

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПОТРЕБАТА ОД ДОНЕСУВАЊЕ ЗАКОН ЗА ПОСРЕДУВАЊЕ ВО ПРОМЕТ СО НЕДВИЖНОСТИ

I. ОЦЕНКА НА СОСТОЈБАТА НА ОБЛАСТА КОЈА ШТО ТРЕБА ДА СЕ УРЕДИ СО ОВОЈ ЗАКОН И ПРИЧИНИ ЗА ДОНЕСУВАЊЕ НА ИСТИОТ

Посредувањето во промет со недвижен имот е област која во моментот не е регулирана со закон. Посредување во промет со недвижен имот може да вршат сите регистрирани правни субјекти во Република Македонија, а праксата покажува дека неретко посредувањето го вршат и физички лица кои воопшто не се регистрирани како трговски друштва и даночни обврзници.

Идејата за овој закон потекнува од потребата за уредување на оваа проблематика. Недвижностите се еден од стожерите на економијата во државата. Истражувањата покажуваат дека сите држави членки на европска унија имаат правна регулатива со која се регулира оваа област, во поблискиот регион. Во Хрватска веќе има донесено ваков закон, а во Србија е во фаза на изготвување. Имајќи ја предвид насоченоста на Република Македонија на патот кон Европската унија е еден мотив плус за донесување на закон со кој ќе се уреди оваа област.

Правото на сопственост е со устав загарантирано право, а сопственоста на недвижност е најчесто најголемата имотна вредност на просечниот граѓанин на Република Македонија. Во државата во минатите години имаше неколку случаи на измами каде граѓаните ги изгубија своите животни заштеди инвестирајќи во недвижен имот што не постои, преку уплатување на пари на некаков сомнителен „посредник“. Со донесување на цврста законска регулатива во оваа област ќе се намалат можностите за вакви малверзации кои се на штета на невините граѓани.

II. ЦЕЛИ, НАЧЕЛА И ОСНОВНИ РЕШЕНИЈА

1. Лиценцирање на овластени посредници во промет со недвижности

Основна цел на законот е да овозможи зголемување на квалитетот на услугите од оваа област, каде преку соодветна обука на вработените и лиценцирање на агенциите во областа на промет со недвижности, ќе се настапува професионално, одговорно, стручно, совесно и во согласност со законските прописи.

2. Едукација и вработување на едуцирани и искусни лица кои се занимаваат со дејност посредување во промет со недвижности

Заради интердисциплинарноста на дејноста неопходно е познавање на повеќе законски прописи. Спроведување на соодветни обуки и полагање на стручни испити се неопходни за добивање на квалитетни кадри кои ќе се занимаваат со оваа дејност. Едукацијата и искуството се важен фактор за квалитет, а само со понуда на квалитет може да се очекува висок рејтинг, доверба и напредок.

3. Осигурување

Осигурувањето од професионална одговорност овозможува сигурност на учесниците во прометот со недвижности и корисниците на услугите на посредниците.

4. Овластени посредници во прометот со недвижности

Од работата на овластените посредници во прометот со недвижности има бројни и важни придобивки, меѓу кои како една од најзначајните се истакнува соработката на институциите со професионалците во оваа област, па како резултат на тоа државата ќе може подобро да ги следи и исполнува законските обврски во областа имплементација на мерките и дејствијата за спречување на перење пари и финансирање тероризам, особено со оглед на тоа што со донесувањето на овој закон ќе се зголеми можноста за следење на сомнителните трансакции уште на самиот почеток.


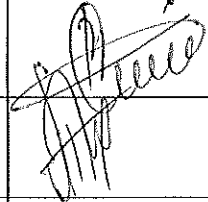
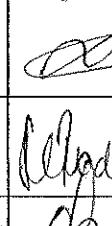
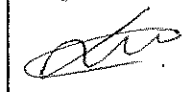
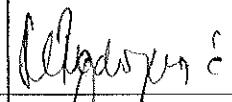
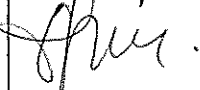
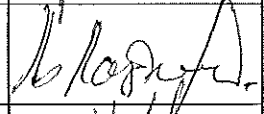

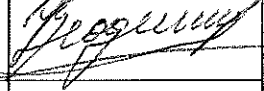
III. ЕКОНОМСКА ПРИДОБИВКА ОД ОВОЈ ЗАКОН

Конечно, многу е важно да се напомене дека индиректно со овој закон може да се очекуваат и фискални придобивки за државата. Со зголемувањето на квалитетот на услугите од оваа област може да се очекува и поголем промет, а со тоа и поголем прилив во државната каса од даноци кои ги плаќаат лиценцираните друштва, што секако е придобивка на која треба да се смета.

За добивање лиценца, во друштвата ќе мора да имаат вработени најмалку две лица, така што се очекува да има тенденција на зголемување на вработувањата во друштвата кои се занимаваат со посредување во промет со недвижности.

Со наметнувањето на обврската друштвото кое се занимава со оваа дејност да врши пријава во надлежните институции на секој договор за закуп на недвижност, ќе се зголемат даноците од давањето под закуп недвижност, додека со обврската купопродажбата на недвижност да биде со посредство на лиценцирано друштво ќе се зголеми можноста за следење на сомнителни трансакции при имплементација на мерките и дејствијата за спречување на перење пари и финансирање тероризам и ќе се избегнат намалувањата на реалните цени во писмените договори за купопродажба, со што се гарантира целокупната исплата на цената на недвижноста да се врши единствено преку овластени институции за вршење на платен промет, а со тоа се гарантираат и реални статистички податоци кои се користат при утврдување на пазарните вредности на недвижностите .

Членови на УО на Групацијата на агенции за недвижности
при Стопанската комора на Македонија
кои го изработија
Работниот текст на
Предлогот за донесување на Закон за посредување
во промет со недвижности

Р.б.	Име и презиме	Агенција	УО на Групацијата	Потпис
1.	Лилјана Ковачева	Дом Дизајн – Скопје	Претседател	
2.	Владимир Геговски	Кодекс Уно – Скопје	Потпретседател	
3.	Анета Поп-Илиоска	Хеписнес - Скопје	Потпретседател	
4.	Аница Горњевска	Атлас 2002 – Скопје	Член	
5.	Мила Радојевиќ	Прима Каза – Скопје	Член	
6.	Биљана Василевска	Флокс – Скопје	Член	
7.	Љупчо Лазаревски	Билива – Скопје	Член	
8.	Љупчо Кравченко	Виктор-К – Скопје	Член	
9.	Владимир Чкатроски	Викторија Стил – Скопје	Член	
10.	Марија Петроска	Стопанска комора на Македонија		