

## Јавни позив за учешће у јавној расправи

Министарство финансија позива све грађане као и стручну јавност да се упознају са текстом Нацрта закона о уређењу професије проценитеља вредности непокретности и дају своје коментаре.

Саставни део овог јавног позива је Програм јавне расправе са текстом Нацрта закона о уређењу професије проценитеља вредности непокретности.

На основу члана 41. став 3. Пословника Владе („Службени гласник РС”, бр. 61/06 - пречишћен текст, 69/08, 88/09, 33/10, 69/10, 20/11, 37/11, 30/13 и 76/14), на предлог Министарства финансија,

Одбор за привреду и финансије, одређује

**ПРОГРАМ ЈАВНЕ РАСПРАВЕ  
О НАЦРТУ ЗАКОНА О УРЕЂЕЊУ ПРОФЕСИЈЕ ПРОЦЕНИТЕЉА  
ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ**

1. У поступку припреме Нацрта закона о уређењу професије проценитеља вредности непокретности, Министарство финансија спроводи јавну расправу о Нацрту закона о уређењу професије проценитеља вредности непокретности (у даљем тексту: Нацрт закона), који је саставни део овог програма.

2. Јавна расправа о Нацрту закона спроводи се у периоду од 9. до 29. октобра 2015. године.

3. Нацрт закона сачинила је Радна група коју су чинили представници Министарства финансија, Министарства правде, Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Министарства привреде, Народне банке Србије, Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Пореске управе, Републичког геодетског завода, Удружења банака Србије, Националног удружења проценитеља Србије, Удружења проценитеља Србије, као и консултанти ангажовани од стране УСАИД Пројекта за боље услове пословања.

4. Текст Нацрта закона биће постављен на сајту Министарства финансија [www.mfin.gov.rs](http://www.mfin.gov.rs), и на порталу е-управе.

5. Примедбе, предлози и сугестије достављају се Министарству финансија, Београд, Кнеза Милоша 20, са напоменом: „За јавну расправу о Нацрту закона о уређењу професије проценитеља вредности непокретности” или електронским путем на е-mail адресу: [milena.kovacevic@mfin.gov.rs](mailto:milena.kovacevic@mfin.gov.rs) и [dejan.hadzic@mfin.gov.rs](mailto:dejan.hadzic@mfin.gov.rs).

6. По окончању поступка јавне расправе Министарство финансија анализираће све примедбе, предлоге и сугестије учесника у јавној расправи и сачинити извештај о спроведеној јавној расправи.

7. Овај програм, ради реализације, доставити Министарству финансија, које ће јавни позив за учешће у јавној расправи са овим програмом објавити на својој интернет страници и порталу е-управе.

05 Број: 011-10655/2015

У Београду, 8. октобра 2015. године

ОДБОР ЗА ПРИВРЕДУ И ФИНАНСИЈЕ

ЗАМЕНИК  
ПРЕДСЕДНИКА ОДБОРА

проф. др Зорана Михајловић

# НАЦРТ ЗАКОНА О УРЕЂЕЊУ ПРОФЕСИЈЕ ПРОЦЕНИТЕЉА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

## Предмет Закона

### Члан 1.

Овим законом уређују се услови и начин вршења процена вредности непокретности, стручна оспособљеност лица и услови за добијање лиценце за вршење процене вредности непокретности, надзор над вршењем процена вредности непокретности, оснивање и надлежности Стручне комисије, акредитована удружења проценитеља, као и друга питања у вези са вршењем процена вредности непокретности.

## Дефиниције

### Члан 2.

Поједини појмови, у смислу овог закона, имају следећа значења:

1) Национални стандарди, кодекс етике и правила професионалног понашања лиценцираног проценитеља (у даљем тексту: Национални стандарди и кодекс етике) су стандарди вршења процена вредности непокретности. Министарство надлежно за послове финансија (у даљем тексту: Министарство) доноси Правилник о Националним стандардима и кодексу етике;

2) Лиценцирани проценитељ је физичко лице које испуњава услове прописане овим законом и коме Министарство издаје лиценцу за вршење процена вредности непокретности;

3) Лиценца за вршење процена вредности непокретности (у даљем тексту: лиценца) је јавна исправа коју, у складу са овим законом, издаје Министарство;

4) Организатор спровођења програма стручне обуке за лиценцираног проценитеља (у даљем тексту: организатор стручне обуке) је професионално удружење, односно организација, као и друго правно лице које испуњава услове прописане овим законом и подзаконским актом и налази се на листи коју води Министарство;

5) Организатор спровођења програма континуираног професионалног усавршавања лиценцираног проценитеља (у даљем тексту: организатор континуираног професионалног усавршавања) је професионално удружење, односно организација, као и друго правно лице које испуњава услове прописане овим законом и подзаконским актом и налази се на листи коју води Министарство;

6) Стручна комисија је тело које оснива Министарство у складу са овим законом у циљу обављања стручних послова у области вршења процена вредности непокретности у Републици Србији;

7) Међународно признате стручне организације за проценитеље, у смислу овог закона, су: Европски савез удружења проценитеља (The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA), Краљевска организација геодета (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), Институт за процену (Appraisal Institute);

8) Сертификати за обављање послова проценитеља међународно признатих стручних организација за проценитеље, у смислу овог закона, су: Признати европски проценитељ (Recognised European Valuer – REV), Члан Краљевске организације геодета за процене некретнина (Registered Valuer Member of The Royal Institution of Chartered Surveyors - MRICS), Члан Института за процену (Member of Appraisal Institute – MAI);

9) Извештај о процени је документ о извршеној процени вредности непокретности који у писаном или електронском облику сачињава и потписује лиценцирани проценитељ, у складу са Националним стандардима и кодексом етике;

10) Акредитовано професионално удружење проценитеља (у даљем тексту: Акредитовано удружење) је професионално удружење које испуњава услове прописане овим законом и акредитује се код Министарства;

11) Комисија за проверу усаглашености рада лиценцираних проценитеља (у даљем тексту: Комисија) је тело које формира Акредитовано удружење за послове провере усаглашености рада лиценцираних проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике, у складу са одредбама овог закона;

12) Дисциплинска комисија је тело које формира Акредитовано удружење за потребе вођења дисциплинских поступака против својих чланова, због повреда Националних стандарда и кодекса етике, у складу са одредбама овог закона.

#### Национални стандарди, кодекс етике и правила професионалног понашања лиценцираног проценитеља

##### Члан 3.

Национални стандарди и кодекс етике имају за циљ да обезбеде смернице за поступање лиценцираних проценитеља са циљем да извештаји о проценама испуне највише стандарде професионализма, интегритета, јасноће, поузданости и непристрасности, као и да буду припремљени у складу са међународно признатим професионалним стандардима.

Националним стандардима и кодексом етике се дефинишу основи процене вредности непокретности, поступак вршења процене, претпоставке и чињенице од значаја које се морају узети у обзир приликом израде извештаја процене, минимални садржај извештаја о процени и правила професионалног понашања лиценцираног проценитеља.

Националним стандардима и кодексом етике су обухваћене и смернице за вршење процене које помажу лиценцираном проценитељу у њиховој примени.

#### Вршење процена вредности непокретности

##### Члан 4.

Послове вршења процена вредности непокретности обавља лиценцирани проценитељ.

#### Лиценца

##### Члан 5.

Лиценца се издаје лицу које испуњава следеће услове:

- 1) има стечено високо образовање на студијама другог степена у складу са законом којим се уређује високо образовање, односно на основним студијама у трајању од најмање четири године;
- 2) успешно је прошло стручну обуку која укључује завршну проверу знања пред организатором стручне обуке, у складу са чланом 8. овог закона;
- 3) има најмање 3 године радног искуства на пословима вршења процена;
- 4) има положен испит за стицање звања лиценцирани проценитељ, у складу са чланом 7. овог закона;
- 5) није му изречена забрана издавања нове лиценце у складу са овим законом;
- 6) није правноснажно осуђивано за кривична дела која га чине недостојним за обављање послова вршења процена.

Изузетно од услова одређених ставом 1. овог члана, лицу које поседује важећи сертификат за обављање послова проценитеља међународно признате стручне организације за проценитеље лиценца се издаје без испуњавања услова из става 1. тачке 1) – 4) овог члана.

Лице из става 2. овог члана дужно је, за добијање лиценце, да положи допунски испит из познавања прописа којима се уређују стварноправни односи, статус, промет, порески аспекти и друга питања од значаја за непокретности, из члана 8. став 3. тачка 3) овог закона, обухваћен програмом Стручне комисије.

#### Издавање, обнављање и одузимање лиценце

##### Члан 6.

Заинтересовано лице доставља захтев за издавање лиценце Министарству заједно са доказима о испуњености услова из члана 5. овог закона, уговором о осигурању од професионалне одговорности из члана 11. и доказом о плаћеној такси за издавање лиценце.

Лице из члана 5. став 2. овог закона дужно је, за добијање лиценце, да достави сертификат за обављање послова проценитеља међународно признате стручне организације за проценитеље, потврду међународно признате стручне организације за проценитеље да

поседује важећи сертификат за обављање послова проценитеља, као и потврду надлежног органа о неосуђиваности из члана 5. став 1. тачка б) овог закона.

У року од 30 дана од дана пријема уредног захтева за издавање лиценце, Министарство доноси решење којим се издаје лиценца или се захтев за издавање лиценце одбија.

Решење из става 3. овог члана је коначно и против њега се може покренути управни спор, у складу са законом.

Лиценца се издаје на период од 3 године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља.

Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана пре истека рока важења лиценце.

Уз захтев за обнављање лиценце, лиценцирани проценитељ доставља доказ да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања у складу са чланом 10. овог закона, потврду надлежног органа о неосуђиваности из члана 5. став 1. тачка б) овог закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце.

У року од 30 дана од дана пријема уредног и потпуног захтева за обнављање лиценце, Министарство доноси решење којим се обнавља лиценца или се захтев за обнављање лиценце одбија.

Решење из става 8. овог члана је коначно и против њега се може покренути управни спор, у складу са законом.

Ако лиценцирани проценитељ не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце унутар рока предвиђеног ставом 6. овог члана, лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања.

Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку рока из става 6. овог члана, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце.

Министарство решењем одузима лиценцу лиценцираном проценитељу:

1) ако утврди да је решење о издавању лиценце дато на основу нетачних, односно непотпуних података;

2) ако је лиценцираном проценитељу на основу спроведеног дисциплинског поступка изречена мера одузимања лиценце, у складу са чланом 33. овог закона;

3) ако лиценцирани проценитељ не извршава обавезе у погледу осигурања од професионалне одговорности у складу са чланом 13. овог закона;

4) ако лиценцирани проценитељ не извршава обавезе у погледу чланства у Акредитованом удружењу, у складу са чланом 27. овог закона.

Решење из става 12. овог члана је коначно и против њега се може покренути управни спор, у складу са законом.

Министарство доноси акт којим ближе уређује поступак издавања, обнављања, односно одузимања лиценци.

## Испит за стицање звања лиценцирани проценитељ

### Члан 7.

Стручна комисија спроводи испит за стицање звања лиценцирани проценитељ (у даљем тексту: испит) и у року од седам дана од спровођења испита доставља писано обавештење Министарству о резултатима, у складу са овим законом.

Испит обухвата проверу знања из области релевантних за вршење процене вредности непокретности и способности да се такво знање примени у пракси.

Министарство, на предлог Стручне комисије, доноси акт којим ближе уређује садржај програма и начин полагања и оцењивања испита.

### Стручна обука

### Члан 8.

Кандидат за стицање звања лиценцирани проценитељ је дужан да пре полагања испита похађа стручну обуку.

Стручну обуку могу да похађају лица која испуњавају услов из члана 5. став 1. тачка 1) овог закона.

Стручна обука из става 1. овог члана обухвата нарочито:

- 1) начела економске теорије, практичних економских аспеката тржишта непокретности и пословања и финансија;
- 2) основе промета непокретности, енергетике, заштите животне средине и природних ресурса и грађевинарства;
- 3) прописе којима се уређују стварноправни односи, статус, промет, пореске аспекте и друга питања од значаја за непокретности, стандарде струке, поступак процене вредности, поступак процене вредности у сврхе спровођења посебних поступака у складу са посебним законом и стандарде процене.

Потврда о стручној обуци садржи потврду да је полазник похађао обуку и да је успешно прошао завршну проверу знања након спроведене обуке.

#### Организатор стручне обуке

##### Члан 9.

Организатор стручне обуке доставља Министарству захтев за упис на листу организатора стручне обуке заједно са доказима о испуњавању услова прописаних актом из става 4. овог члана.

Министарство у року од 15 дана од дана пријема захтева организатора стручне обуке који испуњава услове прописане актом из става 4. овог члана уписује на листу.

Министарство решењем брише са листе организатора стручне обуке за кога се провером у складу са чланом 18. став 1. тачка 5) овог закона утврди да је престао да испуњава прописане услове.

Министарство на предлог Стручне комисије доноси акт којим прописује садржај и обим програма стручне обуке, као и начин на који организатор стручне обуке доказује да испуњава услове за спровођење стручне обуке.

#### Континуирано професионално усавршавање

##### Члан 10.

Лиценцирани проценитељ је дужан да се континуирано професионално усавршава у циљу одржавања и унапређења знања, професионалних вештина и професионалних вредности.

Полазницима програма континуираног професионалног усавршавања организатор издаје потврду о похађању усавршавања која садржи тему, област и број часова усавршавања.

#### Организатор континуираног професионалног усавршавања

##### Члан 11.

Организатор континуираног професионалног усавршавања доставља Министарству захтев за упис на листу организатора континуираног професионалног усавршавања заједно са доказима о испуњавању услова прописаних актом из става 4. овог члана.

Министарство у року од 15 дана од дана пријема захтева уписује на листу организатора континуираног професионалног усавршавања који испуњава услове прописане актом из става 4. овог члана.

Министарство решењем брише са листе организатора континуираног професионалног усавршавања за кога се провером у складу са чланом 18. став 1. тачка 5) закона утврди да је престао да испуњава прописане услове.

Министарство на предлог Стручне комисије доноси акт којим прописује годишњи програм континуираног професионалног усавршавања у складу са потребама струке лиценцираних проценитеља и њеног развоја, број часова континуираног професионалног усавршавања, као и начин на који организатор континуираног професионалног усавршавања доказује да испуњава услове за спровођење континуираног професионалног усавршавања.

#### Извештај о процени

##### Члан 12.

Лиценцирани проценитељ у извештају о процени наводи попис документације коју је

имао на располагању, као и изворе података које је користио у вршењу процене.

Попис документације из претходног става укључује све податке неопходне за јасну идентификацију сваког појединачног документа.

Лиценцирани проценитељ је дужан да извештај о процени и коришћену документацију или доказе о коришћеној документацији чува седам година од дана вршења процене.

#### Осигурање од професионалне одговорности

##### Члан 13.

Пре издавања лиценце лиценцирани проценитељ је дужан да закључи уговор о осигурању од професионалне одговорности са периодом важења од најмање три године и да примерак наведеног уговора достави Министарству уз документацију потребну за добијање лиценце у складу са законом.

Лиценцирани проценитељ је дужан да након издавања лиценце редовно плаћа премију осигурања, односно испуњава друге услове предвиђене уговором из става 1. овог члана и да једном годишње доставља Министарству доказ о плаћеној премији.

Лиценцираном проценитељу који не извршава обавезе предвиђене ставом 2. овог члана, Министарство одузима лиценцу.

Осигурана сума за уговор о осигурању професионалне одговорности износи најмање 50.000 евра у динарској противвредности.

#### Стручна комисија

##### Члан 14.

Министарство својим актом оснива Стручну комисију и именује и разрешава њене чланове.

Стручна комисија има девет чланова, укључујући председника, кога на првој седници чланови бирају међу собом.

Чланови Стручне комисије именују се на следећи начин:

- 1) два члана на предлог Министарства;
- 2) један члан на предлог Народне банке Србије;
- 3) шест чланова на основу спроведеног јавног конкурса.

Административно-техничку подршку Стручној комисији пружа Министарство.

Чланови Стручне комисије именују се на период од три године, са могућношћу поновног именовања.

Висину накнаде за рад чланова Стручне комисије одређује Министарство.

#### Услови за именовање члана Стручне комисије

##### Члан 15.

За члана Стручне комисије може бити именовано лице које испуњава следеће услове:

- 1) поседује важећу лиценцу за вршење процена вредности непокретности, у складу са овим законом;
- 2) има најмање пет година радног искуства стеченог обављањем послова вршења процена вредности непокретности у Републици или иностранству;
- 3) није осуђивано за кривична дела која га чине недостојним за чланство у Стручној комисији.

Изузетно од става 1. тач. 1) и 2) овог члана, за чланове Стручне комисије који се именују на предлог Министарства и Народне банке Србије у складу са чланом 14. став 3. тач. 1) и 2) овог закона могу бити именована и лица која имају најмање пет година рада у органима управе или органима и организацијама чији је оснивач Република Србија на пословима везаним за тржиште непокретности и процену вредности непокретности, уз адекватне међународне едукације или искуство.

## Забрана именовања за члана Стручне комисије

### Члан 16.

За члана Стручне комисије не може бити именовано лице:

- 1) коме је изречена мера забране вршења позива, делатности и дужности;
- 2) које обавља функцију члана управе акредитованог удружења, у смислу овог закона;
- 3) које обавља друге послове који би могли утицати на његову самосталност, непристрасност и јавни углед, односно углед Стручне комисије.

## Престанак функције члана Стручне комисије

### Члан 17.

Члану Стручне комисије функција престаје истеком периода на који је именован, ако то сам затражи, испуњењем услова за пензију или у случају разрешења.

Члану Стручне комисије функција престаје након истека 30 дана од дана када је Министарству поднео захтев за престанак функције.

Министарство разрешава члана Стручне комисије:

- 1) који је осуђен за кривично дело на безусловну казну затвора од најмање шест месеци или за кажњиво дело које га чини неподобним за вршење функције члана Стручне комисије;
- 2) који нестручно или несавесно врши функцију члана Стручне комисије;
- 3) за кога се на основу налаза и мишљења надлежне здравствене установе утврди да је због здравственог стања трајно изгубио радну способност или је привремено неспособан за вршење функције члана Стручне комисије у трајању дужем од шест месеци;
- 4) за кога се утврди да није испунио услове за именовање из члана 15. овог закона;
- 5) коме је одузета лиценца, у складу са овим законом.

## Послови Стручне комисије

### Члан 18.

Стручна комисија обавља следеће послове:

- 1) предлаже измене и допуне Националних стандарда и кодекса етике лиценцираних проценитеља;
- 2) предлаже садржај програма испита, спроводи испите и оцењује кандидате;
- 3) предлаже садржај и обим програма стручне обуке, као и начин на који организатор стручне обуке доказује да испуњава услове за спровођење стручне обуке;
- 4) предлаже годишњи програм континуираног професионалног усавршавања у складу са потребама струке лиценцираних проценитеља и њеног развоја, број часова континуираног професионалног усавршавања, као и начин на који организатор континуираног професионалног усавршавања доказује да испуњава услове за спровођење континуираног професионалног усавршавања;
- 5) врши проверу да ли организатори стручне обуке и организатори континуираног професионалног усавршавања испуњавају услове прописане овим законом и подзаконским актима, прикупља податке од организатора стручне обуке и континуираног професионалног усавршавања и једном годишње, а по захтеву Министарства или указаној потреби и чешће, доставља Министарству извештај о извршеним проверама;
- 6) доставља Министарству годишњи извештај о свом раду.

На захтев Министарства Стручна комисија је дужна да достави и друге тражене податке и мишљења.

## Одлучивање и кворум

### Члан 19.

Стручна комисија одлучује на седницама, које води председник или члан кога он овласти.

Већина чланова Стручне комисије чине кворум.

Стручна комисија одлучује већином гласова свих чланова, укључујући председника.



Чланови Стручне комисије дужни су да обавесте Стручну комисију о свим околностима које могу да укажу на постојање сукоба интереса приликом одлучивања о конкретном питању.

Стручна комисија доноси пословник о свом раду, уз претходно прибављено мишљење Министарства.

#### Принцип рада

##### Члан 20.

Чланови Стручне комисије дужни су да у вршењу своје дужности поступају стручно, савесно и непристрасно.

Чланови Стручне комисије при доношењу одлука не могу довести у питање своју самосталност, као ни самосталност Стручне комисије.

Забрањено је сваком лицу, органу или организацији да предузима било коју радњу којом утиче на самосталност у раду и одлучивању Стручне комисије или било ког њеног члана.

#### Обавеза чувања пословне тајне

##### Члан 21.

Чланови Стручне комисије дужни су да чувају као поверљиве све податке које су прибавили у обављању послова у складу са одредбама овог закона, осим података који су доступни јавности.

Подаци из става 1. овог члана, осим података који су доступни јавности, сматрају се пословном тајном.

Стручна комисија може да учини доступним податке из става 2. овог члана надлежним органима у складу са законом.

Одредба из става 1. овог члана примењује се и на друга лица којима су приликом рада у Стручној комисији били доступни поверљиви подаци.

#### Средства за рад Стручне комисије

##### Члан 22.

Средства за обављање послова Стручне комисије из овог закона обезбеђују се из буџета Републике Србије.

#### Таксе

##### Члан 23.

Министарство доноси акт којим прописује врсту, висину и начин плаћања такси за:

- 1) полагање испита;
- 2) издавање и обнављање лиценце;
- 3) добијање статуса акредитованог удружења лиценцираних проценитеља
- 4) упис на листу организатора стручне обуке, односно на листу организатора континуираног професионалног усавршавања.

#### Именици

##### Члан 24.

Министарство води:

- 1) именик лиценцираних проценитеља; и
- 2) именик акредитованих удружења проценитеља.

Именик лиценцираних проценитеља садржи следеће податке за сваког лиценцираног проценитеља:

- 1) име и презиме;
- 2) број и датум издавања лиценце;
- 3) адресу и контакт телефон;
- 4) податке у вези са чланством у акредитованом удружењу (назив акредитованог

удружења, датум учлањења, датум престанка чланства и остале податке битне за чланство);

5) изречене дисциплинске мере: јавна опомена, новчана казна и одузимање лиценце.

Право да врши процене лиценцирани проценитељ стиче даном уписа у именик лиценцираних проценитеља.

Право да врши процене лиценцирани проценитељ губи даном уписа у именик из става 2. овог члана датума престанка чланства у акредитованом удружењу, односно брисањем из тог именика у случајевима предвиђеним овим законом.

Именик акредитованих удружења проценитеља садржи следеће податке за свако акредитовано удружење:

- 1) назив;
- 2) број и датум издавања акредитације;
- 3) седиште и адресу;
- 4) област остваривања циљева;
- 5) име, презиме, пребивалиште и адресу лица овлашћеног за заступање;
- 6) чланство у савезу или другој асоцијацији у земљи и иностранству;
- 7) број и датум решења о упису у регистар удружења Агенције за привредне регистре Републике Србије.

Именици из става 1. су јавни и објављују се и без одлагања ажурирају на интернет страници Министарства.

## Професионално удружење

### Члан 25.

Професионално удружење проценитеља (у даљем тексту: професионално удружење) јесте добровољна и невладина недобитна организација основана у складу са одредбама закона којим се уређују удружења, ради унапређења и промовисања професије проценитеља.

## Услови за акредитацију удружења

### Члан 26.

Професионално удружење подноси Министарству захтев за акредитацију, уз достављање доказа о испуњавању следећих услова:

- 1) да има најмање 25 регистрованих чланова који су лиценцирани проценитељи;
- 2) да има организациону, управљачку и техничку структуру која омогућава пријем и евиденцију чланова, унапређење професије и санкционисање повреда Националних стандарда и кодекса етике;
- 3) да испуњава услове за организатора континуираног професионалног усавршавања прописане актом из члана 11. став 4. овог закона;
- 4) да је формирало Комисију за послове провере усаглашености рада лиценцираних проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике (у даљем тексту: Комисија), чији су чланови лиценцирани проценитељи са најмање пет година радног искуства на пословима вршења процена, и уредило начин рада Дисциплинске комисије за потребе вођења дисциплинских поступака;
- 5) да је донело интерна акта којима су прописани адекватни механизми заштите чланова удружења у оквиру дисциплинског поступка;
- 6) да је донело интерни акт којим су прописани износи које на име чланарина и других накнада наплаћује члановима;
- 7) да је платило таксу за добијање статуса акредитованог удружења лиценцираних проценитеља.

Испуњеност услова из става 1. овог члана акредитовано удружење доказује изводом из регистра чланова удружења, као и достављањем статута и других интерних аката удружења.

По захтеву за акредитацију удружења Министарство доноси решење којим потврђује да је удружење испунило услове за акредитацију, или утврђује да удружење није испунило те услове.

Решење из става 3. овог члана је коначно и против њега се може покренути управни спор, у складу са законом.

Акредитовано удружење је дужно да обавести Министарство о свакој промени везаној за испуњавање услова за акредитацију у року од 30 дана од дана наступања промене.

Акредитацију удружења Министарство може укинути у случајевима када акредитовано удружење престане да испуњава прописане услове, односно у другим случајевима прописаним овим законом.

Министарство без одлагања врши промену уписа, односно брисања у именик акредитованих удружења.

Акредитовано удружење стиче акредитацију даном уписа у именик акредитованих удружења.

Број акредитованих удружења није ограничен.

Надзор над радом акредитованог удружења спроводи Министарство годишњом провером испуњености услова из става 1. овог члана, увидом у годишњи извештај акредитованог удружења из члана 29. став 5. овог закона и прикупљањем потребних информација и обавештења ради утврђивања свих чињеница од значаја за надзор над радом акредитованог удружења.

Ако у поступку надзора над радом утврди да је дошло до неправилности које су незнатне и лако отклоњиве или лакше, Министарство доноси решење којим налаже акредитованом удружењу да у року одређеном решењем те неправилности отклони, као и да достави Министарству извештај са доказима о отклоњеним неправилностима.

Ако у поступку надзора над радом утврди да је дошло до неправилности које су теже, или ако акредитовано удружење није поступило по претходно донетом решењу о отклањању неправилности у складу ставом 11. овог члана, Министарство доноси решење којим укида акредитацију удружења.

На питања која нису посебно уређена овим законом, сходно се примењује закон којим се уређују удружења.

#### Обавеза чланства у Акредитованом удружењу

##### Члан 27.

Чланство у акредитованом удружењу је обавезно за сваког лиценцираног проценитеља.

Лиценцирани проценитељ је дужан да акредитованом удружењу поднесе захтев за пријем у чланство у року од 30 дана од дана пријема решења о издавању лиценце и да доказ о пријему у чланство достави Министарству.

Лиценцирани проценитељ коме престане чланство у акредитованом удружењу дужан је да у року од 30 дана од дана престанка чланства достави Министарству доказ о пријему у чланство другог акредитованог удружења.

Акредитовано удружење је дужно да одмах, а најкасније наредног радног дана од дана престанка чланства, достави Министарству обавештење о престанку чланства лиценцираног проценитеља.

Лиценцираном проценитељу који не поступи у складу са ставовима 2. и 3. овог члана Министарство решењем одузима лиценцу.

Акредитовано удружење је дужно да омогући сваком лицу, под једнаким условима утврђеним статутом, да постане члан.

Лице које сматра да му је повређено право из става 6. овог члана може да поднесе притужбу Министарству.

#### Послови акредитованог удружења

##### Члан 28.

Акредитовано удружење обавља следеће послове:

- 1) спроводи стручну обуку, уколико испуни услове у складу са чланом 8. овог закона;
- 2) спроводи програм континуираног професионалног усавршавања, у складу са чланом 11. овог закона;
- 3) проверава усаглашеност рада лиценцираног проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике.
- 4) обавља друге послове везане за развој професије лиценцираних проценитеља у

складу са овим законом, подзаконским актима и интерним актима удружења.

### Провера усаглашености рада лиценцираних проценитеља

#### Члан 29.

Проверу усаглашености рада лиценцираних проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике акредитовано удружење врши у складу са одредбама овог закона и одговарајућим интерним актима акредитованог удружења.

У поступку провере усаглашености рада лиценцираних проценитеља акредитовано удружење проверава да ли они поступају у складу са одредбама овог закона, Националних стандарда и кодекса етике, као и другим прописима којима се уређује рад проценитеља.

Лиценцирани проценитељ је дужан да омогући акредитованом удружењу увид у извештаје о проценама и сву другу релевантну документацију.

Акредитовано удружење дужно је да проверу усаглашености врши на објективан начин, на принципима јавног и непристрасног поступања.

Акредитовано удружење доставља Министарству годишњи извештај о обављеним проверама усаглашености рада лиценцираних проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике.

#### Члан 30.

Акредитовано удружење врши проверу усаглашености рада лиценцираног проценитеља најмање једном у три године.

Акредитовано удружење врши ванредну проверу усаглашености рада лиценцираних проценитеља на основу иницијативе Министарства, притужби заинтересованих страна или у случају сазнања да је провера усаглашености неопходна.

Проверу усаглашености рада лиценцираних проценитеља спроводи Комисија на основу прегледа достављених извештаја о процени и остале документације, према методологији и стандардима одређеним актима Акредитованог удружења.

Ванредна провера усаглашености рада лиценцираних проценитеља из става 2. овог члана врши се на начин из става 3. овог члана, а може да се врши и изласком на терен, или на други одговарајући начин у зависности од околности конкретног случаја.

Ако Комисија на основу извршене провере усаглашености установи да је лиценцирани проценитељ повредио Националне стандарде и кодекс етике, иницираће спровођење дисциплинског поступка пред дисциплинском комисијом акредитованог удружења.

Извештај Комисије садржи опис утврђених несагласности са Националним стандардима и кодексом етике, наводе о чињеницама и доказима за изнете тврдње, предлог за извођење доказа током дисциплинског поступка, као и пратећу документацију.

### Дисциплинска комисија акредитованог удружења

#### Члан 31.

Акредитовано удружење за потребе вођења дисциплинских поступака формира Дисциплинску комисију.

Дисциплинску комисију чине најмање три члана Акредитованог удружења именована на период од две године.

У случају да сложеност поступка то налаже, Акредитовано удружење може ангажовати и додатне спољне стручне сараднике за учешће у спровођењу дисциплинског поступка.

Ближи услови у погледу састава и рада Дисциплинске комисије уређују се актима Акредитованог удружења.

### Дисциплински поступак

#### Члан 32.

Акредитовано удружење покреће и спроводи дисциплински поступак на основу извештаја и предлога Комисије, као и на основу притужби заинтересованих лица које

испуњавају услове за покретање поступка.

Заинтересована лица Акредитованом удружењу подносе притужбе на рад лиценцираних проценитеља због кршења Националних стандарда и кодекса етике.

Акредитовано удружење неће поступати по притужбама које су непотпуне, нејасне и не садрже основне елементе којима се поткрепљују наводи из пријаве, а подносиоца ће известити о разлозима за непоступање.

Лиценцирани проценитељ ће одмах бити обавештен о разлозима за покретање дисциплинског поступка, упознат са предметом и биће му омогућено да током дисциплинског поступка пружа објашњења и доказе за своје наводе.

Када Дисциплинска комисија утврди да није било неправилности у раду лиценцираног проценитеља, донеће одлуку о обустави поступка.

Када Дисциплинска комисија утврди да су постојале неправилности у раду лиценцираног проценитеља, донеће одлуку којом се предлаже изрицање мера у складу са овим законом.

Дисциплинска комисија доноси одлуке већином гласова свих чланова, осим у случају одлуке којом се предлаже мера одузимања лиценце која се доноси једногласно.

Одлука дисциплинске комисије доставља се подносиоцу предлога, лиценцираном проценитељу и надлежном органу акредитованог удружења.

## Неправилности и мере

### Члан 33.

Неправилности у раду лиценцираног проценитеља могу бити незнатне и лако отклоњиве, лакше или теже.

Мере које се могу изрећи на основу спроведеног дисциплинског поступка, су:

- 1) У случају незнатне и лако отклоњиве неправилности:
  - опомена;
- 2) У случају лакше неправилности:
  - опомена;
  - јавна опомена;
  - новчана казна у износу од 20.000 до 100.000 динара;
- 3) У случају теже неправилности:
  - јавна опомена и новчана казна у износу од 50.000 до 500.000 динара;
  - одузимање лиценце.

Вишеструко понављање лакших неправилности сматра се тежом неправилношћу.

Мера налагања откалањања неправилности може се изрећи уз било коју од мера из става 2. овог члана.

У случају изрицања мере одузимања лиценце, решењем из става 9. овог члана утврђује се и период у коме се лицу коме се одузима лиценца не може издати нова лиценца, а који не може бити краћи од једне, нити дужи од три године од дана доношења тог решења.

Меру опомене изриче надлежни орган Акредитованог удружења на предлог Дисциплинске комисије.

У случају изрицања налога за отклањање неправилности лиценцирани проценитељ је дужан да у одређеном року достави доказ органу који му је изрекао меру да је неправилности отклонио.

Акредитовано удружење након спроведеног поступка целокупан предмет заједно са предлогом за изрицање мера доставља Министарству.

Министарство изриче меру јавне опомене, новчане казне, односно одузимања лиценце решењем које је коначно и против кога се може покренути управни спор.

Решење о изрицању мере из става 9. овог члана Министарство доставља акредитованом удружењу, наредног дана од дана када ово решење постане коначно, а меру изречену решењем без одлагања уписује у именик лиценцираних проценитеља.

Мера јавне опомене објављује се на интернет страници Министарства.

На предлог Стручне комисије Министарство доноси акт којим ближе уређује критеријуме за одређивање незнатних и лако отклоњивих, лакших и тежих неправилности.

## Чланарина Акредитованог удружења

### Члан 34.

Акредитовано удружење од својих чланова наплаћује чланарине.

Министарство на предлог Стручне комисије доноси акт којим прописује износ обавезне чланарине коју акредитовано удружење наплаћује својим члановима.

### Казнене одредбе

#### Кривична дела

### Члан 35.

Ко у извештај о процени унесе нетачан податак, пропусти уношење тачног податка или на други начин прикрије или лажно прикаже податак, тиме утичући на висину процењене вредности непокретности у намери да себи или другом прибави противправну имовинску корист и последично другом проузрокује имовинску штету, казниће се новчаном казном или затвором до две године.

Ко у намери да га употреби као прави, направи лажан извештај о процени или ко у истој намери оригинал извештаја о процени преиначи или ко такав лажан или преиначен извештај о процени употреби као прави, казниће се новчаном казном или затвором до три године.

### Прелазне и завршне одредбе

#### Рок за именовање чланова Стручне комисије

### Члан 36.

Министарство ће у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона основати Стручну комисију и именовати њене чланове.

При првом именовању чланова Стручне комисије у складу са овим законом, чланови који се предлажу у складу са чланом 14. став 3. тач. 1) и 2) овог закона именују се на период од три године, три члана који се предлажу у складу са чланом 14. став 3. тачка 3) овог закона на период од две године, а преостала три члана се именују на период од једне године.

Изузетно од одредбе члана 15. став 1. тачка 1) овог закона, у периоду од пет година од дана ступања на снагу овог закона, за члана Стручне комисије може бити именовано лице које поседује важећи сертификат за обављање послова проценитеља међународно признате стручне организације за проценитеље.

#### Рок за доношење подзаконских аката

### Члан 37.

Министарство је дужно да:

1) у року од 60 дана од дана ступања на снагу овог закона донесе подзаконска акта за спровођење овог закона, која се у складу са одредбама овог закона не доносе на предлог Стручне комисије.

2) у року од 120 дана од дана ступања на снагу овог закона донесе подзаконска акта за спровођење овог закона, која се у складу са одредбама овог закона доносе на предлог Стручне комисије.

### Стручна звања и лиценце

### Члан 38.

Лица која су до дана ступања на снагу овог закона вршила процене вредности непокретности као судски вештаци из области грађевинске или друге одговарајуће струке у складу са одредбама Закона о судским вештацима („Службени гласник Републике Србије”, број 44/10) могу наставити да врше процене вредности непокретности, у смислу овог закона, најдаље до истека рока од 18 месеци од дана ступања на снагу овог закона.

Лица из става 1. овог члана обавезна су да у оквиру наведеног периода од 18 месеци испуне услове предвиђене овим законом за обављање послова лиценцираног проценитеља, како би по истеку наведеног периода могла да наставе вршење процена непокретности, у складу са овим законом.

Лица која у тренутку ступања на снагу овог закона поседују важећи сертификат за обављање послова проценитеља међународно признате стручне организације за проценитеље могу, у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона, поднети захтев за издавање лиценце без прилагања доказа о испуњености услова из члана 5. став 3. овог закона.

Изузетно од одредбе члана 27. став 2. овог закона, проценитељи који лиценцу стекну током прве године примене овог закона, дужни су да испуне обавезу у погледу чланства у једном од акредитованих професионалних удружења у року од једне године од дана ступања на снагу овог закона.

#### Одложена примена појединих одредби овог закона

##### Члан 39.

Акредитована удружења ће послове провере усаглашености рада лиценцираних проценитеља, у складу са одредбама овог закона, почети да обављају по истеку рока од шест месеци од дана акредитације.

#### Завршна одредба

##### Члан 40.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

## О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

### I. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у одредбама члана 97. став 1. тач. 6), 11) и 17) Устава Републике Србије, према којима Република, поред осталог, уређује и обезбеђује правни положај привредних субјеката, контролу законитости располагања средствима правних лица и друге економске односе од општег интереса за Републику.

### II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

У Србији не постоји ниједан закон којим се уређује професија проценитеља вредности непокретности.

Основни разлози који су определили предлагача да приступи изради овог закона су:

1) Усклађивање са захтевима ЕУ Директиве о хипотекарним кредитима. Србија је у јануару 2015. године почела преговоре о приступању Европској Унији, што подразумева успешно затварање свих 35 појединачних поглавља о којима се преговара. Поглавље 9 (Финансијске услуге) обухвата поштовање Директиве 2014/17/ЕУ о уговорима о потрошачким кредитима који се односе на стамбене некретнине и о измени директива 2008/48/ЕЗ и 2013/36/ЕУ и Уредбе (ЕУ) бр. 1093/2010 („Директиве о хипотекарним кредитима”, ДХК).

Директивом о хипотекарним кредитима се јасно утврђује одговорност сваке државе да изради поуздане националне стандарде и да обезбеди стручност и одговарајуће образовање проценитеља. Ова директива је резултат напора Европске комисије да створи унифицирана правила везано за тржиште некретнина, имајући у виду последњу финансијску кризу и губитак поверења у финансијски сектор.

2) Одржавање финансијске стабилности и избегавање системског ризика. Тачност процене вредности непокретне имовине представља значајан елемент финансијске стабилности банкарског система. Банке су непосредно изложене ризику промене вредности имовине која служи као основни облик обезбеђења пласмана банака у Републици Србији (у даљем тексту: Србија). Непрецизна процена вредности колатерала може да доведе до моралног хазарда при процени вредности, тенденције да се колатерал прецени, али и до настанка озбиљног системског ризика. Прецењен колатерал доводи до већег губитка у случају доцње клијента. До таквог већег губитка долази у ситуацији нижих резервација за процењене губитке и степена капитализације банке нижег од потребног него што би то био случај да је вредност колатерала процењена тачно. Тиме се повећава ризик са којим се суочава банка, системски ризик и потенцијални фискални трошак у случају „спасавања“ банака.

Иако је банкарски сектор у Србији високо капитализован, висок и растући ниво проблематичних кредита негативно се одражава на билансе банака и представља главни проблем у банкарском сектору. Показало се да је недовољно регулисана област процене вредности колатерала условила, у великом броју случајева, прецењивање вредности и знатне разлике у вредности колатерала у поступку извршења хипотеке. Највећи проблеми установљени су код процене вредности непокретности, те је због тога потребно унапредити регулативу која се односи на проценитеље вредности непокретности, са циљем јачања стручности, кредибилитета и интегритета професије.

Поред наведеног, акумулирање проблематичних кредита у билансима банака негативно утиче на кредитну активност банака, а самим тим и на привредну активност, пре свега због смањења доступности потенцијалних извора финансирања, како за привредна друштва тако и за становништво.

3) Побољшање приступа финансијама и повећан развој привредне активности.

Анализа стања у области приступа изворима финансирања коју је спровео УСАИД БЕП указују на то да је потребно унапредити услуге процене вредности непокретне имовине у Србији. Уочљив је недостатак струковних стандарда за процену вредности непокретности, што доприноси прекомерној колатерализацији и онемогућава малим и средњим предузећима (у даљем тексту: МСП) да се задуже чак и када поседују имовину која може да послужи као обезбеђење. Тако око 65 одсто МСП у Србији сматра да висина средстава обезбеђења кредита



не одговара њиховим потребама, а скоро 50 одсто МСП наводи да им није једноставно да испуне захтеве банака у погледу средстава обезбеђења.

Са друге стране, непоуздана процена вредности средстава обезбеђења доводи банку у ситуацију да не може реално да обрачуна износ губитка у случају доцње. Последишно:

а) Банке непрецизно процењену вредност колатерала препозна као неприхватљив ризик. У погледу способности банке да апсорбује кредитни ризик, непоуздана процена вредности средства обезбеђења банци не може да послужи за снижење кредитног ризика, јер банка можда неће бити у стању да реално обрачуна износ губитка у случају доцње зајмопримца. Код такве процене кредитног ризика често се дешава да кредитни рејтинг потенцијалног зајмопримца буде процењен као неприхватљив, те да тражени кредит не буде одобрен. Ово има посредан утицај на отежан приступ изворима финансирања и раст привредне активности.

б) Банка прихвата клијенте, али уз нижи кредитни рејтинг и одобравају кредите уз више каматне стопе. Више каматне стопе одбијају потенцијалне клијенте, чиме се ограничава приступ изворима финансирања. Осим тога, више каматне стопе повећавају вероватноћу да ће ти кредити постати ненаплативи. Тиме се потенцијално смањује БДП, а истовремено повећава ризик са којима се суочавају банке и финансијски систем у целини. Оваква ситуација може да представља опасност и по стабилност јавних финансија ако се дође у ситуацију да се новац пореских обвезника мора користити у сврху решавања проблема банкарског система.

в) Банка може одобрити кредит, али уз конзервативнији *loan-to-value* (ЛТВ) рацио. Банка тако остварује прекомерну колатерализацију као добро познат метод смањења изложености ризику, али смањује укупан износ кредита доступан уз одређено средство обезбеђења, чиме се ограничава приступ изворима финансирања и смањује потенцијални БДП.

4) Развој професије проценитеља са циљем јачања стручности и кредибилитета професије.

Већина стручњака и предузећа који користе услуге проценитеља имају сличан став у погледу тога у којој је мери процена колатерала у Србији непоуздана. Иако различити актери утицај овог проблема могу посматрати са различитих страна и на међусобно супротстављене начине, сви ипак указују на исте основне тешкоће: поступак именовања није адекватан, јер иако проценитељи морају да испуне законске и струковне услове, правила су исувише лабава, па је стога већина проценитеља не поседује адекватна знања (нпр. инжењери грађевинске струке не познају економију и финансије, а економисти немају знање из области грађевине, и сл.); не постоји обавезно стално стручно усавршавање; нема опште прихваћених струковних стандарда; не постоји регулаторно тело одговорно за санкционисање непрофесионалног и неетичког поступања; нема стандардизоване методологије процене вредности.

### III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. дефинисан је предмет закона којим се уређују услови и начин вршења процена вредности непокретности, стручна оспособљеност лица и услови за добијање лиценце за вршење процене вредности непокретности, надзор над вршењем процена вредности непокретности, оснивање и надлежности Стручне комисије, акредитована удружења проценитеља, као и друга питања у вези са вршењем процена вредности непокретности.

Чланом 2. дате су дефиниције појединих појмова у смислу закона.

Чланом 3. прописани су циљеви Националних стандарда и кодекса етике и поједини елементи који се законом дефинишу. Даље, прописано је и да су Националним стандардима и кодексом етике обухваћене и смернице за вршења процена које помажу лиценцираном проценитељу у њиховој примени. Национални стандарди и кодекс етике сачињени су у складу са најбољом светском праксом, а првенствено у складу са стандардима Европског савеза удружења проценитеља (The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA). Додатно, Национални стандарди и кодекс етике обухватају најновије смернице које уводе Европска федерација за хипотеке (The European Mortgage Federation) и Европски савез удружења проценитеља, а које се односе на извештавање о проценама за сврхе кредитирања

обезбеђеног колатералом.

Чланом 4. прописано је да послове вршења процена вредности непокретности обавља лиценцирани проценитељ.

Чланом 5. се прописују услови које лице мора да испуњава, како би добило лиценцу за обављање послова вршења процена вредности непокретности. У складу са стандардима најбоље међународне праксе, акценат је стављен на услове који истичу стручност као основни критеријум за улазак у професију. Ти услови су: стечено високо образовање, стручна обука, најмање 3 године радног искуства на пословима вршења процена, положен испит за стицање звања лиценцирани проценитељ, као и то да лицу није изречена забрана издавања нове лиценце, односно да није правноснажно осуђивано за кривична дела која га чине недостојним за обављање послова вршења процена. Изузетно, даје се могућност да лиценцу одмах по ступању на снагу закона добију лица која поседују важећи сертификат за обављање послова проценитеља међународно признате стручне организације за проценитеље. Обзиром на стратешко опредељење Републике Србије за придруживање Европској Унији, Министарство као предлагач Нацрта закона сматра неопходним да се, под законом прописаним условима, лицима која поседују важећи сертификат за обављање послова проценитеља међународно признате стручне организације за проценитеље, омогући да као лиценцирани проценитељи раде и у Србији. Не постоји смисао у дискредитовању лица која поседују лиценце признатих институција које деценијама раде на заједничкој европској платформи за проценитеље некретнина и по стандардима које траже европске институције, банке и инвеститори. Поред тога, та лица ће својим стручним знањем и професионалним искуством стеченим кроз дугогодишњу праксу помоћи и успостављању и даљем усавршавању ове новорегулисане професије. Међународне лиценце и постоје да би прекогранични инвеститори били у могућности да идентификују квалификоване проценитеље који обављају праксу на европски препознатљив начин. Та лица дужна су да положи и допунски испит из познавања прописа од значаја за непокретности, обухваћен програмом Стручне комисије. Изузетак од овог правила јесте правило о „нултим лиценцама” које је објашњено уз коментар о прелазним и завршним одредбама, члан 38.

Чланом 6. уређују се поступак издавања лиценце, подношење захтева за издавање лиценце, докази о испуњености услова из члана 5. закона, као и рок у ком је Министарство дужно да изда решење којим се издаје лиценца или се захтев за издавање лиценце одбија. Такође, овим чланом се прописују и поступак обнављања лиценце, као и услови које заинтересовано лице треба да испуни како би обновило лиценцу, рок за подношење захтева за обнављање лиценце и рок за поступање Министарства по захтеву. На крају, чланом 6. се прописују и случајеви у којима Министарство решењем одузима лиценцу лиценцираном проценитељу. Министарство ће лиценцу одузети у случају да утврди да је решење о издавању лиценце дато на основу нетачних, односно непотпуних података, као и да је лиценцираном проценитељу на основу дисциплинског поступка спроведеног у складу са законом изречена мера одузимања лиценце. Такође, Министарство лиценцираном проценитељу одузима лиценцу ако не извршава обавезе у погледу осигурања од професионалне одговорности и ако не обавезе у погледу чланства у Акредитованом удружењу. Поступак издавања, обнављања и одузимања лиценци Министарство ће ближе уредити својим актом.

Чланом 7. прописано је да Министарство организује, а Стручна комисија спроводи испит за стицање звања лиценцирани проценитељ. У оквиру спровођења испита, Стручна комисија предлаже садржај програма и начин полагања, одређује испитна питања, одржава испит и у законом прописаном року обавештава Министарство о резултатима које су кандидати на испиту остварили. Садржај програма и начин полагања и оцењивања испита ближе ће уредити Министарство својим актом, који доноси на предлог Стручне комисије.

Чланом 8. прописано је да је кандидат за стицање звања лиценцирани проценитељ дужан да похађа стручну обуку. Увођење обавезне стручне обуке представља једну од кључних новина закона, која треба да обезбеди предуслове за висок ниво стручности приликом вршења процена вредности непокретности. Начелан садржај стручне обуке одређен је према стандардима најбоље међународне праксе, и обухвата најважније области од значаја за рад лиценцираног проценитеља. То су нарочито: (1) начела економске теорије, практичних економских аспеката тржишта непокретности и пословања и финансија; (2) основе промета непокретности, енергетике, заштите животне средине и природних ресурса и грађевинарства; (3) прописи којима се уређују стварноправни односи, статус, промет, пореске аспекте и друга

питања од значаја за непокретности, стандарде струке, поступак процене вредности, поступак процене вредности у сврхе спровођења посебних поступака у складу са посебним законом и стандарди процене. Детаљан садржај и обим програма стручне обуке ће уредити Министарство својим актом, који доноси на предлог Стручне комисије.

Чланом 9. дефинише се поступак уписа на листу организатора стручне обуке, докази који уз захтев за упис морају бити достављени, као и рокови у којима Министарство мора да одговори на поднет захтев. Закон даје могућност да стручну обуку, као и континуирано професионално усавршавање, поред Акредитованих удружења, организују сви субјекти који испуњавају услове прописане законом и подзаконским актима. Предлагач се водио принципом да ће тржиште, односно будући кандидати сами одлучивати где ће похађати едукацију у односу на понуђени квалитет. Један од разлога за овакво опредељење је избегавање давања монопола једној или ограниченом броју организација.

Чланом 10. се прописује обавеза лиценцираног проценитеља да се континуирано професионално усавршава у циљу одржавања и унапређења знања, професионалних вештина и вредности. Увођење обавезе континуираног професионалног усавршавања представља још једну новину коју закон доноси. Она има за циљ да одржи највиши ниво стручности лиценцираних проценитеља, а тиме и квалитет процена вредности непокретности које врше. Лиценцирани проценитељ је обавезан да на годишњем нивоу похађа предвиђени фонд часова континуираног професионалног усавршавања. Лиценцирани проценитељ који не испуни наведени услов, неће моћи да обнови лиценцу. Годишњи програм континуираног професионалног усавршавања у складу са потребама струке лиценцираних проценитеља и њеног развоја, број часова континуираног професионалног усавршавања, као и начин на који организатор континуираног професионалног усавршавања доказује да испуњава услове за спровођење континуираног професионалног усавршавања, уређује Министарство својим актом, на предлог Стручне комисије.

Чланом 11. дефинише се поступак уписа на листу организатора континуираног професионалног усавршавања, докази који уз захтев за упис морају бити достављени, као и рокови у којима Министарство мора да поступи по захтеву. Начин на који организатор континуираног професионалног усавршавања доказује да испуњава услове за спровођење континуираног професионалног усавршавања, уредиће Министарство својим актом, који доноси на предлог Стручне комисије.

Чланом 12. детаљније се дефинише обавеза лиценцираног проценитеља да изврши попис документације и извора података коришћених за извештај о процени као и начин чувања извештаја о процени и пратеће документације. Садржина извештаја о процени детаљно је уређена Националним стандардима и кодексом етике.

Чланом 13. се прописује обавезно осигурање од професионалне одговорности, које лиценцирани проценитељ закључује пре издавања лиценце, као и минимална сума на коју ово осигурање мора да гласи. Минимална сума је опредељена уз консултације са струком и осигуравајућим друштвима.

Чл. 14. до 22. садрже одредбе о оснивању, организацији и надлежностима Стручне комисије. Наведеним члановима детаљно се уређују питања од значаја за рад Стручне комисије, као што су услови за именовање чланова, забрана именовања за чланове, престанак функције члана, послови Стручне комисије, одлучивање и кворум, принципи рада, обавезе чувања пословне тајне и средства за рад то, начин именовања чланова, време на које се чланови Стручне комисије именују, висина накнаде за рад, итд. Чланови Стручне комисије се ангажују по потреби у односу на обавезе и овлашћења која им даје сам закон, без напуштања својих редовних пословних активности. Предложени број чланова Стручне комисије треба да осигура ефикасност и ефективност рада овог тела. Овим бројем чланова обезбеђује се да довољан број чланова увек буде доступан и да се не дође у ситуацију да се рад Стручне комисије блокира. Детаљније образложење разлога за формирање Стручне комисије, као и циљева које она треба да испуни, дато је у делу образложења закона који се односи на разлоге за његово доношење.

Чланом 23. се прописују таксе за полагање испита, издавање и обнављање лиценце, добијање статуса акредитованог удружења лиценцираних проценитеља и упис на лист организатора стручне обуке, односно организатора континуираног професионалног усавршавања.

Чланом 24. прописани су именици које Министарство води, подаци које именици

садрже и начин објављивања именика. Министарство води: Именик лиценцираних проценитеља и Именик акредитованих удружења проценитеља. Именици су јавне евиденције и објављују се и без одлагања ажурирају на интернет страници Министарства. У циљу обавештавања јавности и транспарентности рада професије, Нацртом закона је предвиђено да ће се и све изречене мере против лиценцираног проценитеља (осим опомене за незнатне и лако отклоњиве неправилности) водити у јавно доступном Именику лиценцираних проценитеља.

Чланом 25. дефинише се професионално удружење проценитеља.

Чланом 26. се прописују услови за акредитацију професионалног удружења, рок за одговор на захтев за акредитацију од стране Министарства, као и случајеви у којима Министарство може да укине акредитацију удружења. Услови које професионално удружење мора да испуни да би добило акредитацију су нарочито: (1) да има најмање 25 регистрованих чланова који су лиценцирани проценитељи; (2) да има организациону, управљачку и техничку структуру која омогућава пријем и евиденцију чланова, унапређење професије и санкционисање повреда Националних стандарда и кодекса етике; (3) да испуњава услове за организатора континуираног професионалног усавршавања; (4) да је формирало Комисију за послове провере усаглашености рада лиценцираних проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике (у даљем тексту: Комисија), чији су чланови лиценцирани проценитељи са најмање пет година радног искуства на пословима вршења процена, и уредило начин рада Дисциплинске комисије за потребе вођења дисциплинских поступака. Такође, прописује се и надзор над радом акредитованог удружења, те поступање Министарства у случају уочавања неправилности у раду удружења. Законом је одређено да Министарство задржава део контроле над радом акредитованих удружења, нарочито провером да ли поседују организациону, управљачку и техничку структуру која омогућава санкционисање повреда Националних стандарда и кодекса етике и да ли испуњавају услове за организатора континуираног професионалног усавршавања.

Чланом 27. прописује се обавеза чланства сваког лиценцираног проценитеља у једном од акредитованих удружења.

Чланом 28. прописују се послови акредитованог удружења. Министарство као предлагач закона је пошло од претпоставке да је пожељно ослонити се у што већој мери на постојећу струковну инфраструктуру, односно постојећа удружења проценитеља. Акредитовано удружење обавља следеће послове: (1) спроводи стручну обуку, уколико испуни услове у складу са чланом 8. закона; (2) спроводи програм континуираног професионалног усавршавања, у складу са чланом 11. закона; (3) проверава усаглашеност рада лиценцираног проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике; (4) обавља друге послове везане за развој професије лиценцираних проценитеља у складу са овим законом, подзаконским актима и интерним актима удружења.

Чланом 29. дефинише се провера усаглашености рада лиценцираних проценитеља, поступак провере усаглашености рада лиценцираних проценитеља од стране акредитованих удружења и дужности лиценцираних проценитеља и акредитованих удружења у процесу провере усаглашености рада. Законом су створени услови да се на уједначен начин врши процена усаглашености рада лиценцираних проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике, које доноси Министарство. Сва акредитована удружења су дужна да оснују Комисију за проверу усаглашености рада проценитеља, као и да уреде начин рада Дисциплинске комисије. На интерна акта удружења у поступку акредитације Министарство даје сагласност. Увид и сагласност Министарства на акта акредитованих удружења обезбеђује неопходан механизам за успостављање уједначеног поступка надзора над радом лиценцираних проценитеља. Акредитовано удружење доставља Министарству годишњи извештај о обављеним проверама усаглашености рада лиценцираних проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике.

Чланом 30. се даље дефинише начин провере усаглашености рада лиценцираних проценитеља. Ако у поступку редовне или ванредне провере усаглашености рада Комисија установи да је лиценцирани проценитељ повредио Националне стандарде и кодекс етике, иницираће спровођење дисциплинског поступка пред Дисциплинском комисијом акредитованог удружења. Надзор над радом лиценцираних проценитеља иницијално врше акредитована удружења, али изрицање мера остаје у надлежности Министарства, у складу са чланом 33. Закона.

Чланом 31. се уређује Дисциплинска комисија акредитованог удружења, број чланова Дисциплинске комисије и могућност ангажовања спољних стручних сарадника.

Чланом 32. се дефинише сам дисциплински поступак пред Дисциплинском комисијом.

Чланом 33. се прописују неправилности у раду лиценцираног проценитеља, као и одговарајуће мере, у зависности од тежине неправилности. Неправилности у раду лиценцираног проценитеља могу бити незнатне и лако отклоњиве, лакше или теже, а мере, према тежини неправилности опомена, јавна опомена, новчана казна и одузимање лиценце. Предвиђено је да меру опомене изриче надлежни орган Акредитованог удружења на предлог Дисциплинске комисије, а да Министарство изриче меру јавне опомене, новчане казне, односно одузимања лиценце решењем које је коначно и против кога се може покренути управни спор. Такође, вишеструко понављање лакших неправилности сматра се тежом неправилношћу. Акт којим се ближе уређују критеријуми за одређивање незнатних и лако отклоњивих, лакших и тежих неправилности доноси Министарство, на предлог Стручне комисије.

Чланом 34. се дефинише чланарина Акредитованог удружења. Предвиђено је да ће износ обавезне чланарине коју акредитовано удружење наплаћује својим члановима бити уређено актом Министарства, који доноси на предлог Стручне комисије. То је урађено обзиром да је прописано обавезно чланство у неком од акредитованих удружења (како би се омогућио адекватан надзор над радом свих лиценцираних проценитеља и уједначен ниво стручности), те да је потребно пружити једнаке минималне услове за учлањење свим лиценцираним проценитељима.

Чланом 35. се ближе одређују кривична дела, као и казне за иста.

Чланом 36. се прописују рокови за именовање чланова Стручне комисије од стране Министарства.

Чланом 37. се прописују рокови за доношење подзаконских аката прописаних Нацртом закона. Предвиђено је доношење укупно осам подзаконских аката, и то су: Правилник о Националним стандардима и кодексу етике; Акт којим се ближе уређује поступак издавања, обнављања, односно одузимања лиценци; Акт којим се ближе уређује садржај програма и начин полагања испита; Акт којим се прописује садржај и обим програма стручне обуке, као и начин на који организатор стручне обуке доказује да испуњава услове за спровођење стручне обуке; Акт којим прописује годишњи програм континуираног професионалног усавршавања у складу са потребама струке лиценцираних проценитеља и њеног развоја, број часова континуираног професионалног усавршавања, као и начин на који организатор континуираног професионалног усавршавања доказује да испуњава услове за спровођење континуираног професионалног усавршавања; Акт о врсти, висини и начину плаћања такси за (1) испит, (2) издавање и обнављање лиценце, (3) добијање статуса акредитованог удружења лиценцираних проценитеља, (4) упис на листу организатора стручне обуке, односно на листу организатора континуираног професионалног усавршавања; Акт којим се ближе уређују критеријуми за одређивање незнатних и лако отклоњивих, лакших и тежих неправилности; Акт којим се прописује износ обавезне чланарине коју акредитовано удружење наплаћује својим члановима.

Чланом 38. се дефинишу услови стицања стручног звања и лиценце за лица која су до дана ступања на снагу закона вршила процене вредности непокретности као судски вештаци у области грађевинске или друге одговарајуће струке, а у складу са одредбама Закона о судским вештацима. Такође, наведеним чланом предвиђена је могућност да лица која у тренутку ступања на снагу поседују важећи сертификат за обављање послова проценитеља међународно признате стручне организације за проценитеље могу поднети захтев за издавање лиценце без полагања допунског испита и испуњавање других услова, у ограниченом року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона („нулте лиценце”).

Чланом 39. се прописује одложена примена одредби кад је реч о пословима провере усаглашености рада лиценцираних проценитеља од стране Акредитованих удружења.

Чланом 40. уређено је ступање на снагу овог закона.

#### IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОВОГ ЗАКОНА

Законом је предвиђено да се средства за Стручну комисију обезбеђује из буџета

Републике Србије. Према прелиминарним пројекцијама потребних средстава, у првој години, с обзиром на потребу за већим ангажовањем процењује се да ће бити потребно издвојити 5 милиона динара. У наредним годинама, с обзиром на потребу за мањим ангажовањем чланова комисије, односно очекиваним мањим обимом посла, биће потребно значајно мањи ниво средстава. Такође, у оквиру Министарства финансија биће потребно да се ангажују два или три извршиоца чији би задатак био послови административно-техничке подршке Стручној комисији и остали послови који су овим законом предвиђена као надлежност Министарства финансија

## V. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ПРОПИСА

### 1) Који су проблеми које закон треба да реши?

Омогућавање адекватне процене вредности непокретности у Србији је од изузетног значаја из више разлога. Прво, с обзиром на високу заступљеност непокретности у средствима обезбеђења банкарског сектора, процена вредности непокретности које служе као средство обезбеђења за кредите битно утиче на цену и доступност кредита, као и на квалитет кредитног портфолија банкарског сектора. Неадекватна процена вредности непокретности може пресудно да утиче на одлуку банке у погледу кредитирања клијената. Наиме, коришћењем непокретности као средства обезбеђења кредита банке су поред изложености ризику промене цена колатерала изложене и ризику лоших иницијалних процена вредности непокретности, што може довести до неодговарајуће (недовољне или прекомерне) покривености кредита средствима обезбеђења.

У случају непоузданих процена вредности односно покривености кредита средствима обезбеђења, банке често нису спремне да прихвате финансијски ризик. Код такве процене ризика може се десити да кредитни рејтинг потенцијалног дужника буде процењен као неприхватљив те да тражени кредит не буде одобрен. У том контексту, неадекватна процена отежава приступ изворима финансирања, утиче на пад тражње за кредитима и омета развој привредне активности. Друга могућност је ситуација у којој банка не одбија захтев клијента већ га прихвата као клијента нижег кредитног рејтинга, те му тако одобрава кредит уз вишу каматну стопу. Више каматне стопе одбијају потенцијалне клијенте, чиме се ограничава приступ изворима финансирања и ствара се негативна селекција клијената, јер су високе каматне стопе спремни да прихвате клијенти чије пословање подразумева већи ризик. Последица тога је и висок проценат проблематичних кредита. Тиме се негативно утиче на инвестициону активност, а посредно и на привредни раст. Истовремено се повећавају ризици са којима се суочава финансијски сектор што утиче и на стабилност јавних финансија ако је потребно користити новац пореских обвезника за решавање проблема банкарског система. Трећа могућност је да пословне банке одобравају кредите, али уз веома конзервативан однос вредности обезбеђења у односу на вредност одобреног кредита (*loan-to-value* рацио). Узрок високог ограничења покривености хипотекарног кредита тржишном вредношћу хипотековане непокретности може бити наметнут макропруденцијалним инструментима како би се регулисало тржиште непокретности, кредитна активност и задуженост клијента по основу хипотекарних кредита, или прекомерна колатерализација може бити једноставан начин који банке користе како би смањиле изложеност ризику. У том случају смањује се укупан износ кредита доступан уз одређено средство обезбеђења, чиме се такође ограничава приступ изворима финансирања и смањује потенцијални БДП.

Непрецизна процена вредности колатерала може да доведе и до моралног хазарда при процени вредности и тенденције да се колатерал прецени, и настанка озбиљног системског ризика. Прецењен колатерал доводи до већег губитка у случају доцње клијента. До таквог већег губитка долази у ситуацији нижих резервација за процењене губитке и степена капитализације банке нижег од потребног него што би то био случај да је вредност колатерала процењена тачно. Поред наведених, постоје и друге околности којима се неадекватним приступом процени вредности непокретности омогућава прецењивање вредности непокретности, што омогућава олако одобравање кредита. Тиме се повећавају ризик са којим се суочава банка, системски ризик и потенцијални фискални трошкови ради одржавања финансијске стабилности. Лоше обезбеђени кредити један су од узрочника светске економске кризе и нарушеног поверења у финансијске институције. Стога је адекватна процена

вредности непокретности неопходан услов да се реално сагледа кредитни ризик у банкарском сектору. Последично, немогућност адекватне процене њихове вредности представља један од ризика по финансијски систем.

Друго, поред прибављања кредита, потребе за вршењем процене вредности непокретности су бројне. С једне стране, процена се користи у случају опорезивања имовине, експропријације, пореза на пренос апсолутних права, пореза на наслеђе и поклон, и др. С друге стране, процена вредности непокретности се користи и у низу других ситуација (нпр. за потребе судских спорова, за потребе финансијског извештавања, у стечају, у случају спајања или припајања привредних друштава, итд.). У том контексту, унапређење процене вредности непокретне имовине ствара услове за развој тржишта некретнина и ефикаснију алокацију ресурса, а тиме ће посредно подстаћи и већи ниво инвестиционе активности.

Треће, Србија је јануара 2014. године почела преговоре о приступању Европској Унији, што подразумева успешно затварање свих 35 појединачних поглавља о којима се преговара. У погледу Нацрта закона, од посебног су значаја преговори у оквиру поглавља 9 (Финансијске услуге). У оквиру тржишта финансијских услуга, битан сегмент представља и примена новоусвојене Директиве 2014/17/ЕУ о уговорима о потрошачким кредитима који се односе на стамбене некретнине и о измени директива 2008/48/ЕЗ и 2013/36/ЕУ и Уредбе (ЕУ) бр. 1093/2010 („Директиве о хипотекарним кредитима”). Директивом о хипотекарним кредитима се јасно утврђује одговорност сваке државе да изради поуздане националне стандарде и да су проценитељи стручни и поседују одговарајуће образовање. Значај овог питања може се видети и из чињенице да је Европски парламент обавезао Европски савет да Европску агенцију за банке овласти да прати у којој мери се спроводи Директива о хипотекарним кредитима и да по потреби интервенише како би одговарајуће националне органе навео да исправе евентуалне проблеме у примени.

Директива наглашава важност адекватне процене вредности стамбених објеката пре него што дође до закључења уговора о кредиту посебно у случају када процењена вредност утиче на обавезу дужника у случају доцње. У том контексту од чланица ЕУ се захтева да обезбед поуздане стандарде процене који узимају у обзир међународно признате стандарде процене (IVSC, EGV, RISC) који почивају на начелима који обезбеђују објективан поступак процене. Сама директива омогућава да се наведени стандарди примене или путем закона или саморегулацијом.

У Србији не постоје општеприхваћени национални стандарди за процену вредности некретнина. Поред тога струка проценитеља је још увек недовољно развијена и неуређена. Већина привредних субјеката који користе услуге проценитеља имају сличан став у погледу тога у којој је мери процена колатерала у Србији непоуздана. Иако различити актери утицај овог проблема могу посматрати са различитих страна и на међусобно супротстављене начине, сви ипак указују на исте основне тешкоће: поступак именовања није адекватан, јер иако проценитељи морају да испуне законске и струковне услове, правила су исувише лабава, па је стога већина проценитеља не поседује одговарајућа знања из финансија, тржишта некретнина и других области релевантних за питања процене; не постоји обавезно стално стручно усавршавање; не постоји регулаторно тело одговорно за санкционисање непрофесионалног и неетичког поступања; методологије процене вредности су неодговарајуће или им недостаје одговарајући правни основ. Коначно информације о промету непокретности на тржишту су релативно оскудне и неадекватне. Стога је од изузетне важности да се поред овог закона којим се уређује професија, омогући и адекватно преузимање и размена података из различитих извора.

## 2) Који су жељени циљеви доношења закона?

Анализа јасно указује да неадекватна процена непокретности чији је један од узрока и недовољно уређена професија проценитеља има значајне последице на приступ и трошкове финансирања у Србији, стабилност финансијског система, што посредно утиче и на ниво инвестиција, привредни раст, али и на друге ефекте. Циљ закона је уређење услова и начина вршења процене како би се утврдиле фер вредности непокретности. Нацрт закона предвиђа низ мера како би се наведени проблем отклонио. Између осталог уређује се стручна оспособљеност лица, прописују се услови за добијање лиценце за вршење процене вредности непокретности, уређује се институционални оквир за спровођење надзора, итд.

Резултати предложеног закона могу се мерити низом индикатора, при чему се само ограничени број може довести у директну везу са применом решења предвиђених овим законом. Поред једноставних индикатора који се односе на примену Закона – број лиценцираних проценитеља, број акредитованих удружења, број дисциплинских поступака, број обука, могуће је формирати низ индикатора који се односе на кредитну активност

- кретање просечног *loan-to-value* (LTV) рачуна
- укупна вредност кредита обезбеђених непокретностима
- укупан број процена вредности
- просечни трошкови процене,

Такође, могуће је користити наведене индикаторе за поједине сегменте тржишта, односно за тржиште стамбених непокретности, тржиште канцеларијског простора, итд. Праћење наведених, као и других индикатора према овом закону врши Стручна комисија која је у обавези да надлежном министарству достави годишњи извештај о раду.

### 3) Да ли су разматране могућности за решавање проблема без доношења акта?

С обзиром да тренутно не постоје опште усвојени професионални стандарди, нити постоји адекватан надзор над квалитетом рада струке, произилази нужност да држава регулише ову област путем закона (традиционални приступ) како би се она адекватно уредила, и како би дошло до унапређења професије проценитеља. У будућности би се након даљег развоја професије створиле околности за примену других регулаторних решења, односно већи степен корегулације или саморегулацију професије.

Анализа ефеката која је вршена паралелно са израдом закона разматрала је наведена алтернативна регулаторна решења. Корегулација као облик регулације у коме улогу регулаторног тела заједно врше држава која обезбеђује законски оквир и субјекти којима су поверена одређена овлашћења (акредитована удружења) и која развијају сопствена правила и врше надзор има одређене предности, али и низ недостатака у постојећим околностима. Већи степен корегулације се сматра пожељном опцијом у случају када је обезбеђена висока узајамна контрола регулисаних субјеката и примена адекватних санкција, што у Србији још увек није случај. Друге предности корегулације, попут боље формулације регулаторних решења уколико су она дефинисана од стране струке су у великој мери остварене с обзиром да је реч о области у којој је могуће применити утемељена решења професије у земљама у којима је она знатно развијенија, док се акредитованим удружењима оставља могућност да евентуално интерним актима уреде питања која су за њих од посебног значаја.

Поједина решења у закону садрже већ неке од елемената корегулације. Наиме, закон предвиђа да Акредитована удружења поред тога што спроводе стручну обуку и обезбеђују континуирано професионално усавшавање, такође проверавају усаглашеност рада проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике, односно формирају дисциплинску комисију и воде дисциплински поступак. Иако би већи степен корегулације умањио трошкове државе у погледу спровођења, трошкови по основу закона не представљају значајан издатак у односу на очекиване користи које нови систем регулисања професије треба да омогући, при чему би се у великој мери они пренели на крајње кориснике. С друге стране, с обзиром да акредитована удружења врше проверу усаглашености рада, значајан део трошкова надзора пренет је на сама удружења.

Предности друге разматране опције, саморегулације су сличне корегулацији, при чему саморегулација подразумева потпуно одсуство државне интервенције. Претпоставке коришћења ове регулаторне алтернативе су добровољност и постојање тела које ће се старати о саморегулацији, и које ће бити у могућности да обезбеди ефективну контролу професије. То такође, подразумева и „консензус” између субјеката који чине или ће чинити одговарајуће тело. Док је дошло до значајних помака у развоју професије, упоредна искуства, као и искуства са другим професијама у којима се примењује корегулација и саморегулација, у датим околностима дају предност традиционалном приступу, односно потреби да се донесе закон као ефикаснији начин решавања уочених проблема. У државама у транзицији, саморегулација се није показала као добар избор због подложности политичким утицајима и коруптивног понашања те је најчешће долазило до компромитације утврђених критеријума за улазак и останак у професији (низак квалитет програма обуке, прибављање тестова пре одржавања испита, вођење неоправданих дисциплинских поступака и несразмерно



кажњавање, итд).

#### 4) Зашто је доношење акта најбољи начин за решавање проблема?

Доношење закона (традиционални приступ) којим се детаљно уређују услови вршења процена вредности непокретности, стручна оспособљеност лица и услови за добијање лиценце за вршење процене, као и област надзора над вршењем процена вредности непокретности руководи се стандардима важеће међународне праксе. Пре свега надзор над радом лиценцираних проценитеља обухвата искључиво усклађеност поступања лиценцираних проценитеља са стандардима струке и професионалном етиком (compliance), а ни у ком смислу контролу висине саме процењене вредности наведене у извештају о процени.

У односу на друга решења односно опцију већег степена корекулације и опцију саморегулације, доношење закона спречава успостављање неоправданих баријера уласку новим учесницима на тржишту (како акредитованим удружењима, тако и проценитељима) и умањује могућност колузије регулисаних субјеката што би довело до лоше примене прописа.

Предложено решење не спречава могућност да се у будућности оснује Комора лиценцираних проценитеља и да се на њу пренесу послови Стручне комисије и акредитованих удружења. Међутим, ни до сада није било формалних и правних препрека формирању Коморе, али и поред тога се она није основала. У супротном, прописи којима се уређује струка проценитеља не би били потребни.

Такође, узима се у обзир већ формирана инфраструктура тј. постојећа удружења проценитеља, структуру и квалитет судских вештака који се баве проценама вредности непокретности, постојећи програми обуке, број проценитеља који поседује међународне лиценце, итд.

Предложено решење омогућава релативно брзо уређење професије. С друге стране, решење према коме би се Комори препустило да саморегулише област, подразумевало би да се почетак регулисања професије проценитеља одложи, јер би било потребно обезбедити материјалне и временске услове да се Комора оснује и стекне капацитет да обави читав низ активности које према тексту закона, брже и са мање трошкова могу обавити акредитована професионална удружења и Стручна комисија.

Решење које је предложено овим законом омогућава брзо доношење релевантних подзаконских аката. То ће се остварити како правовременим формирањем Стручне комисије, тако и доношењем Националних стандарда и кодекса етике и правила професионалног понашања лиценцираних проценитеља који ће се уредити Правилником о националним стандардима и кодексу етике, а које ће донети Министарство надлежно за послове финансија. Такође, Народна банка Србије је заузела став да ће оног тренутка кад се на адекватан начин успостави струка проценитеља, у својим подзаконским актима препознати лиценцираног проценитеља као овлашћеног процењивача за потребе банкарског сектора.

Приликом разматрања конкретних решења у погледу надзора поред status quo опције анализирано је неколико алтернативних регулаторних решења и алтернатива регулацији. Као прва регулаторна алтернатива разматрано је да поред Стручне комисије буде формиран и Одбор за јавни надзор. Одбор за јавни надзор би у зависности од специфичних решења могао да има различите улоге. Поред тога што би Одбор добијао извештаје акредитованих удружења, разматране су могућности да он именује дисциплинско веће и такође да иницира дисциплинске поступке. У овој опцији стручна комисија би била задужена за Националне стандарде и кодекс етике лиценцираних проценитеља, прописивала би садржај и обим програма стручне обуке и испита организовала испите, одобравала теме за континуирану професионалну едукацију, и пружала стручну помоћ Одбору за јавни надзор. Иако би и ова опција омогућила остваривање већине циљева, оцењено је да би била непотребно комплексна, те да би поред нешто већих трошкова које таква структура захтева дошло и до споријег решавања уочених проблема због додатног нивоа надзора и извештавања.

Друга регулаторна опција подразумева да се улога Одбора за јавни надзор ограничи, тако да не формира дисциплинску комисију, већ само даје сагласност на предлоге које припрема Комисија и предлаже мере Министарству финансија. Разматране су и нешто сложеније регулаторне опције (нпр. укључивање арибитражног већа), али је оцењено да би комплексност институционалног оквира и додатни трошкови представљали проблем у

имплементацији таквих решења, док би користи биле мале.

Табела представља скраћену верзију мултикритеријумске анализе сачињене током припреме анализе ефеката, при чему опција која у већој мери спуњава одређени критеријум добија већу оцену. Критеријуми на основу којих су дате оцене подељени су у две групе. Прва група односи се на остварење циљева који се желе остварити. Друга група се односи на једноставност, трошкове и брзину имплементације циљева. Оцена status quo дата је на основу описа стања, те је јасно да је промена регулаторног оквира неопходна. Оцена саморегулаторне опције, дата је на основу описа у претходном делу. На основу критеријума, као најбоља опција издваја се опција доношења закона којим се детаљније уређује низ питања, али са једноставном шемом надзора и нешто нижим трошковима имплементације.

	<i>Статус quo</i>	Одбор за јавни надзор (широка овлашћења) и стручна комисија	Одбор за јавни надзор (ужа овлашћења) и стручна комисија	Стручна комисија	Саморегулација (Комора)
<b>ЦИЉЕВИ</b>					
<i>Увођење поузданих националних стандарда за процену вредности непокретности у складу са међународним стандардима</i>	X	XXX	XXX	XXX	XX
<i>Обезбеђење независности и стручности при изради плана и програма за лиценцирање (обука за испит и испит) како би се обезбедио ниво знања који одговара међународним/националним стандардима</i>	X	XXX	XXX	XXX	XX
<i>Уводјење обавезе сталног стручног усавршавања проценитеља и провера адекватности тих програма</i>	X	XXX	XXX	XXX	XX
<i>Покретање и вођење дисциплинског поступка у случају кршења етичких норми односно националних стандарда процене</i>	X	XXX	XX	XX	X
<b>ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ОКВИР И ТРОШКОВИ ИМПЛЕМЕНТАЦИЈЕ</b>					
<i>Једноставност институционалног оквира</i>	XXX	X	X	XX	XX
<i>Брзина уређења професије (доношење подзаконских аката), примена у другим областима</i>	X	XX	XX	XX	X
<i>Трошкови имплементације</i>	XXX	X	XX	XX	XX

5) На кога ће и како највероватније утицати решења у закону?

Решења предвиђена законом утичу на неколико група привредних субјеката. Трошкове ће имати две заинтересоване стране. То су пре свега проценитељи односно судски вештачи који тренутно врше услуге процене вредности некретнина, као и акредитована удружења проценитеља. Поред тога и држава ће имати нето трошкове од успостављања и примене новог правног оквира. С друге стране корисници, пре свега клијенти и пословне банке, које ће остварити нето корист од примене решења предложених законом.

Проценитељи и удружења - тачан број активних субјеката на овом тржишту тренутно није познат, али је посредно могуће сагледати број на основу анализе удружења која окупљају стручна лица и вештаке који се баве проценом вредности некретнина.

Национално удружење проценитеља Србије (НУПС) основано је крајем 2006. године у Београду, као удружење грађана које промовише професију проценитеља и спроводи едукацију о методама и техникама процене непокретности, капитала и опреме. НУПС је у протеклих седам година вршио едукацију судских вештака и стручних лица у складу са интернационалним и домаћим стандардима, а након тога и сертификовање проценитеља. Удружење је члан International Valuation Standards Committee – IVSC-а од 2009. Године, и TEGoVA од 2011. године. НУПС је акредитован од стране TEGoVA и издаје сертификат признатог европског проценитеља (REV – Recognized European Valuer). НУПС је у новембру 2013. издао стандард за процену некретнина. Према доступним подацима НУПС има 108 чланова у области процене вредности некретнина међу којима је и 30 вештака махом грађевинске струке. Од тога 45 чланова поседује REV сертификат, док мањи број чланова поседује RICS.

Удружење проценитеља Србије је формирано у јулу 2011. када је одржана оснивачка скупштина, формиран Иницијативни одбор и усвојен Статут Удружења. Циљ удружења је едукација чланства и издавање сертификата проценитеља како у области процене непокретности, тако и процене капитала и имовине. У априлу 2013. године, Удружење је објавило Стандард за процену вредности који представља превод International Valuation Standards Committee - IVSC осмог издања.

Судски вештаци и Удружења судских вештака - рад судских вештака дефинисан је Законом о судским вештацима. Од укупно 5.500 регистрованих судских вештака, 3.000 вештака се налази у Београду. Услови за именовање судских вештака су одговарајуће стечено високо образовање на студијама другог степена (дипломске академске студије - мастер, специјалистичке академске студије, специјалистичке струковне студије), односно на основним студијама, за одређену област вештачења, најмање пет година радног искуства у струци, поседовање стручног знања и практичних искустава у одређеној области вештачења, достојност за обављање послова вештачења. Наведени услови су релативно уопштени, тако да према постојећем правном оквиру лице може бити именовано за судског вештака без поседовања конкретног знања у погледу процене вредности непокретности. На пример, именовање судског вештака грађевинске струке сматра се адекватним за потребе процене вредности непокретности, иако је могуће да грађевински инжењер специјализован за станоградњу или мостоградњу, који јесте стручњак у тим областима, буде именован за вештака који ће се бавити проценом непокретности иако нема одговарајућа знања из области финансија или тржишта непокретности која су потребна за адекватну процену вредности. Судски вештаци формирају своја удружења, на територијалном принципу, при чему услуге вештака који се баве проценом вредности непокретности обично обављају и процену вредности земљишта, покретне и непокретне имовине, процену тржишне вредности имовине стечајних дужника, као и низ пратећих услуга.

Положај лица која су се бавила проценом непокретности зависи од неколико фактора. Треба нагласити да се уредљивањем професије проценитеља, не дира струка судских вештака, осим у домену који обухвата процену непокретности, тако што закон предвиђа да се лица која су се бавила проценама вредности непокретности као судски вештаци из области грађевинске или друге одговарајуће струке у складу са одредбама Закона о судским вештацима („Службени гласник РС”, број 44/10) настављају да врше процене без лиценце у периоду од 18 месеци од дана ступања на снагу овог закона. С друге стране, лица која у тренутку ступања на снагу овог закона поседују важећу квалификацију за обављање послова лиценцираног проценитеља међународно признате стручне организације за проценитеље могу, у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона, поднети захтев за издавање лиценце без полагања додатног испита.

Трошкови које носе будући проценитељи су једнократни (похађање и полагање завршне провере знања, трошкови испита и добијања лиценце) и обнављајући (чланарина, трошкови похађања континуираног професионалног образовања, премија осигурања од професионалне одговорности). Цена постојећих едукативних програма је између 1.100 евра и 1.350 евра у динарској противвредности, док су трошкови полагања завршне провере знања 100 евра. Закон предвиђа да надлежно министарство пропише износ обавезне чланарине, како не би дошло до формирања баријера уласку за нове проценитеље. Нацрт закона предвиђа и обавезу осигурања од професионалне одговорности у најмањем износу од 50.000 евра у динарској противвредности. Овим осигурањем биће покривена законска грађанска

одговорност проценитеља за чисто финансијске штете учињене трећим лицима које настају као последица пропуста и грешака у обављању професионалне делатности проценитеља, као и повредом прописа којима је регулисана наведена делатност. Очекује се да ће се за проценитеље формирати приближно иста премија као за стечајне управнике, тако да се тиме лиценцираним проценитељима не ствара значајан додатни трошак. Коначно, проценитељи могу да снесу и одређене имплицитне трошкове услед обавезе да акредитованом удружењу омогуће увид у извештаје о проценама и релевантну документацију. С обзиром да је реч о повременој активности, не очекује се значајнији утицај на трошкове проценитеља.

Акредитована удружења такође имају једнократне и обнављајуће трошкове. Једнократни трошкови су пре свега административни трошкови акредитације, издавања чланских карти, итд. Трошкови који се јављају на годишњем нивоу су пре свега трошкови формирања и рада Комисије за послове провере усаглашености рада лиценцираних проценитеља, трошкове формирања и рада дисциплинске комисије, трошкове организовања континуираног професионалног усавршавања.

Држава – законом је предвиђено да се средства за Стручну комисију обезбеђује из буџета Републике Србије. Према прелиминарним пројекцијама потребних средстава, у првој години, с обзиром на потребу за већим ангажовањем процењује се да ће бити потребно издвојити 5 милиона динара. У наредним годинама, с обзиром на потребу за мањим ангажовањем чланова комисије, односно очекиваним мањим обимом посла, биће потребно значајно мањи ниво средстава. Такође, у оквиру Министарства финансија биће потребно да се ангажују два или три извршиоца чији би задатак био послови административно-техничке подршке Стручној комисији и остали послови који су овим законом предвиђена као надлежност Министарства финансија.

6) Какве трошкове ће примена закона изазвати грађанима и привреди, а нарочито малим и средњим предузећима?

Анализом тржишта хипотекарних кредита, прикупљени су просечни трошкови процене непокретности за стамбене кредите. У случају стамбеног кредита осигураног код НКОСК трошкови процене вредности се крећу око 100 евра у динарској противвредности. С обзиром да је могуће да један део трошкова који ће имати проценитељи услед прилагођавања новим захтевима пребаце на кориснике процене, могуће је да ће цена, у првом периоду примене нацрта закона, процене бити нешто већа. Ипак, корисници (и банке и клијенти) ће остварити нето корист услед повећања поузданости процене, а тиме и приступачнијих извора финансирања и смањеног ризика. Све наведено доприноси укупном тржишном развоју и има директног утицаја приступ финансирању и нижим трошковима финансирања.

7) Да ли су позитивне последице доношења закона такве да оправдавају трошкове које ће он створити?

У претходном делу су описани трошкови које ће решења предвиђена законом створити држави, проценитељима, акредитованим удружењима, односно привреди и грађанима. С друге стране, корист од новоуспостављеног оквира процене вредности непокретности имаће пре свега корисници кроз ниже трошкове финансирања, као и банке услед процена које имају већи степен поузданости, чиме ће се умањити проблем недовољне или прекомерне колатерализације. На тај начин закон уједно олакшава привредним субјектима и грађанима приступ изворима финансирања.

8) Да ли се законом подржава стварање нових привредних субјеката и тржишна конкуренција?

Законом је предвиђена слободна конкуренција, где свако ко испуњава услове предвиђене законом може постати лиценцирани проценитељ, акредитовано удружење, односно може се бавити организовањем стручне обуке и континуираног професионалног усавршавања.

9) Да ли су све заинтересоване стране имале прилике да се изјасне о закону?

Радна група за припрему правног оквира за струку проценитеља формирана је половином 2014. године. Први састанак Радне групе одржан је 16. септембра 2014. године. Поред представника релевантних министарстава учешће у радној групи узели су и представници Републичког геодетског завода, Пореске управе, Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Националног удружења проценитеља Србије, Удружења проценитеља Србије, Удружења банака Србије. Израду Нацрта помогли су и представници USAID ВЕР пројекта и консултант Криштоф Гжешик (Krzysztof Grzesik), који је председник Извршног одбора Европског савеза удружења проценитеља (TEGoVA). Као представници приватног сектора учествовали су и представници друштва Jones Lang LaSalle.

Током издаде закона прибављени су писани коментари од Националног удружења проценитеља Србије, проф. др Бранка Божића са Архитектонског факултета, Универзитета у Београду, Удружења проценитеља Србије, Удружења банака Србије, Републичког геодетског завод као и Народне банке Србије.

С обзиром да се очекује и почетак јавне расправе, овај део анализе биће допуњен.

10) Које ће се мере током примене закона предузети да би се постигло оно што се законом предвиђа?

Ради спровођења Нацрта закона, предвиђено је да Влада усвоји следећа акта:

- Правилник о Националним стандардима и кодексу етике
- Акт којим се ближе уређује поступак издавања, обнављања, односно одузимања лиценци,
- Акт којим се ближе уређује садржај програма и начин полагања испита,
- Акт којим се прописује садржај и обим програма стручне обуке, као и начин на који организатор стручне обуке доказује да испуњава услове за спровођење стручне обуке,
- Акт којим прописује годишњи програм континуираног професионалног усавршавања у складу са потребама струке лиценцираних проценитеља и њеног развоја, број часова континуираног професионалног усавршавања, као и начин на који организатор континуираног професионалног усавршавања доказује да испуњава услове за спровођење континуираног професионалног усавршавања,
- Акт о врсти, висини и начину плаћања такси за (1) испит, (2) издавање и обнављање лиценце, (3) добијање статуса акредитованог удружења лиценцираних проценитеља, (4) упис на листу организатора стручне обуке, односно на листу организатора континуираног професионалног усавршавања.
- Акт којим ближе уређује критеријуме за одређивање незнатних и лако отклоњивих, лакших и тежих неправилности,
- Акт којим прописује износ минималне обавезне чланарине коју акредитовано удружење наплаћује својим члановима,
- Пословник о раду Стручне комисије.

Паралелно са уређењем правног оквира за вршење процене вредности непокретности, потребно је унапредити и информациону основу која ће пружити квалитетне податке за вршење процене. Народна банка Србије је започела пројекат чији је циљ израда базе података о проценама вредности непокретности које су средство обезбеђења кредита у Србији. Пројекат ће бити реализован у току 2015. године. Предвиђено је да банке достављају податке на месечном нивоу. Таква база ће уз остале расположиве податке омогућити адекватну процену вредности непокретности као залог, али и анализу ризика у погледу тржишта непокретности, анализу покривености кредита средствима обезбеђења и обрачун индекса вредности непокретности у Србији.

Такође почела је са радом и Регистар промета непокретности који води Републички геодетски завод.

Поред активности усмерених на примену овог закона, од великог значаја је и почетак примене других закона. На пример, очекује се да ће примена Закона о посредовању у промету и закупу непокретности којим се уређује сам поступак продаје и захтева да посредници у продаји непокретности морају да поседују посебна знања и лиценцу за обављање ових послова повећати правну сигурност на тржишту непокретности.