

Broj: 03-02-915/2018
Sarajevo, 04.06.2021. godine

PARLAMENT FEDERACIJE
BOSNE I HERCEGOVINE

- Predstavnički dom -
gosp. Mirsad Zaimović, predsjedavajući
- Dom naroda -
gosp. Tomislav Martinović, predsjedavajući

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
PARLAMENT FEDERACIJE
SARAJEVO

Primljeno: 04-06-2021			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijeme
01,02	- 02 -	1495	18

Poštovani,

U skladu sa članom IV.B.3.7.c) (III) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine, a u vezi sa odredbama čl. 178. i 179. Poslovnika Predstavničkog doma Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 69/07, 2/08 i 26/20) i čl. 171. i 172. Poslovnika o radu Doma naroda Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 27/03, 21/09 i 24/20), radi razmatranja i usvajanja, dostavljam Vam **PRIJEDLOG ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNOSTI**, koji je utvrdila Vlada Federacije Bosne i Hercegovine na 268. sjednici, održanoj 03.06.2021. godine.

Prijedlog zakona se dostavlja na službenim jezicima i pismima Federacije Bosne i Hercegovine u printanoj i elektronskoj formi (CD).

S poštovanjem,



Prilog: - Prijedlog zakona na bosanskom jeziku,
- Obrazac broj 1a i
- Obrazac 2

Cc: Federalno ministarstvo trgovine
gosp. Zlatan Vujanović, ministar

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

PRIJEDLOG

ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

Sarajevo, juni 2021. 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 pronalaženja i dovođenja u vezu nalogodavca i trećeg lica radi pregovora i pripreme za sklapanje pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina prilikom kupovine, prodaje, zamjene i zakupa.
- b) Posrednik u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: posrednik) je pravno ili fizičko lice, registrovano za obavljanje djelatnosti posredovanja koje ima sjedište ili podružnicu na području Federacije Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Federacija BiH) 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 lmenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.
- e) Nekretnine su čestice zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u skladu s odredbama zakona kojim se uređuju stvarna prava u Federaciji BiH.
- f) Nalogodavac je fizičko ili pravno lice koje sa posrednikom zaključuje pisani ugovor o posredovanju.
- g) Treće lice je lice koje posrednik nastoji dovesti u vezu sa nalogodavcem radi pregovora i pripreme za sklapanje pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina prilikom kupovine, prodaje, zamjene i zakupa.

II. USLOVI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA

Član 3.

(Zabrana neovlaštenog obavljanja posredovanja)

- (1) Posredovanjem uz novčanu naknadu mogu se baviti samo posrednici iz člana 2. tačka b) ovog zakona koji ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom.
- (2) Zabranjeno je fizičkom licu obavljanje posredovanja uz novčanu naknadu suprotno 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 na osnovu upisa u Registar poslovnih subjekata u nadležnom općinskom sudu i fizičko lice registrovano za obavljanje djelatnosti posredovanja na osnovu rješenja nadležnog gradskog, odnosno općinskog organa uprave.
- b) ima sjedište ili podružnicu na području Federacije BiH,
- c) ima zaposleno najmanje jedno lice koje ima položen stručni ispit iz člana 12. ovog zakona na puno radno vrijeme,
- d) ima ugovor o osiguranju zaključen u skladu sa članom 5. ovog zakona,
- e) ima odgovarajući poslovni prostor za obavljanje djelatnosti posredovanja u skladu sa ovim zakonom.

Član 5.

(Osiguranje od odgovornosti za štetu)

- (1) Posrednik je dužan kod osiguravajućeg društva u Bosni i Hercegovini osigurati se i obnavljati osiguranje od odgovornosti za štetu koju bi nalogodavcu ili trećem licu mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja.
- (2) Za štetu koju bi posrednik mogao prouzrokovati 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.
- (3) Posrednik za štetu koju bi mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja odgovara po opštim pravilima odgovornosti za naknadu štete.

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 osam 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 5. ovog zakona i tražiti povrat premije osiguranja.
- (5) Protiv rješenja iz stava (1) ovog člana žalba nije dozvoljena, ali se može tužbom pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda.

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 Registar 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 rješenje iz stava (1) ovog člana žalba nije dozvoljena, ali se može tužbom pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda.

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 saglasnost 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 pregovora za sklapanja pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina, posebno pri kupovini, prodaji, zamjeni i zakupu, 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, 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 dovođenje u vezu 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 vidljivo i pristupačno 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.).

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.
- (2) Evidencija o posredovanju obavezno sadrži podatke o:
- a) nalogodavcu i vrsti ugovora za čije sklapanje se posreduje,
 - b) vrsti nekretnine (zemljište s oznakom namjene korištenja, stambeni prostor, poslovni prostor i sl.),
 - c) lokaciji nekretnine,
 - d) tehničke podatke o nekretnini (sobnost, kvadratura i sl.),
 - e) cijeni u ukupnome iznosu i jediničnome iznosu za m² površine,

f) ishodu posredovanja i posredničkoj naknadi.

(3) Posrednik je dužan na zahtjev nadležnih organa uprave za potrebe tržišnog vrednovanja nekretnina i analize tržišta nekretnina dati na uvid podatke iz evidencije o posredovanju.

(4) Oblik, sadržaj i način vođenja evidencije o posredovanju propisuje ministar.

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 naknadu 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 inspeksijski 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 putem Federalnog tržišnog inspektorata i kantonalni organi nadležni za vršenje inspekcijskog nadzora putem kantonalne tržišne inspekcije, u skladu sa ovlaštenjima propisanim ovim zakonom i propisima kojima se uređuje inspekcijski nadzor.

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 suprotno odredbama ovog zakona (član 3. stav (2)).

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 fizičko lice registrovano za obavljanje djelatnosti posredovanja 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 registrovanom za obavljanje djelatnosti posredovanja može se izreći i zaštitna 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 Imenik 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 prekršaj 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 prekršaj 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 novčanu 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), člana 13. st. (6) i (7) i člana 26. stav (4) 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) Pravna i fizička lice koja na dan stupanja na snagu ovog zakona obavljaju djelatnost posredovanja na osnovu rješenja o upisu u Registar poslovnih subjekata, odnosno na osnovu rješenja nadležnog gradskog ili općinskog organa uprave dužna su 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 objavljivanja u „Službenim novinama Federacije BiH“.

O B R A Z L O Ž E N J E

PRIJEDLOGA ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

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 ove 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 BiH 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.

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 BiH, 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 s 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 pokrića 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 tko 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 postupi 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 vidljivu i pristupačnu 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.

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. 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 kantonalni inspekcijski organi u skladu sa ovlaštenjima utvrđenim ovim zakonom i posebnim propisima.

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

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

Član 32. Određuju se rokovi za donošenje podzakonskih akata za provođenje ovog zakona.

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

Član 34. Određen je uobičajeni rok za stupanje na snagu zakona od osam dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".

IV. RASPRAVA O NACRTU ZAKONA

Parlament Federacije Bosne i Hercegovine je nakon razmatranja Nacrta zakona o posredovanju u prometu nekretnina i to na 5. redovnoj sjednici Predstavničkog doma od 24.09.2019. godine i na nastavku 8. sjednice Doma naroda od 28.01.2021. godine, prihvatio Nacrt zakona uz ocjenu da isti može poslužiti kao osnova za izradu Prijedloga zakona. Ujedno, zadužena je Vlada Federacije Bosne i Hercegovine da organizira i provede javnu raspravu u trajanju od 30 dana, uz ostavljanje dodatnog roka od 10 dana za dostavu sugestija na ovaj Nacrt zakona.

Oba doma Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine su svojim zaključcima zadužili predlagača da prilikom izrade Prijedloga Zakona uzme u obzir sugestije, primjedbe i prijedloge iznesene u javnoj raspravi.

Sa tim u vezi, najprije ističemo da je zvanično Obavještenje o provođenju javne rasprave i tekst Nacrta zakona o posredovanju u prometu nekretnina dana 22.02.2021. godine objavljen na službenoj web stranici Ministarstva (www.fmt.gov.ba), čime je isti postao dostupan najširem krugu zainteresovanih lica.

U obavještenju su pored obavještenja o trajanju javne rasprave, date i upute svim zainteresovanim licima da sve primjedbe prijedloge i sugestije mogu dostaviti na adresu ministarstva.

Osim navedenog, u okviru provođenja javne rasprave, sa ciljem šireg uključivanja zainteresovanih strana, Federalno ministarstvo trgovine je u saradnji sa Privrednom komorom Federacije BiH i Privrednom komorom Tuzlanskog kantona organizovalo tri javne rasprave tokom marta 2021. godine i to u Mostaru, Sarajevu i Tuzli. U ta tri grada u raspravi su sudjelovali predstavnici privrednih društava koja se bave poslovima posredovanja u prometu nekretnina.

Nakon okončanja javne rasprave, imajući u vidu sve sugestije, primjedbe i prijedloge iznesene u raspravi u oba doma Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine, kao i primjedbe, prijedloge i sugestije sa javne rasprave, obrađivač Zakona je pristupio izradi teksta Prijedloga zakona.

U vezi sa prijedlozima i primjedbama dostavljenim od strane navedenih a koji su u cijelosti ili djelimično prihvaćeni cijenimo da je bitno istaknuti sljedeće:

Generalna ocjena učesnika javnih rasprava je da predloženi Zakon veliki napredak u uređenju ove oblasti i da je taj Zakon dugo očekivano rješenje koje će urediti radnje i postupanje posrednika, agenata i svih učesnika u postupku prodaje nekretnina do samog zaključenja ugovora o kupoprodaji ili zakupu nekretnine. Donošenjem Zakona očekuju stvaranje uslova za lojalnu tržišnu konkurenciju i značajno smanjenje nelegalnog rada u ovom sektoru.

Prijedlozi i sugestije na Nacrt zakona:

U diskusiji na 5. redovnoj sjednici Predstavničkog doma od 24.09.2019. god. zastupnik Albin Muslić je sugerisao da se u članu 2. alineja pod e) za definiciju nekretnine koristi formulacija iz Zakona o stvarnim pravima.

Ovu sugestiju obrađivač je razmotrio i kako je ista osnovana i doprinosi boljem uređenju zakonske odredbe, prihvatio i ugradio u član 2 alineja e) ovog Prijedloga.

Zastupnik Muslić je predložio i da se izvrši korekcija člana 5. u cilju veće zaštite klijenta, na način da se poveća osigurana svota od odgovornosti za štetu koju eventualno počinji posrednik, da se definiše i odgovornost uposlenika kod posrednika, te odgovornost potposrednika.

Nasuprot ovom prijedlogu, zastupnik Samer Rešidat je predložio da se član 5. briše iz razloga što obaveza osiguranja od profesionalne odgovornosti opterećuje poslovanje registrovanih posrednika, te da je odgovornost za ispravnost pravnog posla kupoprodaje nekretnine na strani notara.

Primjedbe zastupnika nisu prihvaćene iz sljedećih razloga:

Osiguranje od odgovornosti u vršenju profesionalne djelatnosti normirano je kako sa ciljem sigurnosti za osiguranike, posrednike za nesmetano obavljanje djelatnosti, tako i u cilju sigurnosti eventualno oštećenih klijenata. Kod određivanja visine osigurane svote predlagač je vršio komparaciju sa zakonima Hrvatske, Srbije i Republike Srpske i opredijelio se za isti ili sličan iznos osigurane svote, čime posrednici u Federaciji BiH nisu dovedeni u nepovoljniji položaj u odnosu na posrednike u Republici Srpskoj i u zemljama okruženja. Članom 5. Zakona osigurana je veća pravna sigurnost za klijente, nalogodavce da će im dosuđena šteta biti izmirena, a ukoliko bi eventualno dosuđena šteta prelazila osiguranu sumu, posrednik bi istu bio dužan namiriti iz svojih sredstava prema općim pravilima odgovornosti za štetu.

Predstavnici privrednih društava koja se bave poslovima posredovanja u prometu nekretnina na javnoj raspravi, a društvo Metropol Nekretnine Sarajevo i u pisanoj formi, su predložili izmjenu člana 4. tačka b) i člana 12. stav (2) na način da se u istim riječi: "Bosne i Hercegovine" zamijene riječima: „Federacije BiH“.

Predložene izmjene se traže u cilju zaštite interesa posrednika sa područja Federacija BiH jer je Zakonom o posredovanju u prometu nepokretnosti Republike Srpske (Službeni glasnik Republike Srpske broj: 99/20 od 13.10.2020), propisano da posao posrednika na području tog entiteta može obavljati lice sa registrovanim sjedištem isključivo na području Republike Srpske (član 5, stav 1), kao i da stručnom ispitu može pristupiti lice s prebivalištem na području tog entiteta (član 14. stav 2.). Ako bi u federalnom Zakonu ostala mogućnost da svako lice registrovano na području Bosne i

Hercegovine može vršiti posredovanje, istim bi se povlađivalo licima sa područja Republike Srpske, a na očiglednu štetu lica registrovanih na području Federacije BiH, što bi značilo da posrednici iz tog entiteta mogu vršiti posredovanje na području cijele Bosne i Hercegovine, dok posrednici registrovani na području Federacija BiH, zbog trenutno važećeg Zakona u Republici Srpskoj, to ne mogu.

Ove primjedbe obrađivač je razmotrio i djelomično usvojio na način da je izvršena izmjena člana 4. tačka b) što doprinosi ravnopravnom položaju svih učesnika na ovom tržištu, zaštiti interesa posrednika iz Federacije BiH i lojalnoj tržišnoj konkurenciji.

Obrađivač nije prihvatio prijedlog da se fizičkom licu pristup ispitu uslovi prebivalištem na području Federacije BiH, jer bi isto ograničavalo slobodu poslovnog nastana građana Bosne i Hercegovine.

Nadalje, posrednici su predložili da se Zakonom definiše minimalna posrednička naknada u cilju suzbijanja nelojalne konkurencije posrednika koji rade „na crno“ bez registracije i bez plaćanja poreza i koji zbog takvog rada mogu snižavati naknade.

Obrađivač nije prihvatio prijedlog da se Zakonom određuje visina posredničke naknade, odnosno provizije. Stav obrađivača je da se visina naknade za posredovani posao treba prepustiti slobodnom ugovaranju stranaka i liberalizaciji na tržištu nekretnina, dok se smanjenjem sada prisutnog rada u zoni tzv. sive ekonomije očekuje provođenjem inspeksijskog nadzora i sankcionisanjem takvih lica, u skladu sa Zakonom.

Posrednici su također predložili dopunu člana 26. na način da Ministar propiše oblik, sadržaj i način vođenja evidencije o posredovanju, u cilju njene jednoobraznosti. Navedeni prijedlog je prihvaćen i ugrađen u odredbu člana 26. Zakona.

V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA NACRTA ZAKONA

U odnosu na tekst Nacrta zakona u tekstu Prijedloga zakona nastale su izvjesne razlike kao posljedica uvažavanja stajališta iznesenih tokom rasprave u Predstavničkom domu Parlamenta Federacije BiH i tokom javne rasprave kao i promišljanja predlagača u cilju poboljšanja odredbi Prijedloga zakona.

- u članu 2. tačka a) precizirana je definicija posredovanja i izmijenjena tačka e);
- u članu 3. dodan je stav (2) kojim je propisana zabrana posredovanja fizičkom licu suprotno odredbama Zakona;
- u članu 4. izmijenjena je tačka b);
- u članu 5. dodan je novi stav (3) prema kojem posrednik za štetu koju bi mogao prouzrokovati posredovanjem odgovara po opštim pravilima odgovornosti za naknadu štete;
- u članu 6. dodan je novi stav (5) a u članu 11. novi stav (3) prema kojem nije dozvoljena žalba na rješenje Ministarstva, ali se može pokrenuti upravni spor
- u članu 19. brisane su riječi: "s izdvojenim prostorom za povjerljive razgovore;
- u članu 26. stav (1) dodana je nova tačka e), a naredne tač. su se pomjerile za jedno mjesto. U istom članu dodan je novi stav (4) prema kojem Ministar propisuje oblik, sadržaj i način vođenja evidencije o posredovanju ;

- u članu 28. stav (2) je dopunjen na način da je ovlaštenje za inspekcijski pored Federalne uprave za inspekcijske poslove dato i kantonalnim inspekcijskim organima;
- u članu 30. stav (2) izvršena je terminološka korekcija u cilju preciziranja i jasnoće odredbe, te su riječi: "posrednik fizičko lice" zamijenjene riječima: "fizičko lice registrovano za obavljanje djelatnosti posredovanja".

VI. USKLAĐENOST S PROPISIMA EU

Oblast posredovanja u prometa nekretnina nije posebno uređena propisima EU nego je svaka država slobodna da ovo pitanje uredi u skladu sa svojim nacionalnim zakonodavstvom i unutrašnjim tržištem.

Neke od zemalja članica EU nemaju posebno uređeno ovu materiju, 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.

VII. FINANSIJSKA SREDSTVA

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

OBRAZAC ZA PROVOĐENJE SKRAĆENE PROCJENE UTJECAJA PROPISA

Naziv aktivnosti	
Naziv prednacrt/ nacrt zakona	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
Datum	26.04.2021.
Obrađivač	Federalno ministarstvo trgovine
I - Usklađenost prednacrt/ nacrt zakona sa strateškim dokumentima i Programom rada Vlade Federacije i Parlamenta Federacije	
<p>Je li prednacrt/ nacrt zakona sukladan strateškim dokumentima i programu rada Vlade Federacije i Parlamenta Federacije?</p> <p>Odgovor: DA</p>	
<p>Je li prednacrt/nacrt zakona povezan za druge važeće propise ili ima učinak na druge važeće propise? Ako DA, navedite koje:</p> <p>NE</p>	
II - Ocjena trenutnog stanja i ciljevi koji se žele postići prednacrtom/nacrtom zakona	
<p>1) Koji je osnovni problem? Zašto postojeće stanje nije zadovoljavajuće?</p> <p>Odgovor: Osnovni razlog za donošenje ovog zakona je obezbjeđenje pravne sigurnosti za građane i pravna lica u korišćenju usluga posrednika u prometu nekretnina. Zakonom se propisuju jasni uslovi koje privredna društva ili preduzetnici (fizička lica registrovana kod općinskog/gradskog organa uprave) moraju da ispunjavaju za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina i definišu se uslovi koje mora da ispunjava fizičko lice koje obavlja poslove agenta za posredovanje.</p> <p>U pravnom sistemu Federacije BiH uočen je nedostatak specifične pravne regulative koja uređuje oblast posredovanja u prometu nekretnina. To jeste jedan od bitnih razloga zbog kojih se u ovoj oblasti javlja niz problema koji se odnose na nepostojanje ugovora ili nepotpunost ugovora o posredovanju, nedovoljnu školsku spremu i obučenosť lica koja vrše posredovanje, isplatu posredničke provizije na ruke umjesto preko računa, neprijavljen rad lica koja obavljaju posredovanje, neregistrovanje posrednika ili neadekvatnih uslova za obavljanje djelatnosti. Federacija BiH nema precizne podatke o ostvarenim transakcijama po obimu, vrijednosti i teritoriji, čime se ne samo izbjegava plaćanje poreza, već se velike novčane transakcije obavljaju izvan legalnih tokova novca.</p> <p>Pravno neuređeno stanje pogoduje pojavi sve većeg broja lica koja posreduju u trgovini nekretninama bez ikakve registracije, u sferi tzv. sive ekonomije.</p> <p>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.</p> <p>Postojeće stanje u oblasti prometa nekretnina na području Federacije BiH karakteriše nepostojnje posebnog zakonskog okvira kojim bi ova oblast bila uređena.</p> <p>Posljedice koje izaziva gore već definisani problem su sljedeće:</p>	

- visoko učešće sive ekonomije u poslovima posredovanja u prometu nekretnina;
- nekvalitetna usluga posrednika;
- nepostojanje osiguranja od odgovornosti;
- nije određena potrebna stručna sprema za lica koje obavlja poslove posredovanja;
- posrednici nemaju obavezu da prikažu svu dokumentaciju u vezi sa nekretninama, niti da ta dokumenta tj. kopije dokumenata čuvaju;
- ugovori o posredovanju se u praksi rijetko zaključuju;
- ugovori ne sadrže sve potrebne elemente, ni obaveze i odgovornosti posrednika;
- provizije se često isplaćuju u gotovini, a ne preko računa, čime se dovodi u pitanje kontrola tokova novca i oporezivanje;
- Federacija BiH nema adekvatan izvor podataka o obavljenim transakcijama u posredovanju u prometu nekretnina (obim, vrsta, vrijednost, po teritoriji itd);
- angažovanje nestručnih lica za rad na poslovima posredovanja i to bez zaključenja odgovarajućeg ugovora u skladu sa zakonom kojim se regulišu radni odnosi, što sve dovodi do nekvalitetnog pružanja usluge;
- veliki broj transakcija na tržištu nekretnina obavlja se uz posredovanje neregistrovanih lica, dakle u sivoj zoni ekonomije, gdje ne važe nikakva pravila, ni standardi poslovanja, uz istovremeno izbjegavanje plaćanja poreza državi.

Navedenim problemom su najviše pogođeni građani i pravna lica koja koriste usluge posrednika u prometu i zakupu nekretnina.

2) Koji cilj se želi postići? U kojoj mjeri se očekuje da će prednacrt/nacrt zakona riješiti definirani problem i u kojem razdoblju?

Odgovor: Opšti cilj: Obezbjedenje pravne sigurnosti za građane i pravna lica u korišćenju usluga posrednika u prometu i zakupu nekretnina.

Posebni ciljevi:

- viši kvalitet usluga u oblasti posredovanja po evropskim standardima poslovanja,
- jačanje konkurentnosti privrednih subjekata u sektoru usluga,
- suzbijanje sive ekonomije,
- razvoj tržišta nekretnina u Federaciji BiH

3) Navedite sve subjekte (ministarstva, uprave, upravne organizacije, organizacije civilnog društva, itd.) koji će izravno primjenjivati i na koje se izravno odnosi prednacrt/nacrt zakona.

Federalno ministarstvo trgovine, Federalna uprava za inspekcijske poslove i nadležni kantoni inspekcijski organi i Privredna/Gospodarska komora Federacije BiH, poslovna zajednica u sektoru usluga

III - Proces konzultacija

Navedite sve subjekte s kojima ste se konzultirali i način na koji ste vršili konzultacije (javna rasprava, pisani komentari, itd.)

Obradivač je izvršio prethodne konsultacije sa relevantnim ministarstvima i ostalim institucijama, Privrednom/Gospodarskom komorom Federacije BiH i poslovnim sektorom

Zbog važnosti uređivanja ove oblasti Federalno ministarstvo trgovine u saradnji sa Privrednom/gospodarskom komorom Federacije BiH provelo je stručne rasprave u vezi sa Prijedlogom zakona, i to u Privrednoj/Gospodarskoj komori u Mostaru, 03.03 2021. godine, Privrednoj/Gospodarskoj komori u Sarajevu, 08.03 2021. godine i Privrednoj komori Tuzlanskog kantona u Tuzli, 09.03 2021. godine a Prijedlog Zakona- je objavljen i na internet stranici Ministarstva 22.02.2021.god.

1) Koji su rezultati konzultacija i da li su utjecali na sadržaj novog zakona?

Odgovor: Usaglašeni stavovi i prijedlozi su ugrađeni u tekst zakona.

IV - Alternativna rješenja – identifikacija opcija

- 1) Navedite opcije koje ste razmatrali, a kojima se može riješiti definirani problem i ostvariti cilj. Kratko opišite rezultate analize svake od tih opcija.

Normativno rješenje: Obzirom na definisane probleme u oblasti posredovanja u prometu nekretnina obrađivač je utvrdio u skladu sa svojom resornom nadležnošću, da je rješenje navedenog moguće samo putem regulatorne promjene.

Nenormativno rješenje:

Cilj nije moguće postići nenormativnim rješenjem

- 2) Objasnite zašto je izabrana opcija najpovoljnija za rješenje problema.

Odgovor: Posredovanje u prometu nekretnina trenutno nije pravno uređeno, te je to pogodovalo pojavi velikog broja lica koja posreduju nekretninama u trgovini bez ikakve registracije, u sferi tzv. sive ekonomije.

Normiranjem ovog oblika trgovinske usluge – usluge posredovanja u prometu nekretnina, kao i utvrđivanjem obaveza vođenja poslovnih evidencija od strane posrednika će uticati na smanjenje, odnosno suzbijanja sive ekonomije u tom području djelatnosti i povećanju broja registrovanih subjekata, koji će ovu djelatnost obavljati na profesionalan nači što će značajno doprinjeti obezbjeđenje pravne sigurnosti za građane i pravna lica u korišćenju usluga posrednika u prometu nekretnina.

V - Utjecaj odabranog rješenja problema na gospodarstvo, društvo i okoliš

- 1a) Utječe li prednacrt/nacrt zakona na poslovno okruženje? Kreira li dodatna administrativna opterećenja? Utječe li na rad malih i srednjih poduzeća i obrtnika? Hoće li imati utjecaja na funkcioniranje tržišta i konkurenciju?

Odgovor: Zakon će izazvati dodatna prilagođavanja i usklađivanju u dijelu koji se odnosi na obavezu posrednika, koji je organizovan u formi privrednog društva ili preduzetnika, da nakon registracije, da bi otpočeo obavljanje poslova posredovanja u prometu nekretnina pribavi rješenje o ispunjavanju uslova za obavljanje djelatnosti posredovanja. Pored navedenog, Prijedlogom zakona je utvrđeno da će posrednik u prometu nekretnina morati da ima zaposleno fizičko lice koje ima položen stručni ispit za agenta posredovanja. Troškovi uvođenja nove formalnosti neće biti opterećujući niti za privredne subjekte, niti za fizička lica koja će polagati predmetni ispit. S druge strane koristi od polaganja ispita ogledaju se u podizanju kvaliteta pružanja usluga posredovanja u prometu nekretnina.

Dodatno prilagođavanje biće neophodno i u dijelu koji se odnosi na osiguranje od odgovornosti za štetu. Naime, Prijedlogom zakona se utvrđuje obaveza da je posrednik u prometu nekretnina dužan osigurati se za štetu koji bi nalogodavcu ili trećim licima mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja i to kod odgovarajućeg društva sa sjedištem u Federaciji BiH, odnosno BiH. 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.

- 1b) Koji su finansijski učinci prednacrt/nacrta zakona? Utječe li na operativne troškove i obavljanje poslovanja? Utječe li na priliv sredstava u javne proračune?

Odgovor: Prijedlog zakona će pozitivno uticati na priliv sredstava u budžetu Federacije BiH, uplatom takse za izdavanje rješenja o ispunjenosti uslova za obavljanje djelatnosti posredovanja.

Obzirom da su Prijedlogom zakona propisane sankcije koje su rangirane po težini prekršaja očekivani efekti su povećanje finansijske discipline i pojačan priliv sredstava u budžet.

Regulisanjem tržišta nekretnina i donošenjem Zakona o posredovanju u prometu nekretnina može se očekivati i značajan priliv prihoda od naplate PDV-a po osnovu posredničkih provizija, kao i povećanje naplata poreza na dobit koju bi ostvarili registrovani posrednici.

2a) Utječe li na prednacrt/nacrt zakona na mogućnost zapošljavanja i tržište rada?

Odgovor: DA

Trenutno pravno neuređeno stanje, pogoduje pojavi sve većeg broja lica koja posreduju u trgovini nekretninama bez ikakve registracije, odnosno u sferi tzv. sive ekonomije. Kako je Zakonom zabranjeno i sankcionisano posredovanje uz naknadu fizičkim licima bez registracije, a mnogim je to trenutno značajan izvor ličnih prihoda očekuje se povećanje broja lica koja će legalizovati svoj rad u ovoj oblasti.

Nadalje, Prijedlogom zakona propisano je da za obavljanje djelatnosti posredovanja posrednik (privredno društvo i preduzetnik) moraju imati stalno zaposlenog agenta u posredovanju u prometu nekretnina, te će se i na taj način uređenjem ove oblasti povećati broj zaposlenih u obavljanju ove djelatnosti, čime će se u potpunosti zaštititi prava i obaveze iz radnog odnosa, a što u krajnjem ima za cilj poboljšanje ekonomskog i socijalnog položaja pojedinca.

2b) Tretira li prednacrt/nacrt zakona pitanje ravnopravnosti spolova? Je li osigurana socijalna uključenost i zaštita posebnih skupina? Daje li mogućnost pristupa zdravstvenoj i socijalnoj skrbi i obrazovanju?

Odgovor: Nema uticaja.

3) Hoće li prednacrt/nacrt zakona imati utjecaje na okoliš?

a) DA

b) NE

Objasnite: Nema uticaja.

VI - Provođenje zakona

1) Precizira li prednacrt/nacrt zakona tko je odgovoran za njegovu primjenu i na koji način? Koja razina vlasti je mjerodavna za primjenu? Tko vrši nadzor?

Odgovor: Upravni nadzor nad provođenjem zakona vrši Federalno ministarstvo trgovine, a inspekcijski nadzor vrši Federalna uprava za inspekcijske poslove posredstvom federalnih tržišno- turističkih inspektora i kantonalni inspekcijski organi posredstvom kantonalnih tržišno- turističkih inspektora u skladu sa ovlaštenjima propisanim ovim zakonom i propisima kojima se uređuje inspekcijski nadzor.

2) Je li prednacrt/nacrt zakona usuglašen s drugim važećim propisima?

Odgovor: Da, sa Zakonom o unutrašnjoj trgovini, Zakonom o privrednim društvima, Zakonom o obrtu i srodnim djelatnostima.

3) Je li prijelazno razdoblje s postojećeg rješenja na novi prednacrt/ nacrt zakona jasno definirano?

Odgovor: : Da.



Zainteresirane strane su jasno definirane	DA	
Proces konzultacija je jasan i sažeto objašnjen	DA	
PREDLOŽENA RJEŠENJA		
Predložena su normativna i nenormativna rješenja	DA	
Definirani su rizici predloženog rješenja	DA	
Definiran je uticaj rješenja na proračun	DA	
Definiran je uticaj rješenja na gospodarstvo, društvo, okoliš, te održivi razvoj i zdravlje ljudi	DA	
Definiran je način primjene i usuglašenost s ostalim propisima	DA	
Definirano je prelazno razdoblje	DA	
PROJEKAT PRAVILNIKA SUKLADNO UREDBI		
	DA	



URED VLADE FBiH ZA ZAKONODAVSTVO I USKLADENOST
SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE
Željko Štambur, direktor Ureda

Datum: 05-05-2021

OVLASHTENA OSOBA
Kristina Hanić