



Preuzeto iz elektronske pravne baze **Paragraf Lex**



Ukoliko ovaj propis niste preuzeli sa Paragrafovog sajta ili niste sigurni da li je u pitanju važeća verzija propisa, poslednju verziju možete naći [OVDE](#).

## PRAVILNIK

### O STRUČNOM ISPITU ZA POSREDNIKE U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

("Sl. glasnik RS", br. 75/2014 i 39/2017)

#### I UVODNA ODREDBA

##### *Predmet*

##### Član 1

Ovim pravilnikom propisuje se program i način sprovođenja polaganja stručnog ispita za posrednike u prometu i zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: stručni ispit), visina takse za polaganje stručnog ispita, iznos naknade za rad članova komisije, sadržina i oblik uverenja o položenom stručnom ispitu i sadržina, oblik i način vođenja evidencije o izdatim uverenjima o položenom stručnom ispitu.

#### II PROGRAM I NAČIN SPROVOĐENJA POLAGANJA STRUČNOG ISPITA

##### *1. Program stručnog ispita*

##### Član 2

Stručni ispit obuhvata proveru znanja iz sledećih predmeta, odnosno ispitnih oblasti:

- 1) pravni okvir u vezi sa posredovanjem u prometu i zakupu nepokretnosti;
- 2) finansijski i poreski aspekti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti;
- 3) menadžment u posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti;
- 4) osnove prostornog planiranja i izgradnje.

Detaljan sadržaj stručnog ispita utvrđen je Programom polaganja stručnog ispita za obavljanje poslova posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: Program stručnog ispita), koji je odštampan uz ovaj pravilnik i čini njegov sastavni deo.

##### *2. Način sprovođenja polaganja stručnog ispita*

#### Obaveštenje o ispitnom roku za polaganje stručnog ispita

### **Član 3**

Ispitne rokove za polaganje stručnog ispita utvrđuje ministar nadležan za poslove trgovine (u daljem tekstu: ministar).

Obaveštenje o ispitnom roku za polaganje stručnog ispita, načinu i roku za podnošenje prijave i dokazima koji se podnose uz prijavu, iznosu takse za polaganje stručnog ispita i podacima za uplatu, kao i drugim podacima u vezi sa polaganjem stručnog ispita, ministarstvo nadležno za poslove trgovine (u daljem tekstu: Ministarstvo) objavljuje na svojoj zvaničnoj Internet stranici.

Datum, vreme i mesto polaganja pismenog i usmenog dela stručnog ispita određuje predsednik komisije iz člana 6. stav 1. ovog pravilnika.

Obaveštenje o datumu, vremenu i mestu polaganja stručnog ispita iz stava 3. ovog člana, objavljuje se na zvaničnoj Internet stranici Ministarstva, najkasnije deset dana pre termina polaganja pismenog dela ispita, odnosno usmenog dela ispita.

### ***Prijava za stručni ispit***

### **Član 4**

Kandidat za polaganje stručnog ispita podnosi prijavu, koja sadrži:

1) lične podatke (ime, očevo/majčino ime i prezime kandidata, jedinstveni matični broj građana, datum i mesto rođenja, adresu stanovanja i kontakt telefon/elektronsku adresu);

2) stepen stručne spreme.

Uz prijavu kandidat prilaže:

1) dokaz o prebivalištu na teritoriji Republike Srbije (kopiju lične karte i izvod elektronskog čitača biometrijske lične karte, ako je to tehnički moguće, a u suprotnom - kopiju lične karte);

2) dokaz o tome da ima najmanje IV stepen stručne spreme (overenu kopiju diplome);

3) dokaz o izvršenoj uplati takse za polaganje ispita (za gotovinska plaćanja primerak uplatnice, a za bezgotovinska plaćanja kopiju izvoda banke i kopiju naloga za prenos sredstava).

Dokaze iz stava 2. ovog člana zadržava Ministarstvo i ne vraćaju se kandidatu.

### ***Spisak kandidata i administrativni poslovi***

### **Član 5**

Po isteku roka za podnošenje prijave, pristupa se razmatranju pristiglih prijava i sačinjavanju spiska kandidata za polaganje stručnog ispita po terminima.

Spisak iz stava 1. ovog člana objavljuje se na zvaničnoj Internet stranici Ministarstva najkasnije deset dana pre termina polaganja.

Ministarstvo obavlja administrativne poslove u vezi sa polaganjem stručnog ispita i obezbeđuje da sve informacije koje se odnose na polaganje stručnog ispita budu blagovremeno dostupne kandidatima.

### ***Sastav komisije***

### **Član 6**

Stručni ispit sprovodi komisija (u daljem tekstu: Ispitna komisija), koju čine predsednik, četiri člana i sekretar.

Listu ispitivača, koja se sastoji od najviše 16 članova, utvrđuje ministar.

Članove Ispitne komisije i po potrebi njihove zamenike po ispitnim rokovima sa liste ispitivača imenuje ministar.

### ***Uslovi za članove Ispitne komisije***

### **Član 7**

Za članove Ispitne komisije imenuju se lica sa stečenim visokim obrazovanjem na studijama drugog stepena (diplomske akademske studije - master, specijalističke akademske studije, specijalističke strukovne studije), odnosno na osnovnim studijama u trajanju od najmanje četiri godine i to iz reda stručnjaka za oblasti iz člana 2. stav 1. ovog pravilnika.

Predsednik i sekretar Ispitne komisije, pored uslova iz stava 1. ovog člana, ispunjavaju dodatni uslov: da su državni službenici sa najmanje deset godina radnog iskustva u struci.

### ***Početak stručnog ispita***

### **Član 8**

Pre početka polaganja stručnog ispita predsednik ili sekretar Ispitne komisije utvrđuje identitet kandidata koji su izašli na stručni ispit.

Predsednik ili sekretar Ispitne komisije kandidatima objašnjava način polaganja stručnog ispita i odgovora na eventualna pitanja kandidata koja se odnose na polaganje stručnog ispita, ocenjivanje kandidata i tehniku davanja odgovora na ispitna pitanja.

### ***Delovi stručnog ispita***

#### **Član 9**

Stručni ispit sastoji se od pismenog i usmenog dela.

Pismeni deo stručnog ispita (u daljem tekstu: test) polaže se u trajanju od najviše tri sata.

Na testu kandidat daje odgovore na pismeno postavljena pitanja iz četiri ispitne oblasti iz člana 2. stav 1. ovog pravilnika.

Test se obavlja pod nadzorom najmanje dva člana Ispitne komisije.

Test se može organizovati i u elektronskoj formi uz automatsko utvrđivanje tačnosti odgovora kandidata, odnosno automatsko utvrđivanje rezultata testa.

Po utvrđivanju rezultata testa, sekretar Ispitne komisije sačinjava listu sa rezultatima testa, koja sadrži procenat tačnih odgovora po ispitnim oblastima. Ovu listu potpisuju predsednik i sekretar komisije.

Smatra se da je kandidat položio test ukoliko je tačno odgovorio na najmanje 60% od ukupnog broja pitanja iz svakog predmeta iz člana 2. stav 1. ovog pravilnika.

Usmenom delu stručnog ispita mogu pristupiti samo kandidati koji su položili test.

Na usmenom delu stručnog ispita, članovi Ispitne komisije postavljaju kandidatu pitanja iz četiri ispitne oblasti iz člana 2. stav 1. ovog pravilnika i na osnovu njegovih odgovora ocenjuju njegovu osposobljenost za obavljanje poslova posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti, u skladu sa propisima i pažnjom dobrog privrednika.

Usmeni deo stručnog ispita traje najviše 30 minuta po kandidatu. Kada kandidat odgovori na poslednje postavljeno pitanje, po završenom ocenjivanju, kandidatu se saopštava rezultat usmenog dela stručnog ispita koji može biti "položio" ili "nije položio".

Na osnovu rezultata usmenog dela stručnog ispita, ukupni rezultat kandidata na stručnom ispitu Ispitna komisija određuje ocenom "položio" ili "nije položio".

### ***Način rada Ispitne komisije***

#### **Član 10**

Ispitna komisija utvrđuje i postavlja ispitna pitanja, sprovodi test i usmeni deo stručnog ispita i vrši ocenjivanje kandidata u skladu sa odredbama ovog pravilnika.

Ispitna komisija vrši ocenjivanje glasanjem.

Ako je broj glasova članova Ispitne komisije za ocenu "položio" i za ocenu "nije položio" jednak, odlučujući je glas predsednika.

### ***Naknada za rad Ispitne komisije***

#### **Član 11**

Predsednik, članovi i sekretar Ispitne komisije imaju pravo na naknadu za rad u Ispitnoj komisiji u iznosu od 900 RSD po kandidatu koji polaže usmeni deo stručnog ispita, a najviše do iznosa od 45.000,00 dinara po ispitnom roku.

### ***Odlaganje polaganja stručnog ispita***

#### **Član 12**

Kandidat može jedanput po ispitnom roku odustati od polaganja stručnog ispita, o čemu pismenim putem obaveštava Ministarstvo, najkasnije pet radnih dana pre termina određenog za polaganje.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, kandidatu se određuje naknadni termin za polaganje stručnog ispita.

### ***Neizlazak na stručni ispit***

#### **Član 13**

U slučaju bolesti i drugih opravdanih razloga (smrtni slučaj bliskog člana porodice, važne službene obaveze i sl.) kandidat može jedanput po ispitnom roku opravdati neizlazak na stručni ispit, o čemu pismenim putem obaveštava Ministarstvo, uz podnošenje dokaza, najkasnije dva radna dana nakon dana određenog za polaganje.

Nakon procene opravdanosti razloga iz stava 1. ovog člana, kandidat se obaveštava:

- 1) o naknadnom terminu za polaganje stručnog ispita; ili
- 2) o tome da razlozi nisu uvaženi; ili
- 3) o tome da su podneti dokazi ocenjeni kao neodgovarajući.

U slučajevima iz stava 3. tač. 2) i 3) ovog člana, kandidat ponovo podnosi prijavu za polaganje stručnog ispita u skladu sa članom 4. ovog pravilnika.

Kandidat koji ne izađe na stručni ispit na dan određen za polaganje, a ne odustane od polaganja stručnog ispita na način određen u članu 12. ovog pravilnika, niti opravda neizlazak na način određen u stavu 1. ovog člana, oceniće se ocenom "nije položio".

### ***Odustajanje i udaljevanja sa stručnog ispita***

#### **Član 14**

Kandidat koji u toku polaganja stručnog ispita odustane od daljeg polaganja, oceniće se ocenom "nije položio".

Ako kandidat narušava red ili se ustanovi da je pokušao da izvrši ili je izvršio prevaru u toku polaganja stručnog ispita, biće udaljen sa stručnog ispita i oceniće se ocenom "nije položio".

### ***Ponovno polaganje stručnog ispita***

#### **Član 15**

Kandidat koji je na stručnom ispitu ocenjen ocenom "nije položio", može se prijaviti za polaganje u narednom ispitnom roku.

#### ***Zapisnik***

#### **Član 16**

O polaganju stručnog ispita vodi se zapisnik u koji se unose podaci o sastavu Ispitne komisije, mestu i vremenu polaganja stručnog ispita, kandidatima i rezultatu svakog kandidata na stručnom ispitu.

Zapisnik iz stava 1. ovog člana potpisuju predsednik, članovi i sekretar Ispitne komisije.

Ministarstvo objavljuje spisak kandidata koji su položili stručni ispit na svojoj zvaničnoj Internet stranici u roku od osam dana od dana završetka stručnog ispita.

## **III TAKSA ZA POLAGANJE STRUČNOG ISPITA**

#### **Član 17**

Taksa za polaganje stručnog ispita iznosi 14.000 dinara po kandidatu i ispitnom roku.

Kandidatu kome je određen naknadni termin za polaganje stručnog ispita u skladu sa čl. 12. ili 13. ovog pravilnika, uplaćena taksa će se priznati u tom naknadnom ispitnom roku.

Podaci o broju računa, primaocu i svrsi uplate objavljuju se na zvaničnoj Internet stranici Ministarstva.

## **IV UVERENJE O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU**

#### **Član 18**

Ministarstvo kandidatu koji je položio stručni ispit izdaje uverenje o položenom stručnom ispitu, u pismenom obliku, u roku od 30 dana od dana objavljivanja spiska iz člana 16. stav 3. ovog pravilnika.

Uverenje iz stava 1. ovog člana sadrži:

- 1) naziv Ministarstva;
- 2) pravni osnov;
- 3) lične podatke lica koje je položilo stručni ispit;
- 4) datum položenog stručnog ispita;
- 5) datum, mesto izdavanja i broj uverenja;

6) potpis ovlašćenog lica i službeni pečat.

## V EVIDENCIJA O IZDATIM UVERENJIMA O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU

### Član 19

Ministarstvo vodi evidenciju o izdatim uverenjima o položenom stručnom ispitu (u daljem tekstu: evidencija), u pismenom odnosno elektronskom obliku, u skladu sa propisima kojima se uređuje kancelarijsko poslovanje organa državne uprave.

Evidencija sadrži sledeće podatke: redni broj, ime i prezime i jedinstveni matični broj građana kandidata kome je izdato uverenje o položenom stručnom ispitu, datum polaganja testa i datum polaganja usmenog dela stručnog ispita, datum izdavanja i broj uverenja.

Uz evidenciju čuvaju se:

- 1) zapisnik iz člana 16. stav 1. ovog pravilnika;
- 2) lista rezultata testa iz člana 9. stav 6. ovog pravilnika;
- 3) kopija uverenja iz člana 18. stav 1. ovog pravilnika.

Ministarstvo podatke iz stava 2. ovog člana čuva trajno.

## VI ZAVRŠNA ODREDBA

### Član 20

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".

## Prilog

### **PROGRAM POLAGANJA STRUČNOG ISPITA ZA OBAVLJANJE POSLOVA POSREDOVANJA U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI**

#### **1) PRAVNI OKVIR U VEZI SA POSREDOVANJEM U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI**

##### **Modul 1 - Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti**

- 1.1 Zakon koji uređuje posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti
- 1.2 Ko se može baviti posredovanjem u prometu i zakupu nepokretnosti
- 1.3 Koje uslove treba ispuniti za obavljanje poslova posredovanja
- 1.4 Sadržaj ugovora o posredovanju
- 1.5 Obaveze posrednika
- 1.6 Obaveze nalogodavca
- 1.7 Posrednička nadoknada
- 1.8 Prestanak ugovora o posredovanju
- 1.9 Osiguranje od odgovornosti za štetu
- 1.10 Registar posrednika

Pravni izvori:

1. Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", broj 95/13)

##### **Modul 2 - Zakon o prometu nepokretnosti i Zakon o obligacionim odnosima**

- 2.1 Pojam ugovora, sadržina i bitni elementi, vrste ugovora
- 2.2 Ugovor o prometu nepokretnosti, forma, pravno dejstvo
- 2.3 Overa potpisa
- 2.4 Pravo preče kupovine
- 2.5 Kapara i odustanica

- 2.6 Punomoćje
- 2.7 Ugovor o zakupu
- 2.8 Ugovor o poklonu
- 2.9 Predugovor
- 2.10 Zamena nepokretnosti
- 2.11 Isplata kupoprodajne cene
- 2.12 Ugovor o zajedničkoj gradnji - opšta ugovorna pravila
- 2.13 Ugovor o suinvestiranju - opšta ugovorna pravila

Pravni izvori:

1. Zakon o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89 - USJ i 57/89 i "Službeni list SRJ", broj 31/93)
2. Zakon o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", br. 42/98 i 111/09)
3. Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", broj 95/13)
4. Zakon o stanovanju ("Službeni glasnik RS", br. 50/92, 76/92, 84/92 - ispravka, 33/93, 53/93 - dr. zakon, 67/93 - dr. zakon, 46/94, 47/94 - ispravka, 48/94 - dr. zakon, 44/95 - dr. zakon, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 - dr. zakon i 99/11)
5. Srpski građanski zakonik
6. Zakon o deviznom poslovanju ("Službeni glasnik RS", br. 62/06, 31/11 i 119/12)
7. Zakon o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma ("Službeni glasnik RS", br. 20/09, 72/09 i 91/10)

### **Modul 3 - Stvarno pravo**

- 3.1 Sticanje svojine
- 3.2 Susvojina
- 3.3 Zajednička svojina
- 3.4 Predaja poseda
- 3.5 Građenje
- 3.6 Sticanje svojine od strane stranaca
- 3.7 Založno pravo
- 3.8 Imovina pravnih lica, sticanje
- 3.9 Pretvaranje tavanskog u stambeni prostor, pretvaranje zajedničkih prostorija u stambeni prostor, pripajanje zajedničkih prostorija stambenom prostoru

Pravni izvori:

1. Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, "Službeni list SRJ", broj 29/96 i "Službeni glasnik RS", broj 115/05 - dr. zakon)
2. Zakon o državnom premeru i katastru ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 18/10 i 65/13)
3. Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US i 98/13 - US)
4. Zakon o privrednim društvima ("Službeni glasnik RS", br. 36/11 i 99/11)
5. Zakon o održavanju stambenih zgrada ("Službeni glasnik RS", br. 44/95, 46/98, 1/01 - USRS, 101/05 - dr. zakon, 27/11 - US i 88/11)

### **Modul 4 - Nasledno i porodično pravo**

- 4.1 Ugovor o doživotnom izdržavanju
- 4.2 Ugovor o raspodeli imovine za života
- 4.3 Ostavinski postupak i rešenje
- 4.4 Poslovna sposobnost
- 4.5 Maloletna lica i raspolaganje imovinom

- 4.6 Zajednička imovina supružnika
- 4.7 Starateljstvo
- 4.8 Saglasnosti za prodaju
- 4.9 Imovina stečena pre braka
- 4.10 Lica bez poslovne sposobnosti

Pravni izvori:

1. Zakon o nasleđivanju ("Službeni glasnik RS", br. 46/95 i 101/03 - USRS)
2. Zakon o vanparničnom postupku ("Službeni glasnik SRS", br. 25/82 i 48/88 i "Službeni glasnik RS", br. 46/95 - dr. zakon, 18/05 - dr. zakon, 85/12, 45/13 - dr. zakon i 55/14)
3. Porodični zakon ("Službeni glasnik RS", br. 18/05 i 72/11 - dr. zakon)

## **Modul 5 - Katastar nepokretnosti**

- 5.1 Javnost knjiga
- 5.2 Vrste javnih registara
- 5.3 Upis prava svojine
- 5.4 Upis hipoteke
- 5.5 Konačnost i pravosnažnost rešenja
- 5.6 Tereti
- 5.7 Zabeležbe
- 5.8 Izvod iz lista nepokretnosti
- 5.9 Zahtev za upis (potrebna dokumentacija)
- 5.10 Brisanje tereta
- 5.11 Uslovi za upis prava svojine
- 5.12 Zbirka isprava

Pravni izvori:

1. Zakon o državnom premeru i katastru ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 18/10 i 65/13)
2. Zakon o hipoteci ("Službeni glasnik RS", broj 115/05)
3. Pravilnik o izradi i održavanju katastra nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", broj 46/99)

## **2) FINANSIJSKI I PORESKI ASPEKTI POSREDOVANJA U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI**

### **Modul 1 - Finansijske institucije učesnici na tržištu nepokretnosti**

- 1.1 Banke kao učesnici na tržištu nepokretnosti
- 1.2 Pojam i vrste hipotekarnih kredita
- 1.3 Uslovi odobravanja i sredstva obezbeđenja hipotekarnih kredita
- 1.4 Vrste kamatnih stopa
- 1.5 Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita - NKOSK
- 1.6 Osiguravajuće kompanije - osiguranje nepokretnosti
- 1.7 Osiguranje posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti

Pravni izvori i literatura:

1. Zakon o bankama ("Službeni glasnik RS", br. 107/05 i 91/10)
2. Zakon o Nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita ("Službeni glasnik RS", broj 55/04)
3. Odluka o obliku, sadržini i načinu korišćenja jedinstvenih instrumenata platnog prometa ("Službeni glasnik RS", br. 57/04, 82/04 i 98/13)

4. Zakon o osiguranju ("Službeni glasnik RS", br. 55/04, 70/04 - ispravka, 61/05, 61/05 - dr. zakon, 85/05 - dr. zakon, 101/07, 63/09 - US, 107/09, 99/11, 119/12 i 116/13)
5. Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", broj 95/13)
6. Đukić, Đ. *Upravljanje rizicima i kapitalom u bankama*, Ekonomski fakultet Beograd, Beograd, 2011.
7. Đoković, M. *Osnovi prometa nepokretnosti*, privatno izdanje autora, Beograd 2009.
8. Hadžić, M. *Bankarstvo*, Univerzitet Singidunum, Beograd, 2009.

## **Modul 2 - Platni promet i devizno poslovanje**

- 2.1 Osnovni pojmovi vezani za platni promet
- 2.2 Računi za obavljanje platnog prometa
- 2.3 Transakcije plaćanja i nalozi za plaćanje
- 2.4 Instrumenti platnog prometa
- 2.5 Osnovni pojmovi vezani za devizno poslovanje
- 2.6 Otvaranje i način vođenja deviznih računa rezidenata
- 2.7 Kreditiranje u devizama između rezidenata u Republici Srbiji
- 2.8 Plaćanje, naplaćivanje i prenos između rezidenata i između rezidenata i nerezidenata
- 2.9 Devizno tržište u Republici Srbiji

Pravni izvori:

1. Zakon o platnom prometu ("Službeni list SRJ", br. 3/02 i 5/03 i "Službeni glasnik RS", br. 43/04, 62/06, 111/09 - dr. zakon i 31/11)
2. Odluka o obliku, sadržini i načinu korišćenja jedinstvenih instrumenata platnog prometa ("Službeni glasnik RS", br. 57/04, 82/04 i 98/13)
3. Zakon o deviznom poslovanju ("Službeni glasnik RS", br. 62/06, 31/11 i 119/12)
4. Odluka o uslovima otvaranja i načinu vođenja deviznih računa rezidenata ("Službeni glasnik RS", broj 67/06)

## **Modul 3 - Sprečavanje pranja novca i finansiranja terorizma**

- 3.1 Osnovni pojmovi iz oblasti pranja novca i finansiranja terorizma
- 3.2 Radnje i mere koje preduzimaju posrednici u prometu i zakupu nepokretnosti
- 3.3 Analiza rizika
- 3.4 Radnje i mere prepoznavanja i praćenja stranke i način njihovog sprovođenja
- 3.5 Određivanje ovlašćenog lica i njegovog zamenika
- 3.6 Obaveza sastavljanja i primene liste indikatora
- 3.7 Vođenje evidencija podataka o strankama, poslovnim odnosima i transakcijama
- 3.8 Sadržina evidencija podataka o strankama, poslovnim odnosima i transakcijama

Pravni izvori:

1. Zakon o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma ("Službeni glasnik RS", br. 20/09, 72/09 i 91/10)

## **Modul 4 - Poreski aspekti posredovanja u prometu i zakupu nepokretnosti**

- 4.1 Porez na imovinu - predmet oporezivanja, obveznici, osnovica, obaveze, stope, oslobođenja
- 4.2 Porez na nasleđe i poklon - predmet oporezivanja, obveznici, osnovica, obaveze, stope, oslobođenja
- 4.3 Porez na prenos apsolutnih prava - predmet oporezivanja, obveznici, osnovica, obaveze, stope, oslobođenja
- 4.4 Utvrđivanje i naplata poreza na imovinu
- 4.5 Porezi na prihode od kapitala i kapitalni dobitak - pojam, određivanje, osnovica, stope, oslobođenja, način utvrđivanja i plaćanja
- 4.6 Porez na dodatu vrednost - predmet oporezivanja, poreski obveznik, poreski dužnik, mesto i vreme prometa, nastanak obaveze, osnovica, stope i poreska oslobođenja, obaveze obveznika



4.7 Evidentiranje i brisanje iz evidencije obveznika poreza na dodatu vrednost, izdavanje računa, povraćaj poreza

4.8 Refundacija PDV kupcu prvog stana

Pravni izvori:

1. Zakon o porezima na imovinu ("Službeni glasnik RS", broj 26/01, "Službeni list SRJ", broj 42/02 - SUS i "Službeni glasnik RS", br. 80/02, 80/02 - dr. zakon, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - US i 47/13)
2. Zakon o porezu na dohodak građana ("Službeni glasnik RS", br. 24/01, 80/02 - dr. zakon, 80/02, 135/04, 62/06, 65/06 - ispravka, 10/07, 7/08, 7/09, 31/09, 44/09, 3/10, 18/10, 4/11, 50/11, 91/11 - US, 7/12, 93/12, 114/12 - US, 8/13, 47/13, 48/13 - ispravka, 108/13, 6/14 i 57/14)
3. Zakon o porezu na dodatu vrednost ("Službeni glasnik RS", br. 84/04, 86/04 - ispravka, 61/05, 61/07, 93/12, 108/13 i 6/14)

### **3) MENADŽMENT U POSREDOVANJU U PROMETU I ZAKUPU NEPOKRETNOSTI**

#### **Modul 1 - Marketing nepokretnosti**

1.1 Osnove marketinga nepokretnosti

1.2 Izrada marketing plana prodaje

1.3 Oglašavanje nepokretnosti

1.4 Prezentacija nepokretnosti

1.5 Promocija i komercijalizacija nepokretnosti

Pravni izvori:

1. Zakon o trgovini ("Službeni glasnik RS", br. 53/10 i 10/13)
2. Zakon o zaštiti potrošača ("Službeni glasnik RS", broj 62/14)
3. Zakon o zaštiti konkurencije ("Službeni glasnik RS", br. 51/09 i 95/13)
4. Zakon o oglašavanju ("Službeni glasnik RS", broj 79/05)
5. Zakon o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89 - US i 57/89 i "Službeni list SRJ", broj 31/93)
6. Kotler, F. *Upravljanje marketingom*, Informator, Zagreb, 1994.
7. Marković, M. *Poslovna komunikacija*, Klio, Beograd, 2003.
8. Đoković, M. *Osnovi prometa nepokretnosti*, Old rojal sistem, Beograd, 2009.
9. Filipović, V. *Organizacija marketinga*, FON, Beograd, 1995.

#### **Modul 2 - Menadžment nepokretnosti**

2.1 Oglašavanje nepokretnosti

2.2 Menadžment razvoja nepokretnosti

2.3 Planiranje i rešavanje predmeta

2.4 Analiza tržišta nepokretnosti

2.5 Procena vrednosti nepokretnosti (osnove)

Pravni izvori i literatura:

1. Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", broj 95/13)
2. Zakon o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", br. 42/98 i 111/09)
3. Dragičević Šešić, M. i Stojković, B. *Kultura, menadžment, animacije*, Klio, Beograd, 2001.
4. Banjanin, M. *Efikasna poslovna komunikacija*, Želnid, Beograd, 1999.
5. Đoković, M. *Osnovi prometa nepokretnosti*, Old rojal sistem, Beograd, 2009.
6. Đurić, Z. *Metode procene vrednosti nekretnina*, Kvar, Zemun, 2009.

#### **Modul 3 - Poslovno pregovaranje i komuniciranje u prometu nepokretnosti**

3.1 Poslovno pregovaranje

3.2 Veština i tehnike poslovne komunikacije

3.3 Stilovi u komunikaciji

3.4 Konflikti u komunikaciji i pregovaranju

3.5 Etika odnosa s javnošću

Pravni izvori i literatura:

1. Zakon o zaštiti podataka o ličnosti ("Službeni glasnik RS", br. 97/08, 104/09 - dr. zakon, 68/12 - US i 107/12)
2. Zakon o tržištu kapitala ("Službeni glasnik RS", broj 31/11)
3. Todorović, L. *Pregovaranje - strukturirani proces komuniciranja*, Neven, Beograd, 2010.
4. Đoković, M. *Edukacija posrednika u prometu nepokretnosti*, Privredna komora Srbije, Beograd, 2012.
5. Mandić, T. *Komunikologija, psihologija komunikacije*, T. Mandić, Beograd, 1995.
6. Nikić, V. *Poslovna etika i komuniciranje*, Fakultet za mediteranske studije, Tivat, 2010.

#### **Modul 4 - Poslovno ponašanje i posrednička praksa u prometu nepokretnosti**

4.1 Poslovno ponašanje

4.2 Učesnici u prometu nepokretnosti

4.3 Poslovno ponašanje - faze kupoprodaje

4.4 Poslovni bonton

4.5 Posrednička praksa u Republici Srbiji

Pravni izvori i literatura:

1. Zakon o tajnosti podataka ("Službeni glasnik RS", broj 104/09)
2. Zakon o zabrani diskriminacije ("Službeni glasnik RS", broj 22/09)
3. Zakon o radu ("Službeni glasnik RS", br. 24/05, 61/05, 54/09 i 32/13)
4. Krivični zakonik ("Službeni glasnik RS", br. 85/05, 88/05 - ispravka, 107/05 - ispravka, 79/09, 111/09, 121/12 i 104/13)
5. Bojčić, D. *Kultura poslovnog ponašanja*, Alterc, Beograd, 2005.
6. Dobrijević, G. *Moć i uticaj u poslovnom pregovaranju*, Singidunum, Beograd, 2010.
7. Zarić, M. i Salatić, M. *Bonton*, Narodna knjiga Alfa, Beograd, 1999.
8. Janićijević, N. *Organizaciono ponašanje*, Data status, Beograd, 2008.

### **4) OSNOVE PROSTORNOG PLANIRANJA I IZGRADNJE**

#### **Modul 1 - Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja**

1.1 Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja

2.2 Planski dokumenti, prostorni planovi, urbanistički planovi

2.3 Urbanističko tehnički dokumenti

1.4 Generalni urbanistički plan, plan generalne regulacije

1.5 Plan detaljne regulacije

Pravni izvori:

1. Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US i 98/13 - US)

#### **Modul 2 - Pravila uređenja i građenja**

2.1 Sastavni delovi planskih dokumenata

2.2 Pravila uređenja

2.3 Pravila građenja

2.4 Grafički deo plana

2.5 Sprovođenje i usklađenost planskih dokumenata

Pravni izvori:

1. Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US i 98/13 - US)

### **Modul 3 - Izgradnja objekata**

3.1 Informacija o lokaciji

3.2 Lokacijska dozvola

3.3 Rok za izdavanje lokacijske dozvole

3.4 Izdavanje lokacijske dozvole na osnovu prostornih planova

3.5 Pojam građevinskog zemljišta

3.6 Vrste građevinskog zemljišta

3.7 Uređivanje, naknada i finansiranje za uređivanje građevinskog zemljišta

3.8 Konverzija prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu

3.9 Sadržina i vrste tehničke dokumentacije

3.10 Idejni projekat

3.11 Glavni projekat

3.12 Izvođački projekat i projekat izvedenog objekta

3.13 Odgovorni projektant

3.14 Nadležnost za izdavanje građevinske dozvole

3.15 Poveravanje izdavanja građevinske dozvole

3.16 Zahtev za izdavanje građevinske dozvole

3.17 Sadržina građevinske dozvole

3.18 Dostavljanje rešenja o građevinskoj dozvoli i odlučivanje po žalbi

3.19 Rok važenja građevinske dozvole i izmene rešenja o lokacijskoj i građevinskoj dozvoli

3.20 Prijava radova

3.21 Izvođač radova i odgovorni izvođač radova

3.22 Tehnički pregled i komisija za tehnički pregled objekta

3.23 Upotrebna dozvola

Pravni izvori:

1. Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US i 98/13 - US)

### **Modul 4 - Geodetski planovi**

4.1 Projekat preparcelacije i parcelacije

4.2 Projekat ispravke granica susednih parcela

4.3 Urbana komasacija

4.4 Katastar nepokretnosti

4.5 Obavljanje geodetskih radova

4.6 Vrste tehničke dokumentacije

4.7 Katastarski premer

4.8 Vrste katastarskih teritorijalnih jedinica

4.9 Načela katastra nepokretnosti

4.10 Baza podataka katastra nepokretnosti, katastarski plan, list nepokretnosti

4.11 Upis u katastar nepokretnosti

Pravni izvori:

1. Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US i 98/13 - US)
2. Zakon o državnom premeru i katastru ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 18/10 i 65/13)

### **Modul 5 - Energetska efikasnost zgrada**

- 5.1 Pravilnici koji se odnose na energetske efikasnosti zgrada
- 5.2 Elaborat energetske efikasnosti
- 5.3 Energetski pasoš zgrade
- 5.4 Postupak izdavanja eneretskog pasoša zgrade

Pravni izvori:

1. Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US i 98/13 - US)
2. Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada ("Službeni glasnik RS", broj 61/11)
3. Pravilnik o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada ("Službeni glasnik RS", broj 69/12)

### **Modul 6 - Arhitektonsko vrednovanje objekata**

- 6.1 Lokacija objekta
- 6.2 Kulturno dobro
- 6.3 Opremljenost objekta - stanova
- 6.4 Stepen završenosti objekata
- 6.5 Broj stanova u zgradi
- 6.6 Pristupačnost
- 6.7 Parterno uređenje lokacije - zelenilo

Pravni izvori:

1. Zakon o kulturnim dobrima ("Službeni glasnik RS", br. 71/94, 52/11 - dr. zakon, 52/11 - dr. zakon i 99/11 - dr. zakon)
2. Pravilnik o tehničkim standardima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS", broj 46/13).