju postojanje osiguranja od odgovornostiza štetu trećim licima, ne smatramo da je opravdano osloboditi posrednike ove obaveze, a posebno imajući u vidu da aktivnošću posrednika može nastati šteta po nalogodavca.</p>
<p>Primjedba 3:</p> <p>U Clanu 8. se navodi da treba svake godine dostavljati izvod iz CRPS ne stariji od 30 dana Ministarstvu, zasto se ne koristi 'online evidencija' CRPS? Mnogo efikasnije svima.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba nije opravdana</p> <p>Online evidencija nije javni registar. Uporedno rješenje u zemljama regiona je isto.</p>

<p>Primjedba 4 : Clan 39, ne upucuje ispravno na član 3...?</p>	<p>Komentar: Primjedba je opravdana i tehnička greška je ispravljena, radi se o članu 3 stav 1 tačka 3.</p>
<p>Primjedba 5: Clan 21 ne bi trebao da bude administrativno opterecujuci za posao posrednika (evidencija o potvrdi za posjetu, itd.). To se cesto radi preko telefona i pravljenje posebne potvrde, predstavlja opterecenje efikasnosti poslovanja, bez neke posebne zastite u slucaju sporova.</p>	<p>Komentar: Primjedba nije opravdana i nije prihvaćena. Navedena potvrda o obilascima nepokretnosti je predviđena na zahtjev strukovnog udruženja posrednika, a sa dodatnim ciljem da se obezbjedi dokaz o posredovanju (primarno u interesu posrednika kao pružaoca usluga, ali i u interesu vlasnika nepokretnosti, za slučaj potencijalnih zloupotreba). Radi se o potvrdi – zabilješki koja će se sačinjavati isključivo u slučaju fizičkog obilaska nepokretnosti, a ne i u slučaju telefonske ili druge vrste komunikacije.</p>
<p>Primjedba 6: Clan 24: Iako mi odgovara konstatacija o isplati posr.naknade, mislim da je profesionalno da se pravo na naknadu ostvaruje tek realizacijom kupoprodajnog ugovora.</p>	<p>Komentar: Član 24 stav 1 sadrži generalno pravilo o trenutku sticanja prava na posredničku naknadu. Posrednik u svakom slučaju ima pravo da sa nalogodavcem izričito dogovori kasniji momenat sticanja prava na posredničku naknadu. Napominjemo da predugovor o zakupu ili prodaji/kupovini nepokretnosti mora biti zaključen u odgovarajućoj formi shodno Zakonu o obligacionim odnosima i Zakonu o notarima kako bi ispunili uslov punovažnosti.</p>
<p>Primjedba 7: Clan 18, tacka 3: ne treba odredjivati na koji nacin ce posrednik obavljati djelatnost posredovanja (postavljanje oglasa); dobar dio ovog posla, se obavlja preko mreze klijenata, agenata drugih zemalja, itd. Ogranicavanje ove vrste (na koji nacin posrednik nudi nekretninu), koje radnje agent mora uraditi, nije ispravno i samo stvara osnov za eventualne pravne sporove sa nalogodavcem, a sto vjerujem nije namjera ovog zakona.</p>	<p>Komentar: Primjedba se djelimično prihvata. U članu 18 stav 1 tačka 3 kojim se uređuje postavljanje oglasa u vezi sa prometom , dodate su riječi : “ukoliko je primjenjivo”.</p>
<p>Primjedba 8: Clan 28: Pravo ekskluzivnosti NE SMIJE biti podrzano ovim zakonom iz vise razloga: ovaj pravni</p>	<p>Komentar:</p>

<p>posao ide u pravcu monopola na trzistu velikim stranim agencijama na domacem trzistu I 'ubija' razvoj lokalnih agenata/agencija koji svojim savjesnim poslovanjem pružaju jednako dobre usluge kao i 'velike strane' agencije koje su nista drugo nego lokalno angazovani ljudi koji pod fransizom rade za strane firme. Na ovaj nacin, kada se dozvoljava ekskluzivnost, u oblasti prodaje luksuznih nekretnina, a koje su uglavnom u vlasnistvu stranih drzavljana koji prepoznaju velike agnecije iz svijeta (Sotheby's, Savills, Christie's, etc.), prirodno je da ce sa njima prvo da ostvaruju saradnju i ako budu 'ucijenjeni' od strane tih velikih agencijskih brendova da samo sa ugovorom o ekskluzivnosti mogu saradjivati sa njima, onda male domace agencije nemaju korektne uslove fer trzisne utakmice sa ne/lojalnom konkurencijom. Zakonom se ovo moze sankcionisati u cilju fer terzisnih uslova poslovanja i po principu da svi imaju istu sansu za uspjehom, a to je BEZ ekskluzivnosti. Ne dajte da velike svjetske kuce 'ubiju' domace trziste u ovoj oblasti, sada kada se zakonom definisu uslovi poslovanja...gdje ce samo na osnovu fransiza ubirati profit na domacem CG trzistu i odnositi ga van granica zemlje. Svakako Nalogodavac ima pravo da svoj ugovor o posredovanju potpise samo sa jednom agencijom (velikom stranom) i ako tako zeli, ne potpisuje sa ni jednom drugom, ali da NE bude ucijenjen od strane te velike agencije da ce jedino ako potpise ugovor o ekskluzivnom zastupanju biti uslov za saradnju. Ovo je veoma bitna stvar koja ce odluciti dalji razvoj trzista nekretnina u CG; nemojte dozovoliti da samo veliki agencijski brendovi iz svijeta ubiraju plodove ove privredne grane na domacem trzistu i onemoguće razvoj domacih privrednika koji su jednako strucni I imaju znanja da pariraju stranim brendovima.</p>	<p>Ovo je rješenje koje postoji u uporednoj praksi i zavisi od volje nalagodavca.</p> <p>Naš pravni sistem poznaje kroz više propisa pravo ekskluzivnosti odnosno mogućnost isključivog prenošenja određenog prava, što podrazumjeva mogućnost da samo to lice na koje je pravo prenijeto ima pravo da to pravo koristi.</p> <p>Isključivanje ekskluzivnog posredovanja bilo bi suprotno uporednim zakonskim rješenjima i praksi.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Multitask nekretnine DOO	
<p>Primjedba 1:</p> <p>Da investitor i druga lica koja se bave prodajom nekretnina, a mogu da nanesu štetu kupcima, moraju imati položen stručni ispit – licencu za pradaju nekretnina.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba nije opravdana i nije prihvaćena.</p> <p>Predmet konkretnog zakona je posredovanje u prometu nepokretnosti kao posebna privredna djelatnost, a ne sami promet nepokretnosti.</p> <p>Investitor, pored okolnosti da se bavi izgradnjom I prodajom nepokretnosti kao privrednom djelatnošću, postupa u svojstvu vlasnika</p>

	<p>nepokretnosti i ne može mu se nametati obaveza polaganja stručnog ispita. Potencijalna šteta koja se može nanijeti kupcima je predmet zaštite po drugim propisima koji se primjenjuju na investiture-vlasnike (u odnosu na izgradnju objekata, materijalne i pravne nedostatke itd.).</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Grupacija za trgovinu nekretninama Privredne komore Crne Gore	
<p>Primjedba 1:</p> <p>Predvidjeti depozitni račun za agencije</p> <p>Depozitni račun je važan za poslovanje agencija za nekretnine jer se u poslu posredovanja često koristi garancija za namjeru kupovine nekretnine. Prodavci insistiraju da agencija uzme određeni iznos od kupca kao garanciju da kupac neće odustati od sklapanja ugovora. Garancija se uračunava u kupoprodajnu cijenu i agencija je daje prodavcu prilikom potpisivanja ugovora o prodaji. U praksi se garancija često koristi kada prodavac ne živi u CG i doputuje na potpisivanje ugovora, a kupac se u međuvremenu predomisli i odustane od zaključenja ugovora. Putem garancije prodavac nadoknađuje svoje putne troškove. Iznos garancije mogao bi se ograničiti nekim procentom od vrijednosti nekretnine.</p> <p>Depozitni račun je odvojen račun od poslovnog računa firme i on ne može biti opterećen izvršenjem ili prinudnom naplatom, itd. Sredstva koja se nalaze na tom računu ne ulaze u imovinu, stečajnu ili likvidacionu masu firme. Sredstva se na račun unose ugovorom o depozitu.</p> <p>Depozitni račun agencija za nekretnine u Sloveniji se koristi od 2011. godine. U Srbiji izmjene i dopune Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, koje su u toku, predviđaju uvođenje depozitnog računa, trenutno čekaju mišljenje Narodne banke Srbije.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba nije opravdana. Članom 32 Nacrta zakona već je predviđena mogućnost da posrednik može otvarati depozitni račun.</p>

<p>Primjedba 1:</p> <p>Sugestija da se u članu 4 smanji rok na 7 ili 8 dana. U principu, kod nas se izdaju uvjerenja, licence, rješenja i sl. roku od 7 do 8 dana. Ne znam zbog čega su predvidjeli ovoliki rok.</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba nije prihvatljiva, imajući u vidu da se u ovom postupku utvrđuje ispunjenost zakonom propisanih uslova, što zahtjeva vremenski period duži od 7 ili 8 dana.</p>
<p>Primjedba 2:</p> <p>Članom 8 je propisano "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." Predlog da se da kraći rok 7 dana</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba se prihvata.</p>
<p>Primjedba 3:</p> <p>Članom 8 je propisano "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.</p> <p>Predlog da se doda odredba da je Ministarstvo dužno da po službenoj dužnosti mijenja podatke kojima raspolažu državni organi (ZUP).</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba se ne prihvata iz razloga što bi izmjena podataka po službenoj dužnosti zahtjevala obavezu praćenja registara i evidencija koje vode drugi državni organi. To bi predstavljalo nesrazmjerno veliko opterećenje za nadležni organ, a u značajnoj mjeri bi bilo i neprimjenjivo imajući u vidu podatke koji se upisuju u registar posrednika.</p> <p>Takođe, predloženo rješenje nije poznato ni u uporednoj praksi.</p>
<p>Primjedba 4:</p> <p>Članom 11 između ostalog je propisano "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."</p> <p>Na šta je dat predlog : S obzirom da je jedan od glavnih ciljeva zakona podizanje nivoa kvaliteta pružanja usluge i pravne sigurnosti, što je odlično jer se radi o prometu nepokretnosti, možda bi trebalo sugerisati da se predvidi pravo i obaveza posrednika na usavršavanje iz djelokruga svoga rada. Da se kao u drugim zakonskim rješenjima predvidi obavezno ostvarivanje kvote na godišnjem nivou, u dijelu edukacije i usavršavanja. Pogotovo jer nisu predviđeni neki pouzdani kriterijumi u dijelu potrebnog stepena obrazovanja za sticanje prava na polaganje ispita. Nije predviđeno ni relevantno iskustvo, a ipak se radi o prometu nepokretnosti. Kroz</p>	<p>Komentar:</p> <p>Primjedba nije prihvaćena, odredba člana 11 stav 11 je brisana.</p>

obrazloženje i izvještaj se baš insistira na edukaciji, a kroz zakon nije predviđena kao obaveza.	
---------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Savjet za konkurentnost i Nenad Beko, osim konkretnih predloga i sugestija postavili su više pitanja vezanih za Nacrt zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti na koja im je dostavljen odgovor pisanim putem.

Ime i prezime službenika u Ministarstvu zaduženog za sačinjavanje izvještaja sa javne rasprave:
Nikola Purić, Direkcija za konkurenciju i unutrašnju trgovinu

Naziv organizacione jedinice Ministarstva koja je odgovorna za pripremu Nacrta zakona:

Direktorat za unutrašnje tržište i konkurenciju

Mjesto i datum sačinjavanja izvještaja: **Podgorica, 15. Decembar**

2023. godine



Generalna direktorica

Direktorata za unutrašnje tržište i konkurenciju