

## ZAKON O DOPUNAMA ZAKONA O ZAŠTITI OD NASILJA U OBITELJI

### Članak 1.

U Zakonu o zaštiti od nasilja u obitelji ("Službene novine Federacije BiH", broj 20/13), u članku 2. iza stavka (3) dodaje se novi stavak (4) koji glasi:

"(4) Osoba od povjerenja je član obitelji ili druga fizička osoba ili uposlenik tijela starateljstva, institucije mjerodavne za socijalnu skrb i zdravstvenu zaštitu, druge javne ustanove ili nevladine organizacije iz članka 3. stavak (5) ovoga zakona, u koju žrtva nasilja ima povjerenje."  
Dosađajući stavak (4) postaje stavak (5).

### Članak 2.

Iza članka 3. dodaje se novi članak 3a. koji glasi:

#### "Članak 3a.

(Osoba od povjerenja)

- (1) Žrtva nasilja ima pravo odrediti osobu od povjerenja koja može biti nazočna svim postupcima i radnjama propisanim ovim zakonom u koje je uključena žrtva, a koji su u svezi ostvarenja zaštite i potpore vezano za nasilje.
- (2) Sudovi i druga državna tijela su obvezna omogućiti nazočnost osobe od povjerenja u svim postupcima i radnjama iz stavka (1) ovoga članka.
- (3) Propis o uvjetima i načinu postupanja osobe od povjerenja donijet će federalni ministar pravde u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga zakona."

### Članak 3.

Ovaj zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".

Predsjedatelj Zastupničkog doma Parlamenta Federacije BiH <b>Mirsad Zaimović, v. r.</b>	Predsjedatelj Doma naroda Parlamenta Federacije BiH <b>Tomislav Martinović, v. r.</b>
--	--

На основу члана IV.B.7. а)(IV) Устава Федерације Босне и Херцеговине, доносим

## УКАЗ

### О ПРОГЛАШЕЊУ ЗАКОНА О ДОПУНАМА ЗАКОНА О ЗАШТИТИ ОД НАСИЉА У ПОРОДИЦИ

Проглашава се Закон о допунама Закона о заштити од насиља у породици, који је усвојио Парламент Федерације Босне и Херцеговине на сједници Представничког дома од 26.01.2021. године и на сједници Дома народа од 29.07.2021. године.

Број 01-02-1-387-01/21  
20. септембра 2021. године  
Сарајево

Председник  
**Маринко Чавара, с. р.**

## ЗАКОН

### О ДОПУНАМА ЗАКОНА О ЗАШТИТИ ОД НАСИЉА У ПОРОДИЦИ

#### Члан 1.

У Закону о заштити од насиља у породици ("Службене новине Федерације БиХ", број 20/13), у члану 2. иза става (3) додаје се нови став (4) који гласи:

"(4) Лице од повјерења је члан породице или друго физичко лице или запосленик органа старатељства, институције надлежне за социјалну и здравствену заштиту, друге јавне установе или невладине организације из члана 3.

став (5) овог закона, у коју жртва насиља има повјерење."

Досадашњи став (4) постаје став (5).

#### Члан 2.

Иза члана 3. додаје се нови члан 3а. који гласи:

#### "Члан 3а.

(Лице од повјерења)

- (1) Жртва насиља има право одредити лице од повјерења које може бити присутно свим поступцима и радњама прописаним овим законом у које је укључена жртва, а који су у вези остварења заштите и подршке везано за насиље.
- (2) Судови и други државни органи су обавезни да омогуће присуство лица од повјерења у свим поступцима и радњама из става (1) овог члана.
- (3) Пропис о условима и начину поступања лица од повјерења донијеће федерални министар правде у року од 60 дана од дана ступања на снагу овог закона."

#### Члан 3.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеним новинама Федерације БиХ".

Председавајући Представничког дома Парламента Федерације БиХ <b>Мирсад Займовић, с. р.</b>	Председавајући Дома народа Парламента Федерације БиХ <b>Томислав Мартиновић, с. р.</b>
---	---



1710

На основу члана IV.B.7. а)(IV) Устава Федерације Босне и Херцеговине, доносим

## УКАЗ

### О ПРОГЛАШЕЊУ ЗАКОНА О ПОСРЕДОВАЊУ У PROMETU NEKRETNINA

Проглашава се Закон о посредовању у промету некретнина, који је усвојио Парламент Федерације Босне и Херцеговине на сједници Представничког дома од 05.07.2021. године и на сједници Дома народа од 29.07.2021. године.

Број 01-02-1-389-01/21  
20. септембра 2021. године  
Сарајево

Председник  
**Marinko Čavara, с. р.**

## ЗАКОН

### О ПОСРЕДОВАЊУ У PROMETU NEKRETNINA

#### I. OPŠTE ODREDBE

#### Члан 1.

(Предмет уређења)

- (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.

#### Члан 2.

(Значење израза садржаних у Закону)

Поједини изрази у смислу овога Закона имају следеће значење:

- а) Посредовање у промету некретнина (у даљњем тексту: посредовање) је дјелатност која обухвата послове

- 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 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 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 pisanom 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 takvog posla ili da na njega prenese potraživanje zarade iz takvog 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 pripreme 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 postupiti 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 posredovanoga 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 m<sup>2</sup> 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 inspekcijiski nadzor)

- (1) Upravni nadzor nad provođenjem ovog zakona i propisa donesenih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo.
- (2) Inspekcijiski nadzor nad provođenjem ovog zakona i propisa donesenih na osnovu ovog zakona vrši Federalna uprava za inspekcijiske poslove putem Federalnog tržišnog inspektorata i kantonalni organi nadležni za vršenje inspekcijiskog nadzora putem kantonalne tržišne inspekcije, u skladu sa ovlaštenjima propisanim ovim zakonom i propisima kojima se uređuje inspekcijiski 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 vidljivu 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".

Predsjedavajući Predstavničkog doma Parlamenta Federacije BiH <b>Mirsad Zaimović, s. r.</b>	Predsjedavajući Doma naroda Parlamenta Federacije BiH <b>Tomislav Martinović, s. r.</b>
--	--

Temeljem članka IV.B.7. a)(IV) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine, donosim

#### UKAZ

##### O PROGLAŠENJU ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

Progllašava se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, koji je usvojio Parlament Federacije Bosne i Hercegovine na

sjednici Zastupničkog doma od 5.7.2021. godine i na sjednici Doma naroda od 29.7.2021. godine.

Broj 01-02-1-389-01/21  
20. rujna 2021. godine  
Sarajevo

Predsjednik  
**Marinko Čavara, v. r.**

#### ZAKON

##### O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

(Predmet uređenja)

- (1) Ovim Zakonom uređuju se uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, prava i obveze posrednika, agenata posredovanja i nalogodavaca u prometu nekretnina, opći uvjeti 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 obvezni odnosi.

##### Članak 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 treće osobe 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 pravna ili fizička osoba, registrovana za obavljanje djelatnosti posredovanja koja 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 osobama kojima je Federalno ministarstvo trgovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) izdalo rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i upisu u Registar posrednika.
- d) Agent posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: agent posredovanja) je fizička osoba koja je položila stručni ispit i upisana 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 fizička ili pravna osoba koja sa posrednikom zaključuje pisani ugovor o posredovanju.
- g) Treća osoba je osoba koju 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. UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA

##### Članak 3.

(Zabrana neovlaštenog obavljanja posredovanja)

- (1) Posredovanjem uz novčanu naknadu mogu se baviti samo posrednici iz članka 2. točka b) ovog zakona koji ispunjavaju uvjete propisane ovim zakonom.