

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VLADA**

NACRT

**ZAKON
O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA**

Sarajevo, august 2018. godine

ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

I. OPŠTE ODREDBE

Član 1.

(Predmet uređenja)

(1) Ovim Zakonom uređuju se uslovi za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, prava i obaveze posrednika, agenata posredovanja i nalogodavaca u prometu nekretnina, opšti uslovi poslovanja, sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, posrednička naknada, stručni ispit za obavljanje poslova agenta posredovanja u prometu nekretnina te nadzor nad primjenom ovog zakona.

(2) Na pitanja koja nisu posebno uređena ovim Zakonom, shodno se primjenjuju odredbe Zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

Član 2.

(Značenje izraza sadržanih u Zakonu)

Pojedini izrazi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

a) Posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: posredovanje) je djelatnost koja obuhvata poslove povezivanja nalogodavca i trećeg lica, te pregovora i priprema za sklapanje pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina, pri kupovini, prodaji, iznajmljivanju, zamjeni i dr.

b) Posrednik u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: posrednik) je pravno ili fizičko lice, registrovano za obavljanje djelatnosti posredovanja u poslovanju nekretninama koje ima sjedište u Bosni i Hercegovini i koje je upisano u Registar posrednika.

c) Registar posrednika je registar u koji se upisuju podaci o pravnim i fizičkim licima kojima je Federalno ministarstvo trgovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) izdalo rješenje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upisu u Registar posrednika.

d) Agent posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: agent posredovanja) je fizičko lice koje je položilo stručni ispit i upisano je u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.

e) Nekretnine su zemljišne površine, građevinski objekti namijenjeni trajnoj upotrebi koji se ne mogu premještati bez oštećenja njihove suštine, zgrade i posebni dijelovi zgrada (stanovi i poslovne prostorije), te njihovi pripadajući dijelovi.

f) Nalogodavac je fizičko ili pravno lice koje sa posrednikom zaključuje pisani ugovor o posredovanju.

g) Treće lice je lice koje posrednik nastoji povezati sa nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.

II. USLOVI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA

Član 3.

(Zabrana neovlaštenog obavljanja posredovanja)

Posredovanjem uz naknadu mogu se baviti samo pravna i fizička lica iz člana 2. tačka b. ovog zakona koji ispunjavaju uslove propisane odredbama ovog zakona.

Član 4.

(Uslovi za upis u Registar posrednika)

U Registar posrednika može se upisati:

- a) pravno lice registrovano za obavljanje djelatnosti posredovanja u poslovanju nekretninama na osnovu upisa u Registar poslovnih subjekata u nadležnom općinskom sudu i fizičko lice registrovano za obavljanje djelatnosti posredovanja u poslovanju nekretninama na osnovu rješenja nadležnog gradskog, odnosno općinskog organa uprave.
- b) ima sjedište u Bosni i Hercegovini,
- c) ima sklopljen ugovor o radu na puno radno vrijeme sa minimalno jednim licem koje ima položen stručni ispit iz člana 12. ovog zakona,
- d) ima ugovor o osiguranju zaključen u skladu sa članom 5. ovog zakona,

Član 5.

(Osiguranje od odgovornosti za štetu)

(1) Posrednik je dužan kod osiguravajućeg društva u Bosni i Hercegovini osigurati i obnavljati osiguranje od odgovornosti za štetu koju bi nalogodavcu mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja.

(2) Za štetu koju bi posrednik mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja najniža osigurana svota ne može biti manja od 50.000,00 KM po jednom štetnom događaju, odnosno 150.000,00 KM za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravajućoj godini.

Član 6.

(Rješenje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja i upis u Registar posrednika)

(1) Rješenje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja i upisu u Registar posrednika donosi Ministarstvo na zahtjev pravnog ili fizičkog lica, u roku od 15 dana od dana prijema urednog zahtjeva.

(2) Posrednik može započeti obavljati djelatnost danom upisa u Registar posrednika.

(3) Posrednik koji je upisan u Registar posrednika dužan je jednom godišnje, a najdalje do 31. marta tekuće godine, Ministarstvu dostaviti dokumentaciju iz koje se može utvrditi da nisu prestali postojati zakonski uslovi za obavljanje posredovanja.

(4) Ako Ministarstvo odbije zahtjev za izdavanje rješenja iz stava (1) ovog člana, podnosilac zahtjeva može raskinuti ugovor iz člana 4. tačka d) ovog zakona i tražiti povrat premije osiguranja.

Član 7.

(Registar posrednika)

(1) Registar posrednika je registar koji u pisanoj i elektronskoj formi vodi Ministarstvo.

- (2) Oblik, sadržaj i način vođenja Registra posrednika propisuje federalni ministar trgovine (u daljnjem tekstu: ministar).

Član 8.

(Javnost Registra posrednika)

(1) Registar posrednika je javan i sva lica mogu besplatno vršiti uvid u podatke koji se vode u Registru posrednika, bez ograničenja.

(2) Ministarstvo objavljuje Registar posrednika na internet stranici Ministarstva.

Član 9.

(Izvod iz Registra posrednika)

Na zahtjev zainteresovanog lica Ministarstvo izdaje izvod iz Registra posrednika, u roku od tri dana od dana prijema zahtjeva.

Član 10.

(Promjena podataka u Registru posrednika)

(1) Posrednik je dužan prijaviti svaku promjenu podataka koji se upisuju u Registar posrednika u roku od sedam dana od dana nastanka promjene, radi upisa promjene podataka u Registra posrednika.

(2) Ministarstvo vrši promjenu podataka u Registru posrednika i po službenoj dužnosti na osnovu podataka iz službenih evidencija nadležnih organa, kao i podataka utvrđenih u postupku nadzora koji se provodi u skladu sa ovim zakonom.

Član 11.

(Brisanje iz Registra posrednika)

(1) Posrednik se briše iz Registra posrednika rješenjem Ministarstva u sljedećim slučajevima:

- a) ako prestane da ispunjava neki od uslova iz člana 4. ovog zakona,
- b) ako je posredniku pravosnažno izrečena zaštitna mjera zabrane obavljanja djelatnosti, dok ta mjera traje,
- c) na zahtjev posrednika.

(2) Rješenje o brisanju iz Registra posrednika na osnovu stava (1) tač. a) i b) ovog člana Ministarstvo donosi po službenoj dužnosti na osnovu podataka iz službenih evidencija nadležnih organa, kao i podataka utvrđenih u postupku nadzora koji se provodi u skladu s ovim zakonom.

(3) Protiv rješenja o brisanju iz Registra posrednika žalba nije dozvoljena.

Član 12.

(Stručna osposobljenost)

(1) Stručna osposobljenost za obavljanje poslova posredovanja utvrđuje se polaganjem stručnog ispita za posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: stručni ispit).

(2) Fizičko lice koje polaže stručni ispit mora imati prebivalište u Bosni i Hercegovini i najmanje IV stepen stručne spreme.

Član 13.
(Stručni ispit)

- (1) Stručni ispit provodi Privredna/Gospodarska komora Federacije Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Komora) prema Programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina.
- (2) Stručni ispit polaže se pred ispitnom komisijom koju za svaki ispitni rok s Liste ispitivača odlukom imenuje predsjednik Komore.
- (3) Listu ispitivača rješenjem imenuje ministar na prijedlog Komore i Ministarstva, na mandat od četiri godine, i to iz reda stručnjaka za područja ispitnih predmeta: privredna društva i ugovori, stvarna prava na nekretninama i zemljišne knjige, porezi, finansijsko poslovanje, marketing, prostorno uređenje i gradnja.
- (4) Fizičkom licu koje je položilo stručni ispit izdaje se uvjerenje o položenome stručnom ispitu. Komora vodi evidenciju fizičkih lica koja su položila stručni ispit
- (5) Danom položenog stručnog ispita Komora vrši upis lica iz stava (4) ovog člana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Imenik agenata posredovanja).
- (6) Oblik, sadržaj i način vođenja Imenika agenata posredovanja propisuje ministar.
- (7) Program osposobljavanja za agenta posredovanja propisuje ministar na prijedlog Komore.
- (8) Način i postupak provođenja stručnog ispita, sadržaj i oblik uvjerenja o položenome stručnom ispitu, oblik i način vođenja evidencije i visinu naknade troškova stručnog ispita, propisuje Komora uz suglasnost Ministarstva.
- (9) Nadzor nad zakonitošću organizacije i provođenja stručnog ispita vrši Ministarstvo.

III. NAČIN OBAVLJANJA POSREDOVANJA

Član 14.
(Zabrana neovlaštenog posredovanja i sukob interesa)

- (1) Djelatnost posredovanja može obavljati pravno ili fizičko lice koje je upisano u Registar posrednika.
- (2) Poslove posredovanja kod posrednika ne može obavljati fizičko lice koje nije upisano u Imenik agenata posredovanja.
- (3) Agent posredovanja ne smije bez pismene saglasnosti posrednika za kojeg na osnovu ugovora o radu obavlja poslove posredovanja obavljati istovremeno istovrsne ili slične poslove za drugog posrednika ili sebe lično.

(4) Ako agent posredovanja postupi protivno zabrani iz stava (3) ovoga člana, posrednik može od njega tražiti naknadu pretrpljene štete ili može tražiti da se sklopljeni posao smatra sklopljenim za njegov račun, odnosno da mu agent posredovanja preda zaradu ostvarenu iz takvoga posla ili da na njega prenese potraživanje zarade iz takvoga posla.

Član 15.

(Ugovor o posredovanju)

(1) Ugovorom o posredovanju obavezuje se posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu sa nalogodavcem treće lice radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili zasnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obavezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

(2) Ugovor o posredovanju zaključuje se u pisanom obliku i na određeno vrijeme.

(3) Zabranjeno je obavljanje poslova posredovanja bez zaključenog ugovora o posredovanju između posrednika i nalogodavca

(4) Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

(5) Ako nije drukčije propisano ovim zakonom, na obavezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

(6) Odredbe ovoga Zakona ugovorom se ne mogu isključiti, odnosno ograničiti, osim ako je u vezi sa pojedinom odredbom izričito dopušten drugačiji dogovor ugovornih strana, odnosno drugačiji dogovor u očitome interesu nalogodavca.

(7) U ugovoru sklopljenom između posrednika i nalogodavca naročito moraju biti navedeni podaci o posredniku, broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru sa nalogodavcem obavlja za njega i druge usluge u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja.

(8) Ugovor o posredovanju može sadržavati i druge podatke u vezi sa poslom za koji se posreduje (npr. rok i uslove isplate posredničke naknade, podatke o osiguranju od odgovornosti, uslove osiguranja isplate posredničke naknade i sl.).

Član 16.

(Isključivo posredovanje)

(1) Ugovorom o posredovanju nalogodavac se može obavezati da za posredovani posao neće angažovati drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obaveza mora biti izričito ugovorena.

(2) Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac mimo posrednika sklopio pravni posao preko drugog posrednika ili lično, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tokom posredovanja za navedeni posredovani posao.

(3) Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

Član 17.

Prestanak ugovora o posredovanju

(1) Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen, zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana u pisanom obliku.

(2) Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

(3) Ako u roku od 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.

Član 18 .

(Opšti uslovi poslovanja)

(1) Posrednik je obavezan utvrditi opšte uslove za obavljanje posredovanja (u daljnjem tekstu: opšti uslovi poslovanja) u skladu s ovim zakonom i drugim propisima.

(2) Opšti uslovi poslovanja moraju za svaku vrstu posredovanja sadržavati naročito:

- a) opis poslova koje je posrednik obavezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnji,
- b) visinu posredničke naknade i opis poslova koji su obuhvaćeni tim plaćanjem, a koji obavezno obuhvaćaju povezivanje nalogodavca i trećeg lica i provjeravanje stanja nekretnina, potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla,
- c) vrstu i iznos troškova, ako posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja.

(3) Posrednik je obavezan u svom poslovnom prostoru na vidljivu i pristupačnu mjestu istaknuti opšte uslove poslovanja.

Član 19 .

(Poslovni prostor)

Posrednik mora poslovati u poslovnom prostoru primjerenom za kancelarijsko poslovanje koji je u cijelosti funkcionalno i fizički odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladišni i sl.), s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore.

IV. PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 20.

(Pažnja u pravnome prometu)

Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati sa pažnjom dobrog privrednika, prema pravilima struke, poslovnoj etici i dobroj poslovnoj praksi.

Član 21.

(Oglašavanje)

(1) Posrednik je obavezan prilikom oglašavanja u vezi sa prometom nekretnina koje su predmet posredovanja u sredstvima javnog informisanja, odnosno drugim pisanim i elektroničkim medijima, u svom poslovnom prostoru ili na drugim mjestima gdje je dozvoljeno oglašavanje u vezi sa prometom nekretnina, objaviti svoju tvrtku i broj pod kojim je upisan u Registar posrednika, podatke o cijeni, ukoliko nije drugačije ugovoreno, lokaciji, površini i strukturi nekretnine.

(2) Zabranjeno je oglašavanje u vezi sa prometom nekretnine za čiji promet posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju.

Član 22.

(Obaveze posrednika)

Ugovorom o posredovanju posrednik se obavezuje obavljati naročito sljedeće:

- a) nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem treće lice radi sklapanja posredovanoga posla,
- b) dati nalogodavcu objektivno mišljenje o cijeni nekretnine ili iznosu zakupa u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu i drugim relevantnim okolnostima,
- c) pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
- d) obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
- e) omogućiti pregled nekretnine,
- f) posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obavezao,
- g) čuvati lične podatke nalogodavca te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
- h) ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta,
- i) obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Član 23.

(Obaveze nalogodavca)

(1) Ugovorom o posredovanju nalogodavac se obavezuje da će obaviti naročito sljedeće:

a) obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti tačne podatke o nekretnini te, ako posjeduje, dati posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora, te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obaveza vezanih za nekretninu,

b) dati posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,

c) osigurati posredniku i trećem licu zainteresovanom za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,

d) obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,

e) nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obavezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,

f) ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,

g) obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama u vezi s poslom za koji ga je ovlastio, a posebno o promjenama u vezi s vlasništvom na nekretnini.

(2) Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećim licem kojeg je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništavna je. Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tokom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Član 24.

(Anonimni nalogodavac)

(1) Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi ostati anonimn, dužan je da ne otkriva identitet nalogodavca, u skladu sa uslovima iz ugovora o posredovanju, a najkasnije do zaključenja posredovanog pravnog posla.

(2) Klauzula o anonimnom nalogodavcu izričito se ugovara.

Član 25.

(Ugovor o potposredovanju)

(1) Posrednik može ugovorom o potposredovanju prenijeti svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju, u cjelini ili djelomično, na drugog posrednika, ako se nalogodavac sa ovim izričito saglasio u ugovoru o posredovanju.

(2) Ugovor o potposredovanju zaključuje se u pisanom obliku i sadrži način i uslove prijenosa prava i obaveza iz stava (1) ovog člana, visinu i način isplate posredničke naknade i uslove za raskid ugovora.

(3) U slučaju iz stava (1) ovoga člana nalogodavac ostaje u ugovornome odnosu samo sa posrednikom s kojim je sklopio ugovor.

(4) Posrednik je dužan da kopiju ugovora iz stava (2) ovog člana preda nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

Član 26.

(Evidencija o posredovanju)

(1) Posrednik je dužan voditi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina.

(2) Evidencija iz stava (1) ovoga člana sadrži podatke o:

- a) nalogodavcu i vrsti ugovora za čije sklapanje posreduje,
- b) vrsti nekretnine (zemljište s oznakom namjene korištenja, stambeni prostor, poslovni prostor i sl.),
- c) tehničke podatke o nekretnini (sobnost, kvadratura i sl.),
- d) cijeni u ukupnome iznosu i jediničnome iznosu za m² površine,
- e) ishodu posredovanja i posredničkoj naknadi.

(3) Posrednik je na zahtjev nadležnih organa uprave za potrebe tržišnog vrednovanja nekretnina i analize tržišta nekretnina dužan dati na uvid podatke iz stava (2) ovoga člana.

V. POSREDNIČKA NAKNADA

Član 27.

(Pravo na posredničku naknadu)

(1) Visina posredničke naknade slobodno se određuje ugovorom o posredovanju.

(2) Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u momentu zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknade stječe u momentu zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.

(3) Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje posredničke naknade unaprijed, odnosno prije zaključenja ugovora, odnosno predugovora u skladu sa stavom (2) ovoga člana.

(4) Troškove dodatnih usluga u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova ako je to izričito ugovoreno između posrednika i nalogodavca.

(5) Nakon prestanka ugovora posrednik ima pravo na posredničku naknadu u roku do 12 mjeseci, ako ugovorom nije drukčije ugovoreno, i u slučajevima kad nalogodavac sklopi sa trećim licem pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.

(6) Posrednik nema pravo na posredničku naknadu ako sa nalogodavcem u svoje ime, kao ugovorna strana zaključi ugovor koji je predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor sa nalogodavcem zaključi agent posredovanja koji za posrednika obavlja poslove posredovanja, u kojem slučaju posrednik ima pravo tražiti naknadu štete od agenta posredovanja, u skladu sa propisima kojim se uređuju radni odnosi.

(7) Za izvršenu uslugu posredovanja posrednik je dužan nalogodavcu ispostaviti fakturu i izdati fiskalni račun.

VI. NADZOR

Član 28.

(Upravni i inspekcijski nadzor)

(1) Upravni nadzor nad provođenjem ovog zakona i propisa donesenih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo.

(2) Inspekcijski nadzor nad provođenjem ovog zakona i propisa donesenih na osnovu ovog zakona vrši Federalna uprava za inspekcijske poslove i drugi inspekcijski organi u skladu sa ovlaštenjima utvrđenim posebnim propisima.

VII. KAZNE NE ODREDBE

Član 29.

Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj fizičko lice koje obavlja posredovanje u suprotnosti sa odredbama ovog zakona (član 3.).

Član 30.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 30.000,00 KM kaznit će se za prekršaj pravno lice koje obavlja posredovanje a nije upisano u Registar posrednika (član 14. stav (1)).

(2) Za radnje iz stava (1) ovog člana kaznit će se posrednik fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 2.500,00 KM do 15.000,00 KM.

(3) Za radnje iz stava (1) ovog člana kaznit će se za prekršaj i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 3.000,00 KM.

(4) Uz novčanu kaznu iz st. (1) i (2) ovog člana pravnom i fizičkom licu može se izreći i zaštitna mjera mjera zabrane obavljanja djelatnosti posredovanja, u trajanju od tri do šest mjeseci, kao i zaštitna mjera javnog objavljivanja pravosnažno izrečene mjere zabrane.

Član 31.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj pravno lice ako:

a) jednom godišnje Ministarstvu ne dostavi ili blagovremeno ne dostavi dokumentaciju iz koje se može utvrditi da nisu prestali postojati zakonski uslovi za obavljanje posredovanja (član 6. stav (3)),

b) ne prijavi ili blagovremeno ne prijavi promjenu podataka (član 10. stav (1)),

c) za poslove posredovanja zaposli ili van radnog odnosa angažuje lice koje nije upisano u lmenik agenata posredovanja (član 14. stav (2)),

d) obavlja posredovanje bez zaključenog ugovora o posredovanju (član 15. stav (3)),

e) ne upozori nalogodavca na značenje i posljedice klauzule o isključivom posredovanju (član 16. stav (3)),

f) ne utvrdi opšte uslove poslovanja i ne istakne ih na vidljivo mjestu (član 18. st. (1) i (3)),

g) posluje u poslovnom prostoru koji ne ispunjava propisane uslove (član 19.),

h) ako oglašavanje obavlja u suprotnosti sa propisanim uslovima (član 21.),

i) ne vodi evidenciju o posredovanju (član 26. st. (1) i (2)),

j) na zahtjev nadležnih organa uprave ne da na uvid podatke iz evidencije o posredovanju (član 26. stav (3)),

k) ostvari posredničku naknadu u suprotnosti sa propisanim uslovima (član 27.)

(2) Za radnje iz stava (1) ovog člana kaznit će se posrednik fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM.

(3) Za radnje iz stava (1) ovog člana kaznit će se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 300,00 do 1.000,00 KM.

(4) Uz prekršajnu kaznu iz stava (1) tač. c), d) i i) ovog člana, posredniku se može izreći i zaštitna mjera zabrane obavljanja posredovanja u trajanju od tri do šest mjeseci.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 32.

(1) Podzakonske akte iz člana 7. stav (2) i člana 13. st. (6) i (7) ovog zakona donijet će ministar u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Podzakonske akte iz člana 13. stav (8) ovog zakona donijet će Komora u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

Član 33.

(1) Pravno i fizičko lice koje na dan stupanja na snagu ovog zakona obavlja djelatnost posredovanja u poslovanju nekretninama na osnovu rješenja o upisu u Registar poslovnih subjekata, odnosno na osnovu rješenja nadležnog gradskog ili općinskog

organa uprave dužno je uskladiti svoje poslovanje u skladu s odredbama ovog zakona u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

(2) Pravnom i fizičkom licu iz stava (1) ovog člana koje ne uskladi svoje poslovanje s odredbama ovog zakona u roku iz stava (1) ovoga člana prestaje pravo na obavljanje djelatnosti posredovanja.

Član 34.

(Stupanje Zakona na snagu)

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama Federacije BiH“, a početak će se primjenjivati 12 mjeseci od dana stupanja na snagu.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje Zakona o posredovanju u prometu nekretnina sadržan je u članu III.1. tačka b) koji je izmijenjen amandmanima VIII., LXXXIC. i CVI., i članu IV.A.20.(1) d) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine prema kojima je u isključivoj nadležnosti Federacije Bosne i Hercegovine, između ostalog, utvrđivanje ekonomske politike.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA I OCJENA STANJA

1. Razlozi i cilj donošenja Zakona

Vlada Federacije BiH je kroz Reformsku agendu za period 2015. – 2018. godine kao strateški prioritet identifikovala intenziviranje privrednog razvoja i jačanje unutrašnje društvene stabilnosti Federacije BiH, kao i iniciranje i provođenje reformi usklađenih sa potrebama Bosne i Hercegovine na putu ka pridruživanju Evropskoj uniji. U skladu sa postavljenim ciljevima u oblasti uređenja unutrašnjeg tržišta, zaštite fer konkurencije i zaštite potrošača neophodno je usvojiti evropske standarde i u oblasti posredovanja u prometu nekretnina.

Uređenje ove oblasti je nužno, s obzirom da je uspostavom tržišnih odnosa i dokidanjem društvenog vlasništva u Federaciji BiH oživjelo tržište nekretnina što je uticalo na pojavu velikog broja posrednika u prometu nekretninama. Nepostojanje pravne regulative pogoduje pojavi sve većeg broja lica koja posluju ne pridržavajući se pravila struke i koji nelegalnim radnjama nanose direktnu štetu klijentima, a posredno i cijeloj struci.

Trgovina nekretninama suočena je s problemom nepoštene tržišne konkurencije i sive ekonomije, needuciranošću posrednika u prometu nekretnina, izbjegavanjem plaćanja naknada državi, nezaštićenošću kupaca i prodavca nekretnina, nedostatkom dobrih poslovnih običaja i kontrolnih mehanizama većine posrednika u prometu nekretnina.

Upravo stoga nameće se i potreba zakonskog uređenja te oblasti kako bi se pri predmetnom poslovanju građanima, potrošačima pružila bolja, profesionalnija i kvalitetnija usluga, po uzoru na poslovanje agencija zemalja s uređenim tržištem, te ujedno uvelo i više reda u područje te djelatnosti.

2. Ocjena stanja

Postojeće stanje u oblasti prometa nekretninama na području Federacije Bosne i Hercegovine karakterišu velike nepravilnosti i problemi koji su nastali kao posljedica nepostojnja posebnog zakonskog okvira kojim bi ova oblast bila uređena. Ovu djelatnost karakteriše primjena opštih pravila regulisanih Zakonom o obligacionim odnosima i pojedinih odredaba Zakona o unutrašnjoj trgovini koji uređuju posredovanje općenito.

Izostanak zakonske regulative koja bi uređivala posredovanje u prometu nekretnina uzrokom je da na tržištu Federacije BiH postoji veliki broj pravnih i fizičkih lica koja se bave tom djelatnošću, i to od onih koji tu djelatnost obavljaju profesionalno i u skladu s pravilima struke, pa do onih kojima je to način da dođu do brze zarade, ne pružajući pritom klijentima ni minimum potrebne usluge. Pravno neuređeno stanje, pogoduje pojavi sve većeg broja lica koja posreduju u trgovini nekretnina bez ikakve registracije, u

sferi tzv. sive ekonomije, pa posebno valja istaći da će se zakonskim uređenjem ove oblasti smanjiti, odnosno suzbiti pojava tzv. sive ekonomije u tome području djelatnosti. Činjenica da se u pravilu radi o transakcijama koje uključuju promet velike novčane vrijednosti, a kojima se, uz ostalo, rješavaju i egzistencijalna pitanja pojedinaca, navodi na potrebu velikog opreza i osiguranja u ovim transakcijama.

Koliko je značenje te djelatnosti govori i podatak iz Notarske komore Federacije Bosne i Hercegovine da se u 2016. godini u odnosu na 2015. godinu povećao broj notarski obrađenih ugovora koji se odnose na promet nekretnina što se može vidjeti iz dole predstavljenog tabelarnog prikaza

		2015.	2016.
1.	Pravni poslovi čiji je predmet prenos ili sticanje vlasništva i zasnivanje služnosti na nekretninama (ukupno prodajni ugovori, ugovori o poklonu/daru, ugovori o zamjeni, ugovori o diobu nekretnina i ugovori o zasnivanju stvarne i lične služnosti)	35.754	36.561

*Izvor Notarska komora Federacije Bosne i Hercegovine

Važno je istaći da od gore navedenih pravnih poslova čiji je predmet sticanje vlasništva, dvije trećine čine kupoprodajni ugovori koji su rezultat djelovanja posrednika. Prema podacima kojima raspolažu članice Udruženja učesnika u prometu nekretnina Privredne/Gospodarske komore Federacije Bosne i Hercegovine koje čine registrirane agencije, prosječna cijena nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine iznosi 110.000 KM a provizija za usluge posredovanja iznosi 3% od te cijene.

Prema podacima iz službene evidencije Porezne uprave Federacije Bosne i Hercegovine naplaćeni prihod od poreza na promet nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine u 2016. godini iznosi 114.871.781 KM te u odnosu na 2015. godinu ostvaren je rast naplate poreza u iznosu cca. 20 miliona KM ili procentualno iskazano 20%, što je prikazano u sljedećem tabelarnom prikazu.

Naplata u KM	2015	2016	Rast (%)	Rast (KM)
Porez na promet nepokretnosti	95.056.248	114.871.781	20.85%	19.815.533
Porez na promet nepokretnosti fizičkih osoba	54.577.884	60.651.317	11.13%	6.073.433
Porez na promet nepokretnosti pravnih osoba	40.478.364	54.220.464	33.95%	13.742.100

*Izvor Porezna uprava Federacije Bosne i Hercegovine

Uzimajući gore navedene podatke, te činjenicu da je porez na promet nekretnina 5% od procijenjene vrijednosti nekretnine, koja nije niža od kupoprodajne cijene, može se zaključiti da je u 2016. godini prometovano minimalno 2.297.435.620 KM u vrijednosti kupoprodajnih transakcija nekretnina.

Prema izračunu Privredne/Gospodarske komore Federacije BiH, da su se sve ove transakcije obavile posredstvom registrovanih agencija za promet nekretnina, za promet nekretnina u vrijednosti od 2.29 milijardi KM, potencijal tržišta agencija po standardnoj

proviziji od 3% u Federaciji BiH bi iznosio 68.923.069 KM miliona KM, a od toga plaćeni PDV bi iznosio 11.7 miliona KM.

Shodno navedenom, regulisanjem tržišta nekretnina i donošenjem Zakona o posredovanju u prometu nekretnina može se očekivati značajan priliv prihoda od naplate PDV-a po osnovu posredničkih provizija. Prema procjeni Privredne/Gospodarske komore Federacije BiH trenutni prihod PDV-a od provizija agencija godišnje je cca. 300.000 KM, što je svega 3% od potencijalnog. Uz ovo treba naglasiti da bi se povećala i naplata poreza na dobit koje bi ostvarile registrovane agencije.

Također, regulisanjem tržišta bi se znatno povećao broj legalnih posrednika u Federaciji Bosne i Hercegovine, te bi posredovanje u prometu nekretnina imalo profesionalni status kao djelatnost.

Donošenjem Zakona o posredovanju u prometu nekretnina stvorit će se pravni osnov za sigurno, standardizirano posredovanje u prometu nekretnina, a kvalitetnim poslovanjem agencija utjecat će se i na sređivanje knjižnoga stanja nekretnina te plaćanje poreza na promet nekretnina, uz plaćanje ostalih javnih davanja, dok će se sa druge strane nadležnim organima omogućiti djelotvoran nadzor nad tim poslovanjem

3. Osnovna pitanja koja se uređuju Zakonom

Zakonom se uređuju uslovi za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, prava i obaveze posrednika, agenata posredovanja i nalogodavaca u prometu nekretnina, opšti uslovi poslovanja, sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, posrednička naknada, stručni ispit za obavljanje poslova agenta posredovanja u prometu nekretnina te nadzor nad primjenom Zakona.

Važno je naglasiti da će se ova oblast sveobuhvatno urediti tek po donošenju podzakonskih propisa koji će se donijeti na osnovu ovoga Zakona. U prijelaznim i završnim odredbama predviđeno je da se ostavi dovoljno vremena posrednicima za usklađivanje poslovanja sa odredbama Zakona, odnosno dovoljno vremena fizičkim licima za polaganje stručnog ispita.

III. OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH ZAKONSKIH ODREDBI

Čl. 1. i 2. Odredbama ovih članova određeni su predmet uređenja Zakona i značenje izraza sadržanih u Zakonu.

Član 3. Ovim članom propisano je tko se može uz naknadu baviti posredovanjem u prometu nekretnina.

Čl. 4.i 6. Ovim članovima uređuju se uslovi za upis u Registar posrednika, postupak upisa i nadležni organ za izdavanje rješenja o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upis u Registar.

Član 5. Ovim članom propisuje se obaveza posrednika da se osigura od odgovornosti za štetu, te minimalna svota pokriva po štetnome događaju. Uvođenje obaveznog osiguranja za slučaj nanošenja štete strankama pruža pravnu sigurnost korisnicima usluga posrednika u prometu nekretnina, a istovremeno posrednike potiče da savjesno obavljaju poslove. Ta je činjenica naročito važna ako se zna da se tim uslugama koristi

sve više potrošača, a koji su, zbog nepoznavanja propisa, posebno izvrgnuti riziku nesavjesnog rada posrednika.

Čl. 7.-11. Ovim članovima uređuje se oblik, sadržaj i način vođenja Registra, godišnje provjeravanje ispunjavanja uslova za rad, javnost registra, obaveza posrednika da vrše prijavu promjena podataka koji se upisuju u Registar, te uslovi za brisanje iz Registra.

Čl. 12. i 13. Ovi članovi uređuju stručnu osposobljenost lica za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, obvezu polaganja stručnog ispita, upis u Imenik agenata posredovanja, program stručnog ispita i osnivanje ispitne komisije te nadzor nad zakonitošću organizovanja i provođenja stručnih ispita. Ovim članovima se također propisuje obaveza donošenja i organi nadležni za donošenje podzakonskih akata.

Član 14. Ovim članom je propisano ko može obavljati djelatnost posredovanja. Pored ostalih, zakonom predviđenih obaveza, posrednik mora imati zaposleno lice, agenta koji je stručno osposobljen za posredovanje u prometu nekretnina. Zabranjeno je agentu, bez saglasnosti posrednika, obavljanje istovrsnih poslova za drugog posrednika, te se određuju uslovi pod kojima posrednik može od agenta tražiti naknadu za pretrpljenu štetu ako postupa bez saglasnosti posrednika.

Čl. 15. - 17. Ovim članovima uređuje se ugovor o posredovanju u prometu nekretnina, odnosno njegov sadržaj. Kako Zakon o posredovanju u prometu nekretnina predstavlja lex specialis u odnosu na Zakon o obligacionim odnosima, a ugovor o posredovanju, koji je obavezan u poslovanju posrednika, posebnu vrstu ugovora o posredovanju na sve što nije predviđeno ovim zakonom, pa i na ovaj ugovor, shodno se primenjuju odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Što se tiče sadržine ugovora, prilično detaljno se propisuju prava i obaveze posrednika i nalogodavca, odnosno ugovornih strana. Pored toga, sadržinu ugovora čine naročito podaci o posredniku i broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, nalogodavcu, vrsti i bitnim elementima pravnog posla u cilju čijeg zaključenja posrednik posreduje, o visini, načinu i roku plaćanja posredničke naknade, roku važenja ugovora i vrsti i visini troška dodatnih usluga, ukoliko su ugovorene.

Prilično detaljno propisivanje uslova poslovanja nastavlja se i kroz odredbu u vezi prestanka važenja ugovora o posredovanju.

Član 18. Ovaj član propisuje posredniku obavezu utvrđivanja opštih uslova za obavljanje posredovanja, odnosno opštih uslova poslovanja, te je propisan sadržaj opštih uslova poslovanja kao i obaveza posrednika da ih istakne na vidljivo i pristupačno mjestu.

Član 19. Ovim članom propisuju se minimalni uslovi za poslovni prostor, koji mora biti primjeren za kancelarijsko poslovanje i u cijelosti funkcionalno i fizički odvojen od prostora drugih namjena te da mora imati posebnu prostoriju za povjerljive razgovore sa strankama.

Član 20. Ovim članom propisano je da posrednik mora postupati s pažnjom dobrog privrednika, poštujući naročito pravila struke i dobre poslovne prakse.

Član 21. Posebna pravila se uvode i prilikom oglašavanja u vezi sa prometom nekretnina koje su predmet posredovanja, te oglas mora sadržavati određene podatke, a zabranjeno je oglašavanje u vezi sa prometom nekretnina za čiji promet posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju.

Čl 22. - 26. Odredbama ovih članova uređuju se obaveze posrednika i obaveze nalogodavca, anonimnost nalogodavca, prijenos posredovanja na druge posrednike te obaveza vođenja evidencije o posredovanju i njen sadržaj, kao i obaveza posrednika da nadležnim organima u službene svrhe da uvid u evidenciju.

Član 27. Ovim članom je uređeno pravo na posredničku naknadu i način njenog utvrđivanja.

Član 28. Ovim članom propisuje se da upravni nadzor nad primjenom Zakona i propisa donesenih na osnovu Zakona vrši Ministarstvo, a inspekcijski nadzor Federalna uprava za inspekcijske poslove i drugi inspekcijski organi u skladu sa ovlaštenjima utvrđenim posebnim propisima.

Član 29. Propisuje prekršaj i novčanu kaznu za fizičko lice, pojedinca koji se bavi posredovanjem bez registracije i u suprotnosti sa odredbama ovog zakona.

Čl. 30. i 31. Ovim članovima propisuju se novčane kazne i zaštitne mjere za počinjene prekršaje utvrđene ovim zakonom.

Član 32. Ovim članom određuju se rokovi za donošenje podzakonskih akata za provođenje ovog zakona.

Član 33. Ovim članom uređeni su rokovi u kojima su pravna i fizička lica koja su na dan stupanja na snagu Zakona registrovana i obavljaju djelatnost posredovanja u prometa nekretnina dužna uskladiti poslovanje sa odredbama ovog zakona.

Član 34. Određen je uobičajeni rok za stupanje na snagu zakona od osam dana od dana objave u "Službenim novinama Federacije BiH". Određen je i primjeren rok od 12 mjeseci za početak primjene Zakona.

IV. KONSULTACIJE

Zbog važnosti uređivanja ove oblasti, obrađivač je prilikom izrade Prednacrtu zakona, obavio konsultacije sa Privrednom/Gospodarskom komorom Federacije BiH.

Polazna osnova za formulisanje i izradu ovoga Zakona je zakonsko uređenje ove oblasti u EU i zemljama u okruženju, kao i praksa i stajališta prakse u Federaciji BiH, znatnim dijelom zasnovani i na djelovanju Komore. Stav je ove Komore da će posrednici koji posluju u skladu s određenim pravilima struke pozdraviti donošenje ovoga Zakona jer će im omogućiti da suzbiju konkurenciju nelegalnih posrednika, kao i da kvalitetu svojih usluga podignu na viši nivo.

V. USKLAĐENOST S PROPISIMA EU

Oblast posredovanja u prometa nekretnina nije posebno uređena propisima EU.

Neke od zemalja članica EU nemaju posebno uređeno ovo područje, dok Slovenija i Hrvatska imaju zakone kojim uređuju predmetnu oblast.

Kako sekundarni izvori prava EU koji uređuju materiju koja je predmet Zakona ne postoje. Zakon nije usklađivan sa propisima EU, neprimjenjivo.

VI. FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog Zakona nije potrebno osigurati posebna sredstva iz Budžeta Federacije Bosne i Hercegovine.

