



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ  
Број: 011-00-122/2026-05  
Датум: 21.8.2026. године  
Београд  
аг

АДВОКАТСКА КОМОРА СРБИЈЕ  
Бр. 1023  
04.09.2026  
БЕОГРАД

### АДВОКАТСКА КОМОРА СРБИЈЕ

БЕОГРАД  
Дечанска 13

Поводом вашег дописа број: 921/2026 од 5. августа 2026. године, који се односи на иницијативу за измену Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, а који нам је доставила Владе Републике Србије, Кабинет председника Владе, дописом од 11. августа 2026. године, обавештавамо вас да смо предметни допис проследили на разматрање и поступање надлежном министарству.

С тим у вези, у прилогу вам достављамо одговор Министарства унутрашње и спољне трговине на предметну иницијативу.

ПОМОЋНИК МИНИСТРА

Јован Ћосић





Република Србија  
МИНИСТАРСТВО  
УНУТРАШЊЕ И СПОЉНЕ ТРГОВИНЕ  
Број: 002743467 2026 14830 003 003 000 001  
Датум: 13.7.2026. године  
Немањина 22-26  
Београд

ПРАВА ЗА ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОСЛОВЕ  
РЕПУБЛИЧКИХ ОРГАНА  
ПИСАРНИЦА - 1014

ПРИМЉЕНО: 19.08.2026

| Органи | Службени | Број          | Прилог | Вредн. |
|--------|----------|---------------|--------|--------|
| 12     | 05       | 011-00-122/26 | /      | /      |

Згр.

## МИНИСТАРСТВУ ПРАВДЕ

Београд  
Немањина 22-26

Поводом вашег акта број: 011-00-122/2026-05 од 15.5.2026. године, који нам је Министарство финансија доставило дана 2.6.2026. године на даље поступање, а којим је прослеђена иницијатива Адвокатске коморе Србије за измену Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, обавештавамо вас да смо размотрили наводе из предметне иницијативе и у вези са тим достављамо следеће изјашњење:

Закон о посредовању у промету и закупу непокретности (у даљем тексту: Закон) донет је 2013. године („Службени гласник РС”, број 95/2013) као први свеобухватни пропис којим је у Републици Србији системски уређена делатност посредовања у промету и закупу непокретности. Основни циљ доношења Закона био је успостављање правне сигурности на тржишту непокретности, утврђивање услова за обављање послова посредовања, увођење Регистра посредника и професионалних стандарда у овој области.

Законом се уређују услови и начин обављања посредовања у промету и закупу непокретности, као и надзор над његовом применом. Реч је о законом уређеној професионалној делатности која се, ради заштите учесника на тржишту непокретности и обезбеђивања правне сигурности у правном промету, може обављати искључиво под условима прописаним Законом.

Посредовање у циљу закључења правног посла, које је Законом о адвокатури („Службени гласник РС”, бр. 31/11 и 24/12 - одлука УС) утврђено као један од облика пружања правне помоћи, представља радњу која се предузима у оквиру пружања правне помоћи клијенту, а не законско овлашћење за обављање сваке посебно уређене тржишне делатности у чијем се називу или садржини користи појам посредовања.

Стога се посредовање у циљу закључења правног посла, у смислу Закона о адвокатури, не може поистоветити са посредовањем у промету и закупу непокретности уређеним Законом о посредовању у промету и закупу непокретности. Само постојање истоветног или сличног термина у два закона не значи да је реч о истом правном институту, већ је значење тог појма потребно тумачити у оквиру предмета уређивања сваког појединачног закона.

Посредовање у промету и закупу непокретности обухвата послове проналажења и довођења у везу налогодавца са другом уговорном страном ради преговора, односно закључења уговора о промету или закупу непокретности, као и друге послове непосредно повезане са посредовањем. Ова услуга обавља се на основу уговора о посредовању и уз право на посредничку накнаду, те се по својој правној природи, предмету и сврси разликује



од правног саветовања, заступања, састављања правних аката и других облика правне помоћи које пружа адвокат.

Адвокат, у оквиру својих законских овлашћења, може да саветује странку о правним последицама промета или закупа непокретности, учествује у преговорима, саставља уговоре и друге правне акте и заступа интересе клијента. Међутим, предузимање наведених радњи не подразумева само по себи и право на обављање посебно уређене тржишне делатности посредовања у промету и закупу непокретности, без испуњавања услова утврђених законом којим је та делатност уређена.

Прихватање становишта из иницијативе значило би да овлашћење одређеног лица да у оквиру своје професије предузима поједине радње које су садржински повезане са прометом непокретности истовремено подразумева и могућност обављања посебно регулисане делатности посредовања, без испуњавања законом прописаних услова.

С тим у вези, не могу се прихватити наводи из иницијативе да постоји нормативна колизија између Закона о адвокатури и Закона о посредовању у промету и закупу непокретности. **Наведени закони не уређују исту правну материју на различит начин, већ различите области: један уређује пружање правне помоћи и положај адвокатуре, а други услове и начин обављања посебне услужне делатности посредовања у промету и закупу непокретности.**

Сходно томе, неосновано је и позивање на повреду начела јединства правног поретка из члана 194. Устава Републике Србије будући да постојање различитих услова за обављање различитих професионалних делатности не представља само по себи неусклађеност правног поретка. Нормативна колизија постојала би уколико би два закона за исту правну ситуацију истовремено прописивала међусобно неспојиве обавезе или овлашћења. У конкретном случају, Закон о адвокатури уређује радње које адвокат предузима у оквиру пружања правне помоћи, док Закон о посредовању у промету и закупу непокретности прописује услове за обављање посебне професионалне услужне делатности, због чега не постоји противречност која би нарушавала јединство правног поретка.

Такође, не могу се прихватити ни наводи из иницијативе да адвокати, самим тим што су осигурани од професионалне одговорности у складу са Законом о адвокатури, већ испуњавају услов осигурања прописан Законом о посредовању у промету и закупу непокретности.

Наиме, обавеза осигурања од професионалне одговорности прописује се у складу са природом, предметом и ризицима конкретне професионалне делатности. Чињеница да су и адвокати и посредници дужни да буду осигурани од професионалне одговорности не значи да су предмет осигурања, осигурани ризици, обим покрића и услови под којима се штета надокнађује истоветни. Осигурање адвоката обезбеђује покриће одговорности за штету насталу приликом пружања правне помоћи, док се осигурање посредника односи на одговорност за штету коју би посредник могао проузроковати налогодавцу услед неиспуњења уговорних обавеза преузетих уговором о посредовању, као и обавеза прописаних Законом.

Сходно наведеном, не може се прихватити становиште из иницијативе да се испуњеност услова прописаних Законом о адвокатури аутоматски сматра испуњеношћу услова прописаних Законом о посредовању у промету и закупу непокретности, нити да се полиса осигурања закључена ради обављања адвокатске делатности може сматрати довољном за испуњење услова прописаног за обављање делатности посредовања. Другачије тумачење било би супротно начелу законитости, према којем се услови за обављање поједине делатности утврђују и испуњавају искључиво на начин прописан законом којим је та делатност уређена.

У погледу навода из иницијативе да примена Закона о посредовању у промету и закупу непокретности доводи адвокате у положај да, ради испуњавања услова за обављање посредовања, морају да се региструју за обављање те делатности, што је супротно



одредбама Закона о адвокатури којима је прописана забрана обављања других делатности, указујемо да Закон о посредовању у промету и закупу непокретности не уређује статус адвоката нити услове за обављање адвокатуре, већ искључиво прописује услове под којима се може обављати делатност посредовања у промету и закупу непокретности као посебно уређена делатност.

Сама чињеница да Закон о адвокатури прописује ограничења у погледу обављања других делатности не може бити основ за изузимање адвоката од примене услова прописаних Законом о посредовању у промету и закупу непокретности.

С тим у вези, околност да адвокат, због правног режима који важи за обављање адвокатуре, није у могућности да истовремено обавља и другу законом уређену делатност, не значи да постоји колизија између Закона о адвокатури и Закона о посредовању у промету и закупу непокретности. Наведени закони имају различит предмет уређивања, те чињеница да сваки од њих прописује услове за обављање делатности из своје области не представља нормативну колизију.

У погледу навода из иницијативе да су „адвокати изложени ризику прекршајне одговорности из члана 32. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, иако поступају у оквиру овлашћења прописаних Законом о адвокатури“, указујемо да се овлашћења адвоката за пружање правне помоћи не могу поистоветити са правом на обављање делатности посредовања у промету и закупу непокретности. Прописивање прекршајне одговорности за обављање посредовања без испуњавања законом прописаних услова представља уобичајен механизам обезбеђивања примене закона и само по себи не указује на постојање нормативне колизије.

Имајући у виду наведено, не постоји правни основ за прихватање предложених измена Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, будући да би се њима, без објективног и оправданог разлога, успоставио посебан правни режим за адвокате у погледу испуњавања законом прописаних услова за обављање делатности посредовања, чиме би се одступило од јединственог система услова прописаних за ову делатност.

У прилог наведеном указујемо да ни Закон о посредовању у решавању спорова („Службени гласник РС”, број 55/2014) којим је такође уређено посредовање као посебан правни институт, не предвиђа изузеће за адвокате од испуњавања законом прописаних услова. Напротив, и адвокати, као и сва друга лица, могу обављати послове посредника у решавању спорова само ако испуњавају услове прописане тим законом, укључујући завршену основну обуку, добијање дозволе за посредовање и упис у Регистар посредника који води Министарство правде. Сама чињеница да је Законом о адвокатури посредовање у циљу закључења правног посла прописано као један од облика пружања правне помоћи не значи да адвокат стиче право да, без испуњења посебних законом прописаних услова, обавља посредовање у области која је уређена другим законом.

Стога, предложене измене не би допринеле отклањању било какве правне нејасноће, већ би довеле до нарушавања јединственог правног режима за обављање делатности посредовања у промету и закупу непокретности, супротно циљевима због којих је ова делатност законом посебно уређена.

С поштовањем,

