

мр *Саша* САВИЋ
директор Сектора за правне послове, Rudnar Group

УСЛОВИ ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ ПОСРЕДОВАЊА У ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У КОНТЕКСТУ НОВОГ ЗАКОНА

Резиме

Закон о посредовању у промету и закупу непокретности уводи значајне новине у делатности посредовања у промету непокретностима. Те новине се тичу услова, а поштом и начина обављања означене делатности.

Услови за обављање послова посредовања у промету непокретности су:

- да је посредник организован у форми привредног друштва или предузетника,*
- да посредник има седиште у Републици Србији,*
- да је посредник уписан у Регистар посредника што подразумева: да послове посредовања код посредника обавља физичко лице са положеним стручним искуством, да је посредник закључио уговор о осигурању од одговорности за штету, да је посредник обезбедио одговарајући пословни простор и опрему и да није на снази према посреднику изречена заштитна мера забране обављања послова посредовања,*
- да је посредник са налогодавцем закључио уговор о посредовању,*
- да не постоји сукоб интереса између посредника приликом посредовања.*

Прописани услови стварају институционални оквир за обављање послова посредовања у промету непокретности. Ти услови доводе до отклањања одређених недостигања која су исцрпљени у досадашњој пракси посредовања – неовлашћено посредовање, неквалифично посредовање и др. Поред тога, прописани услови доприносе и оштријем унапређењу посредовања у промету непокретности – јачање професионалне одговорности даваоца услуга, слободан тржишћу посредничким услугама, стварање поверења код корисника услуга, подизање квалитета посредничких услуга и др.

Кључне речи: Регистар посредника, посредник, корисник, уговор о посредовању.

I Увод

Полазна тачка у изради овог реферата јесте одређено питање и одговор на то питање везано за изабрану тему.

Питање је: Који је правни режим обављања делатности посредовања у промету непокретности? Питање је детерминисано положајем у којем се налази свако лице које намерава да отпочне обављање или већ обавља предметну делатност. Поштовање прописаног режима је нужна претпоставка обављања делатности посредовања у промету непокретности.

Одговор на питање има два нивоа.

Први ниво се тиче постојећег правног режима. Реч је о режиму који је у примени и који можемо означити и као стари правни режим. Други ниво се односи на измене и допуне постојећег правног режима. Те измене и допуне су предвиђене Законом о посредовању у промету и закупу непокретности.¹ Реч је о суштинским изменама и допунама. Те

1 Закон о посредовању у промету и закупу непокретности (*Службени гласник РС*, бр. 95/2013; даље у фуснотама: ЗППЗН). Члан 11 (стручни испит) се примењује по истеку 12 месеци од ступања Закона на снагу, тј. почев од 9. новембра 2014. године, а правна правила из члана 4–10 (упис у Регистар посредника) и члана 13 (уговор о осигурању од одговорности) се примењују по истеку 18 месеци од ступања Закона на снагу, тј. од 9. маја 2015. године. Упореди са Законом о посредовању у промету некретнина (*Народне новине РХ*, бр. 107/07, 144/12, 14/14; даље у фуснотама: хрватски ЗППН). Шири правни основ доношења наведених закона је Директива 2006/123 о услугама на унутрашњем тржишту (Directive 2006/123/EC of the European Parliament and of the Council of 12 December 2006 on services in the internal market, *Official Journal of the European Union*, L 376, 27.12.2006) чији је циљ унификација прописа држава којима се регулишу услуге на унутрашњем тржишту. Једна од услуга на које се Директива односи јесу и услуге у погледу некретнина као што су агенције за некретнине.

измене и допуне ће бити приказане кроз услове који морају да се испуне да би заинтересовано лице могло да обавља предметну делатност и њиховом значају за послове посредовања.

II Испоњени недостаци старог режима посредовања

У пракси се испољавају одређени недостаци у пословима посредовања у промету непокретности. Ти недостаци доводе до губитка поверења код клијената, погодно су тло за настанак спорних ситуација, воде пружању неквалитетне услуге заинтересованим лицима и могу проузроковати друге нежељене последице. Тих недостатака има неколико.

Прво, присутно је тзв. неовлашћено посредовање. То је такво посредовање где се оглашавање и друго нуђење непокретности трећим лицима на тржишту врши без постојања уговора о посредовању или неког другог основа. Носиоци посредничке делатности путем својих електронских и писаних огласних простора нуде непокретности без постојања било каквог договора са имаоцима права на непокретностима. Власници наилазе на нуђење својих непокретности на различитим огласним просторима, а да за то нису дали сагласност. Чест је случај тзв. преузимања огласа. Када један носилац посредничке делатности огласи непокретност на свом огласном простору, та непокретност се преузима и од других носилаца посредничке делатности. То преузимање се врши без правног основа. Тако се иста непокретност нађе на огласним просторима различитих носилаца посредничке делатности а да власник са свима њима нема уређене односе. Посредник који први пронађе клијента ступа у контакт са власником у очекивању да постигне договор о посредовању. Дешава се и да више посредника ступе у контакт са истим клијентом, те покушају да са власником обезбеде договор о посредовању. Овакав чињенични склоп доводи и до тзв. вишеструког посредовања, нуђења исте непокретности од стране већег броја посредника без јасног разграничења њихових односа и овлашћења.

Друго, наилази се на тзв. неквалитетно посредовање. Неквалитетно посредовање је узроковано бројним околностима. Прво, изостанак довољно стручног знања код посредника. Друго, недовољно искуство у предметним пословима. Треће, непостојање стандарда које посредник мора да задовољи за обављање предметне делатности. Четврто, недовољна струковна повезаност носиоца посредничке делатности. Пето, недовољни надзор над обављањем посредничке делатности.

Треће, непостојање осигурања од професионалне одговорности. Приликом обављања посредовања у промету непокретности могуће је

проузроковање штете корисницима услуга. Носиоци посредничке делатности немају обавезу обавезног осигурања од професионалне одговорности. То значи, да оштећени остварују право на надокнаду штете по општим правилима облигационог права. Исходовање судске одлуке и постојање имовине за намирење може бити скопчано са значајним ризицима, што значајно слаби одговорност посредника за уредно извршење професионалне делатности.

Четврто, изостанак прописане тарифе за услуге посредовања. Ово је узрок разноликости у цени пружања услуга посредовања. Снижавање цене испод граница тржишних услова посредничку услугу чини некавалитетном.

Пето, непостојање норматива за пословни простор и опрему. Носиоци посредничке делатности према околностима случаја и својим могућностима опредељују пословни простор и опрему којом обављају предметне послове. Наилази се на случајеве неадекватног пословног простора и опреме. Неки од њих чак и немају простор за пријем клијената, већ послове обављају на терену.

III Новописани услови за обављање посредничке делатности

1. Облик организовања

Закон о посредовању у промету и закупу непокретности изричито прописује да је посредник привредно друштво или предузетик.² Према старом режиму, овај услов није био нормиран.

Стаусно правно посматрано, основно обележје привредног друштва и предузетика јесте циљ њиховог организовања.³ Тај циљ је лукративне природе и тиче се обављања делатности на тржишту ради остваривања профита. Ово одређење непосредно или посредно опредељује порески, рачуноводствени и друге режиме који се примењује на означени облик организовања.

Две ствари произилазе из прописаног услова. Прво, сужава се круг потенцијалних субјеката који могу да имају статус посредника у промету непокретности. Али, истовремено се поопштравају референце које носиоци те делатности морају да испуњавају као услов да би могли да обављају предметну делатност. Друго, да законодавац везујући делатност посредовања у промету непокретности за привредно друштво или предузетика посредно и саму ту делатност прокламује као лукративну.

2 ЗППЗН, чл. 3 ст. 2. Исто и хрватски ЗППН, чл. 1 ст. 1.

3 Мирко Васиљевић, *Трговинско право*, Београд, 1995, стр. 58.

2. Седиште у Републици Србији

Посредник у пословима промета непокретности, поред тога што мора бити организован у облику привредног друштва или предузетника, мора имати и седиште на територији Републике Србије.⁴ Седиште привредног друштва је место на територији Републике Србије из кога се управља пословањем друштва и које је као такво одређено оснивачким актом или одлуком скупштине.⁵ Из оваквог одређења произилази да законодавац инсистира на постојању везе између територије на којој се обављају послови посредовања што значи и јурисдикције која постоји на тој територији, и места налажења посредника који ту посредничку делатност обавља. Посредник мора да се налази на територији на којој обавља посредничку делатност. То налажење законодавац конкретизује формулацијом управљања из неког места на територији Републике Србије. На овом месту можемо поставити питање о међусобном односу правне припадности и седишта⁶ и утицају таквог односа на статус посредника. Постоје два нивоа одговора на ово питање. Прво, реч је о тзв. теорији инкорпорације.⁷ По овом концепту привредно друштво припада праву земље где је инкорпорирано без обзира да ли у тој земљи обавља делатност или има седиште главне управе. Регистрановано седиште привредног друштва је увек у држави где је друштво и основано. Седиште прати националност привредног друштва. Друго, ради се о тзв. теорији реалног седишта.⁸ По овом концепту привредно друштво припада праву земље где је седиште. Седиште је у оној држави где се налази главна управа или где се обавља главна делатност. Право државе где се налази седиште се примењује на оснивање, статус и престанак. Промена седишта води и промени статута. Логичан след ове теорије је да друштва која се региструју у земљи која прихвате теорију стварног седишта морају бити основана по праву те државе. Може се десити да право новог седишта не признаје друштво које је основано по старом седишту, односно старом праву.

Произилази закључак, да одредбу Закона о посредовању у промету некретнина која предвиђа да посредник мора да има седиште на

4 Исто и хрватски ЗППН, чл. 1 ст. 1.

5 Закон о привредним друштвима (*Службени гласник РС*, бр. 36/2011, 99/2011; даље у фуснотама: ЗПД), чл. 19.

6 Закон о решевању сукоба закона са прописима других земаља (*Службени лист СФРЈ*, бр. 43/82, 72/82, *Службени лист СРЈ*, бр. 46/96, *Службени гласник РС*, бр. 4672006 – др. закон), чл. 17.

7 Вид. Мирко Васиљевић, *Коментар Закона о привредним друштвима*, Београд, 2006, стр. 99.

8 М. Васиљевић, *Коментар Закона о привредним друштвима*, стр. 99.

територији Републике Србије уједно значи и да је тај посредник основан по праву те државе.

3. Упис у Регистар посредника

Статусно правно посматрано, централни услов за стицање права обављања послова посредовања у промету непокретности јесте упис у Регистар посредника.

Правни значај уписа у Регистар посредника се огледа у томе да привредно друштво или предузетник може да започне обављање послова посредовања даном доношења решења о упису у Регистар посредника, који се сматра даном уписа у тај регистар.⁹ Доношење решења о упису у Регистар посредника није услов регистрације привредног друштва или предузетника у Регистар привредних субјеката. На поступак њиховог оснивања се примењују општа правила, као и за оснивање сваког другог привредног друштва или предузетника. Међутим, тако основано привредно друштво или предузетник неће моћи да отпочне да обавља делатност посредовања у промету непокретности. За почетак обављање те делатности мора ће да испуни посебан услов, а то је упис у Регистар посредника.¹⁰ Дакле, упис у Регистар посредника није услов оснивања привредног друштва или предузетника који намерава да обавља послове посредовања у промету непокретности, већ услов да тако основани субјект отпочне да обавља ту делатност.

Закон о посредовању у промету и закупу непокретности изричито прописује четири услова за упис привредног друштва или предузетника у Регистар посредника.

Прво, реч је о стручном испиту. То је испит који полаже физичко лице. Тим испитом физичко лице потврђује да поседује стручне способности за обављање послова посредовања. Физичко лице које полаже стручни испит мора да има пребивалиште на територији Републике Србије и најмање четврти степен стручне спреме. Испит се полаже код ресорног министарства. Лицу које положи стручни испит се издаје уверење.¹¹ Стручни испит треба да има предузетник или најмање један члан привредног друштва. Уместо тога, остављена је могућност да предузетник или привредно друштво ангажују такво лице, било кроз радни

9 ЗППЗН, чл. 4 ст. 2.

10 ЗППЗН, чл. 12 ст. 1.

11 „Министар ближе прописује, уз претходну сагласност министра надлежног за послове финансија, програм и начин спровођења полагања стручног испита, висину таксе за полагање стручног испита, износ накнаде за рад чланова комисије, као и садржину и облик уверења о положеном стручном испиту из члана 11 овог Закона“, вид. ЗППЗН, чл. 30 ст. 2.

однос или ван радног односа. Физичко лице са положеним стручним испитом је непосредни извршилац послова посредовања. Из тог разлога, овај услов је трајног карактера. Престанак постојања овог услова води брисању предузетника или привредног друштва из Регистра посредника.

Друго, потребно је постојање уговора о осигурању од одговорности. То је уговор који посредник закључује са друштвом за осигурање које има седиште у Републици Србији.¹² Осигурани случај је настанак штете за налогодавца из уговора о посредовању услед неизвршења или неуредног извршења обавеза од стране посредника. Реч је о неизвршењу или неуредном извршењу уговорних обавеза или обавеза прописаних законом. Поред тога, то је и штета коју претрпи треће заинтересовано лице услед кршења наведених одредби од стране посредника. Изричито је одређено да је свота осигурања минимално 15.000,00 евра у динарској противвредности по једном осигураном случају, односно укупно минимално 45.000,00 евра за све одштетне захтеве у једној години. Посредник је слободан да закључи и уговор о осигурању са већом сумом осигурања. И овај услов је перманентног карактера. Током пословања, предмет инспекцијског надзора је и испитивање његовог постојања.

Треће, у питању је пословни простор и опрема. Посредник мора имати пословни простор и опрему који испуњавају минималне техничке услове. Ресорно министарство је надлежно за доношење акта којим ће овај услов бити ближе одређен. Као и у претходном случају, посредник мора да безбеди испуњеност овог услова за све време пословања. И овај услов је предмет инспекцијског надзора. У случају његовог престанка, посредник ће бити брисан из Регистра.

Четврто. Предузетник или привредно друштво неће моћи да се упише у Регистар посредника уколико му је уз прекршајну санкцију изречена заштитна мера забране обављања делатности посредовања или мера јавног објављивања пресуде која је на снази у време подношења захтева. Међутим, уколико у току пословања оваква мера буде изречена, она неће довести до брисања из Регистра посредника, већ до немогућности обављања предметних послова док та мера траје.

У регистар посредника уписују се и воде одређени подаци. Прво, то су подаци о посреднику – пословно име, адреса седишта и огранка, порески идентификациони број и матични број. По самом закону, остављена је могућност уписа и евентуално неког другог релевантног податка. Друго, реч је о подацима о физичком лицу које има положен стручни испит. Закон не прецизира који су то подаци, те је потребно да се исти конкретизују кроз подзаконски акт. По природи ствари то ће

12 Исто и хрватски ЗППН, чл. 5.

бити име и презиме, адреса пребивалишта, матични број, уверење о положеном стручном испиту и облик ангажовања код посредника. Треће, у питању је податак о адреси налажења пословног простора у коме посредник обавља своју делатност. По правилу, ова адреса се поклапа са адресом седишта посредника. Али не мора увек бити тако. Могуће је да постоји више таквих пословних простора, те је онда потребно унети податке о сваком таквом простору. Четврто, ради се о податку о изреченим заштитним мерама забране вршења посредовања и јавног објављивања пресуде.

Закон не одређује да се у Регистар посредника уписује и води податак о обавезном осигурању од одговорности. Као што је изнето, закључење и постојање овог уговора је услов уписа у Регистар посредника. Ако дође до престанка истога, то ће бити разлог брисања из Регистра посредника. Зато је оправдано очекивати да подзаконским актом буде прописано да и овај податак буде уписан и вођен у предметном Регистру.

Промена података у Регистру посредника се врши по захтеву посредника или *ex officio*. Посредник је дужан да пријави сваку промену података који се евидентирају у Регистру посредника у року од седам дана од дана настанка промене, ради уписа промене у Регистар посредника. Ресорно министарство по службеној дужности врши промене података у Регистру посредника, на основу података којима располажу државни органи у склопу службених евиденција, као и података из надзора.

Регистар посредника је јаван регистар.¹³ Та јавност се огледа кроз два аспекта. Прво, свако лице има право увида и може захтевати издавање извода из Регистра посредника. Ова два овлађења свако лице може да оствари без обавезе доказивања интереса за то. Поступајући орган је дужан да поступи по захтеву сваког заинтересованог лица. Поред тога, изричито је одређено да се Регистар посредника објављује на интернет страни ресорног министарства. Друго, Регистар посредника води орган јавне власти.¹⁴ Непристрасност и стручност у поступању је гаранција веродостојности Регистра посредника. Правни значај јавности се огледа у томе да се ни једно лице не може позвати на непознавање чињеница

13 ЗППЗН, чл. 7 и чл. 9. Исто и хрватски ЗППН, чл. 10.

14 У Републици Србији решење у упису у Регистар посредника доноси ресорно министарство, а дан доношења решења се сматра и уписом у Регистар. У Републици Хрватској, ресорно министарство доноси решење о испуњености услова за обављање посредничке делатности, док Регистар посредника и упис у Регистар врши Хрватска господарска комора. Аналогно важи и за брисање из Регистра. Ипак, када је у питању упис промене података у Регистар посредника, Хрватска господарска комора врши такав упис и о томе обавештава министарство.

објављених у Регистру посредника, јер је знало или морало знати за те околности. Не може бити оправдано непознавање тих чињеница. Регистар посредника или извод из тог регистра је јавна исправа, те се подаци неведени у њима сматрају тачним.

4. Уговор о посредовању

Постојање пуноважног уговора о посредовању је услов обављања послова посредовања у промету непокретности. Наведено подједнако важи и за стари и измењени режим обављања посредничке делатности. Када је у питању новодонети режим издвајамо две ствари.

Прво, изрочито је прописана забрана обављања посредовања без закљученог уговора о посредовању.¹⁵ Повреда прописане забране је санкционисана путем прекршаја. За дело прекршаја је прописана новчана санкција за правно лице, одговорно лице и предузетника. Поред тога, правном лицу или предузетнику се може изрећи заштитна мера забране вршења делатности и заштитна мера јавног објављивања пресуде.

Друго, увођење посебног правног режима уговора о посредовању у промету непокретностима. Општи правним режим је прописан Законом о облигационим одосима.¹⁶ Уговор о посредовању је нормиран као именован уговор. Ове одредбе се примењује на све облике посредовања, осим ако посебним законом није прописано шта друго. У контексту овог рада, посебан правним режим је прописан Законом о посредовању у промету и закупу непокретности. Овај посебан правни режим опредељују две ствари. Прва ствар се тиче тога да одредбе Закона о посредовању у промету и закупу непокретности, у оквирима општег појма уговора о посредовању, прилагођавају одредбе тог уговора пословима посредовања у промету непокретности. Примера ради, изрочито се одређује: да је посредник дужан да да налогодавцу објективно мишљење о цени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту, као и другим релевантним околностима; да је посредник дужан да изврши увид у исправе којима се доказује право својине или друго стварно право на непокретности чији промет, односно закуп је предмет посредовања, и упозорити налогодавца нарочито на могуће ризике у вези са уписом

15 ЗППЗН, чл. 15 у вези чл. 33 ст. 1 тач. 4.

16 Закон о облигационим односима (*Службени листи СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, *Службени листи СРЈ*, бр. 31/93 и *Службени листи СЦГ*, бр. 1/2003 – Уставна повеља; даље у фусногама: ЗОО), чл. 813 до 826. Вид. М. Васиљевић, *Трговинско право*, стр. 453–460; Дара Б. Миленовић, *Пословно право*, Ниш, 2001, стр. 125–130; Ивица Јанковец, *Привредно право*, Београд, 1999, стр. 532–540.

предметне непокретности у регистар непокретности, уписана права, односно терете на предметној непокретности и постојање права прече куповине и ограничења у правном промету у складу са посебним прописима;¹⁷ и др. Друга ствар се односи на измену појединих одредби у односу на општи правни режим или прописивање нових. Тако, писана форма је одређена као форма *ad solemnitatem*;¹⁸ посредовање у преговорима је претпостављена обавеза посредника;¹⁹ посредник стиче право на посредничку накнаду у моменту закључења уговора или предуговора тог уговора за који је посредовао;²⁰ изричито је искључено право на посредничку накнаду ако посредник у своје име закључи уговор са налогодавцем за кога посредује;²¹ право на посредничку накнаду се задржава и после престанка уговора о посредовању ако је закључење истог непосредна последица посредничког посредовања;²² предвиђа се могућност уговарања тзв. ексклузивног посредовања;²³ ако другачије није уговорено, уговор о посредовању се закључује на годину дана.²⁴

5. Сукоб интереса

Један од услова за обављање посредничке делатности је и постојање сукоба интереса између посредника. Очигледан је приступ законодавца да посредничка професија буде утемељена на принципу слободне конкуренције. Свако ко испуњава прописане услове може да обавља делатност посредовања. Ради нивелисања и правилне примене прокламованог принципа у пракси прописан је институт тзв. сукоба интереса. Реч је о сукобу интереса између посредника приликом обављања делатности на тржишту. Конкретизација сукоба интереса се врши кроз физичко лице које има положен стручни испит за обављање послова посредовања. Изричито је прописано да физичко лице које има положен стручни испит за послове посредовања не може истовремено бити ангажована од два или више посредника за обављање послова посредовања.²⁵ Уколико је физичко лице са положеним стручним испитом ангажовано по неком основу од једног посредника за обављање по-

17 ЗППЗН, чл. 16.

18 ЗППЗН, чл. 15 ст. 3. Исто и хрватски ЗППН, чл. 15 ст. 2.

19 ЗППЗН, чл. 16 тач. 6. Супротно хрватски ЗППН, чл. 21 ст. 6.

20 ЗППЗН, чл. 20 ст. 1.

21 ЗППЗН, чл. 20 ст. 5. Исто и хрватски ЗППН, чл. 28 ст. 4.

22 ЗППЗН, чл. 27 ст. 6.

23 ЗППЗН, чл. 26. Исто и хрватски ЗППН, чл. 16.

24 ЗППЗН, чл. 27 ст. 2. Исто и хрватски ЗППН, чл. 15 ст. 3.

25 ЗППЗН, чл. 12 ст. 3. Исто и хрватски ЗППН, чл. 14.

слова посредовање, то ће бити сметња за његово ангажовање од другог посредника за обављање истих послова. Предвиђена забрана је релативног карактера.²⁶ Она се може отклонити давањем писане сагласности од свих посредника који учествују у послу и уз истовремено обавештавање свих налогодаваца и лица која ће евентуално да закључе посредовани посао. Санкција за кршење ове забране је грађанскоправна – накнаде штете. Оштећени посредник има право да захтева накнаду штете.

IV Значај прописаних услова по новом Закону за обављање послова посредовања у промету непокретности

Закон о посредовању у промету и закупу непокретности ствара институционални оквир за обављање послова посредовања у промету непокретности. Први стуб овог оквира јесте статус посредника. Посредник може бити само субјект који је уписан у Регистар посредника. За упис се морају испунити законом прописани услови. Предметни Регистар води министарство надлежно за послове трговине. Други стуб прописаног оквира је начин обављања посредничке делатности, чију централну категорију заузима уговор о посредовању. Законодавац у оквирима општег појма уговора о посредовању, прилагођава одредбе тог уговора пословима посредовања у промету непокретности, и исти допуњује новим одредбама.

Прописани институционални оквир доводи до отклањања недостатака који су испољени у досадашњој пракси и унапређења посредовања у промету непокретности. Тако, отклања се неовлашћено посредовање и неквалитетно посредовање. Потом, јача се професионална одговорност кроз увођење уговора о осигурању од одговорности за штету; прописују се стандарди за пословни простор и опрему који се користе за обављање посредовања; забрањује се сукоб интереса између посредника; уговор о посредовању се прилагођава посредовању у промету непокретностима; прописују се прекршајне санкције и заштитне мере за повреду прописаних правила.

26 Хрватски ЗППН не предвиђа одступање од правила.

Mag. Saša SAVIĆ
Head of Legal Department, Rudnap Group

CONDITIONS FOR CONDUCTING INTERMEDIARY ACTIVITY IN REAL ESTATE TRADE IN THE CONTEXT OF NEW LAW

Summary

Law on Intermediation in Real Estate Trade and Lease introduces significant innovations in real estates' intermediary activity. These innovations are related to conditions, and the way of performing selected activities.

Conditions for conducting real estates' intermediation are:

- The intermediary must be organized in the form of a company or entrepreneur.*
- The intermediary must have a seat in the Republic of Serbia.*
- The intermediary must be registered in the Register of intermediators which means that: the intermediation is undertaken by a person with a professional exam, the intermediary must conclude a contract of insurance against liability for damage, the intermediary must provide adequate office space and equipment, and the protective measure of prohibiting intermediary's activity is not in force.*
- The intermediary must conclude contract with a client.*
- There must not exist conflict of interest between intermediators.*

The institutional framework for conducting real estates' intermediation was created from prescribed conditions. These conditions lead to the removal of certain defects of the previous practice of real estates' intermediation – unauthorized intermediation, low unquality intermediation etc.

Further, prescribed conditions contribute to the general improvement of real estates' intermediation – strengthening professional liability of intermediators, free access to intermediation services, in order to create confidence among service users, increasing the quality of intermediation services, etc.

Key words: *registry of intermediators, intermediary, receiver, contract on intermediation.*