

ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA FBiH

Službene novine Federacije BiH, broj 75/21 od 22.09.2021

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 pronalazanja 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 položio stručni ispit i upisano je u Imenik 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 nov č anu naknadu mogu se baviti samo posrednici iz č lana 2. ta č ka b) ovog zakona koji ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom.
- (2) Zabranjeno je fizi č kom licu obavljanje posredovanja uz nov č anu naknadu suprotno odredbama ovog zakona.

Član 4. (Uslovi za upis u Registar posrednika)

U Registar posrednika mo ž e se upisati:

- a) pravno lice registrovano za obavljanje djelatnosti posredovanja na osnovu upisa u Registar poslovnih subjekata u nadle ž nom op ć inskom sudu i fizi č ko lice registrovano za obavljanje djelatnosti posredovanja na osnovu rje š enja nadle ž nog gradskog, odnosno op ć inskog organa uprave,
- b) ima sjedi š te ili podru ž nicu na podru č ju Federacije BiH,
- c) ima zaposleno najmanje jedno lice koje ima polo ž en stru č ni ispit iz č lana 12. ovog zakona na puno radno vrijeme,
- d) ima ugovor o osiguranju zaklju č en u skladu sa č lanom 5. ovog zakona,
- e) ima odgovaraju ć i poslovni prostor za obavljanje djelatnosti posredovanja u skladu sa ovim zakonom.

Član 5. (Osiguranje od odgovornosti za š tetu)

- (1) Posrednik je du ž an kod osiguravaju ć eg dru š tva u Bosni i Hercegovini osigurati se i obnavljati osiguranje od odgovornosti za š tetu koju bi nalogodavcu ili tre ć em licu mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja.
- (2) Za š tetu koju bi posrednik mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja najni ž a osigurana svota ne mo ž e biti manja od 50.000,00 KM po jednom š tetnom doga đ aju, odnosno 150.000,00 KM za sve od š tetne zahtjeve u jednoj osiguravaju ć oj godini.
- (3) Posrednik za š tetu koju bi mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja odgovara po op š tim pravilima odgovornosti za naknadu š tete.

Član 6. (Rje š enje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja i upis u Registar posrednika)

- (1) Rje š enje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja i upisu u Registar posrednika donosi Ministarstvo na zahtjev pravnog ili fizi č kog lica, u roku od osam dana od dana prijema urednog zahtjeva.
- (2) Posrednik mo ž e zapo č eti obavljati djelatnost danom upisa u Registar posrednika.
- (3) Posrednik koji je upisan u Registar posrednika du ž an je jednom godi š nje, a najdalje do 31.marta teku ć e godine, Ministarstvu dostaviti dokumentaciju iz koje se mo ž e utvrditi da nisu prestali postojati zakonski uslovi za obavljanje posredovanja.
- (4) Ako Ministarstvo odbije zahtjev za izdavanje rje š enja iz stava (1) ovog č lana, podnosilac zahtjeva mo ž e raskinuti ugovor iz č lana 5. ovog zakona i tra ž iti povrat premije osiguranja.
- (5) Protiv rje š enje iz stava (1) ovog č lana ž alba nije dozvoljena, ali se mo ž e tu ž bom pokrenuti upravni spor kod nadle ž nog 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 i promjenu podataka u Registru posrednika i po službenoj dužnosti na osnovu podataka iz službenih evidencija nadležnih organa, kao i podataka utvrdjenih 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) tačka a) i b) ovog člana Ministarstvo donosi po službenoj dužnosti na osnovu podataka iz službenih evidencija nadležnih organa, kao i podataka utvrdjenih u postupku nadzora koji se provodi u skladu s ovim zakonom.
- (3) Protiv rješenja 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 polazi 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 polazi se pred ispitnom komisijom koju za svaki ispitni rok s Liste ispitivača odlukom imenuje predsjednik Komore.
- (3) Listu ispitivača rješavaju 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 položio 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 višestruko 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. <https://advokat-prnjavorac.com>
- (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 . (Op š ti uslovi poslovanja)

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

(2) Op š ti uslovi poslovanja moraju za svaku vrstu posredovanja sadr ž avati naro č ito:

- a) opis poslova koje je posrednik obavezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnji,
- b) visinu posredni č ke naknade i opis poslova koji su obuhva ć eni tim pla ć anjem, a koji obavezno obuhva ć aju dovo đ enje u vezu nalogodavca i tre ć eg lica i provjeravanje stanja nekretnina, potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla,
- c) vrstu i iznos tro š kova, 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 pristupa č nu mjestu istaknuti op š te uslove poslovanja.

Član 19 . (Poslovni prostor)

Posrednik mora poslovati u poslovnom prostoru primjerenom za kancelarijsko poslovanje koji je u cijelosti funkcionalno i fizi č ki odvojen od prostora drugih namjena (stambeni, proizvodni, skladi š ni i sl.).

IV. PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 20. (Pa ž nja u pravnome prometu)

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

Član 21. (Ogla š avanje)

(1) Posrednik je obavezan prilikom ogla š avanja u vezi sa prometom nekretnina koje su predmet posredovanja u sredstvima javnog informisanja, odnosno drugim pisanim i elektroni č kim medijima, u svom poslovnom prostoru ili na drugim mjestima gdje je dozvoljeno ogla š avanje u vezi sa prometom nekretnina, objaviti svoju tvrtku i broj pod kojim je upisan u Registar posrednika, podatke o cijeni, ukoliko nije druga č ije ugovoreno, lokaciji, povr š ini i strukturi nekretnine.

(2) Zabranjeno je ogla š avanje u vezi sa prometom nekretnine za č iji promet posrednik nema zaklju č en ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju.

Član 22. (Obaveze posrednika)

Ugovorom o posredovanju posrednik se obavezuje obavljati naro č ito sljede ć e:

- a) nastojati na ć i i dovesti u vezu s nalogodavcem tre ć e lice radi sklapanja posredovanoga posla,
- b) dati nalogodavcu objektivno mi š ljenje 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 predložiti 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 zaključenje 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 već 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 slučaju ajevima 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 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 nadležnih organa 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".

Predsjedavajuć i
Predstavničkog doma
Parlamenta Federacije BiH
Mirsad Zaimović, s. r.

Predsjedavajuć i
Doma naroda
Parlamenta Federacije BiH
Tomislav Martinović, s. r.