Službene novine Federacije BiH, broj 75/21

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

**UKAZ**

**O PROGLAŠENJU ZAKONA O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA**

Proglašava 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.
(2) Zabranjeno je fizičkoj osobi obavljanje posredovanja uz novčanu naknadu suprotno odredbama ovog zakona.

**Članak 4.**
**(Uvjeti za upis u Registar posrednika)**

U Registar posrednika može se upisati:
a) pravna osoba registrirana za obavljanje djelatnosti posredovanja na temelju upisa u Registar poslovnih subjekata u nadležnom općinskom sudu i fizička osoba registrovana za obavljanje djelatnosti posredovanja na temelju 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 članka 12. ovog zakona na puno radno vrijeme,
d) ima ugovor o osiguranju zaključen sukladno članku 5. ovog zakona,
e) ima odgovarajući poslovni prostor za obavljanje djelatnosti posredovanja sukladno ovom zakonom.

**Članak 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 trećoj osobi 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 općim pravilima odgovornosti za naknadu štete.

**Članak 6.**
**(Rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja i upis u Registar posrednika)**

(1) Rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja i upisu u Registar posrednika donosi Ministarstvo na zahtjev pravne ili fizičke osobe, 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. ožujka tekuće godine, Ministarstvu dostaviti dokumentaciju iz koje se može utvrditi da nisu prestali postojati zakonski uvjeti za obavljanje posredovanja.
(4) Ako Ministarstvo odbije zahtjev za izdavanje rješenja iz stavka (1) ovog članka, podnositelj zahtjeva može raskinuti ugovor iz članka 5. ovog zakona i tražiti povrat premije osiguranja.
(5) Protiv rješenja iz stavka (1) ovog članka žalba nije dozvoljena, ali se može tužbom pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda.

**Članak 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).

**Članak 8.**
**(Javnost Registra posrednika)**

(1) Registar posrednika je javan i sve osobe mogu besplatno vršiti uvid u podatke koji se vode u Registru posrednika, bez ograničenja.
(2) Ministarstvo objavljuje Registar posrednika na internet stranici Ministarstva.

**Članak 9.**
**(Izvod iz Registra posrednika)**

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

**Članak 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 temelju podataka iz službenih evidencija nadležnih organa, kao i podataka utvrđenih u postupku nadzora koji se provodi sukladno ovom zakonu.

**Članak 11.**
**(Brisanje iz Registra posrednika)**

(1) Posrednik se briše iz Registra posrednika rješenjem Ministarstva u sljedećim slučajevima:
a) ako prestane da ispunjava neki od uvjeta iz članka 4. ovog zakona,
b) ako je posredniku pravomoćno izrečena zaštitna mjera zabrane obavljanja djelatnosti, dok ta mjera traje,
c) na zahtjev posrednika.
(2) Rješenje o brisanju iz Registra posrednika na temelju stavka (1) toč. a) i b) ovog članka Ministarstvo donosi po službenoj dužnosti na temelju podataka iz službenih evidencija nadležnih organa, kao i podataka utvrđenih u postupku nadzora koji se provodi sukladno s ovim zakonom.
(3) Protiv rješenja iz stavka (1) ovog članka žalba nije dozvoljena, ali se može tužbom pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda.

**Članak 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) Fizička osoba koja polaže stručni ispit mora imati prebivalište u Bosni i Hercegovini i najmanje IV stupanj stručne spreme.

**Članak 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: gospodarska društva i ugovori, stvarna prava na nekretninama i zemljišne knjige, porezi, financijsko poslovanje, marketing, prostorno uređenje i gradnja.
(4) Fizičkoj osobi koja je položila stručni ispit izdaje se uvjerenje o položenome stručnom ispitu. Komora vodi evidenciju fizičkih osoba koje su položile stručni ispit.
(5) Danom položenog stručnog ispita Komora vrši upis lica iz stavka (4) ovog članka u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Imenik agenata posredovanja).
(6) Oblik, sadržaj i način vođenja Imenika agenata posredovanja propisuje ministar.
(7) Program osposobljavanja za agenta posredovanja propisuje ministar na prijedlog Komore.
(8) Način i postupak provođenja stručnog ispita, sadržaj i oblik uvjerenja o položenome stručnom ispitu, oblik i način vođenja evidencije i visinu naknade troškova stručnog ispita, propisuje Komora uz suglasnost Ministarstva.
(9) Nadzor nad zakonitošću organizacije i provođenja stručnog ispita vrši Ministarstvo.

**III. NAČIN OBAVLJANJA POSREDOVANJA**

**Članak 14.**
**(Zabrana neovlaštenog posredovanja i sukob interesa)**

(1) Djelatnost posredovanja može obavljati pravna ili fizička osoba koja je upisana u Registar posrednika.
(2) Poslove posredovanja kod posrednika ne može obavljati fizička osoba koja nije upisana u Imenik agenata posredovanja.
(3) Agent posredovanja ne smije bez pismene suglasnosti posrednika za kojeg na temelju ugovora o radu obavlja poslove posredovanja obavljati istovremeno istovrsne ili slične poslove za drugog posrednika ili sebe osobno.
(4) Ako agent posredovanja postupi protivno zabrani iz stavka (3) ovoga članka, 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.

**Članak 15.**
**(Ugovor o posredovanju)**

(1) Ugovorom o posredovanju obavezuje se posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu sa nalogodavcem treću osobu 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 obvezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju obvezni 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.).

**Članak 16.**
**(Isključivo posredovanje)**

(1) Ugovorom o posredovanju nalogodavac se može obavezati da za posredovani posao neće angažirati 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.

**Članak 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.

**Članak 18 .**
**(Opći uvjeti poslovanja)**

(1) Posrednik je obvezan utvrditi opće uvjete za obavljanje posredovanja (u daljnjem tekstu: opći uuvjeti poslovanja) sukladno ovom zakonu i drugim propisima.
(2) Opći uvjeti poslovanja moraju za svaku vrstu posredovanja sadržavati naročito:
a) opis poslova koje je posrednik obvezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnji,
b) visinu posredničke naknade i opis poslova koji su obuhvaćeni tim plaćanjem, a koji obvezno obuhvaćaju dovođenje u vezu nalogodavca i treće osobe 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 svezi sa poslom koji je predmet posredovanja.
(3) Posrednik je obvezan u svom poslovnom prostoru na vidljivu i pristupačnu mjestu istaknuti opće uvjete poslovanja.

**Članak 19 .**
**(Poslovni prostor)**

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

**IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

**Članak 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 gospodarstvenika, prema pravilima struke, poslovnoj etici i dobroj poslovnoj praksi.

**Članak 21.**
**(Oglašavanje)**

(1) Posrednik je obvezan prilikom oglašavanja u vezi sa prometom nekretnina koje su predmet posredovanja u sredstvima javnog informiranja, 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.

**Članak 22.**
**(Obveze posrednika)**

Ugovorom o posredovanju posrednik se obvezuje obavljati naročito sljedeće:
a) nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem treću osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
b) dati nalogodavcu objektivno mišljenje o cijeni nekretnine ili iznosu zakupa sukladno 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 obvezao,
g) čuvati osobne 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.

**Članak 23.**
**(Obveze nalogodavca)**

(1) Ugovorom o posredovanju nalogodavac se obvezuje da će obaviti naročito sljedeće:
a) obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te, ako posjeduje, dati posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora, te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza 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 trećoj osobi zainteresiranoj 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 obvezao 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 tijekom 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 trećom osobom koju 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.

**Članak 24.**
**(Anonimni nalogodavac)**

(1) Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi ostati anoniman, dužan je da ne otkriva identitet nalogodavca, sukladno uvjetima iz ugovora o posredovanju, a najkasnije do zaključenja posredovanog pravnog posla.
(2) Klauzula o anonimnom nalogodavcu izričito se ugovara.

**Članak 25.**
**(Ugovor o potposredovanju)**

(1) Posrednik može ugovorom o potposredovanju prenijeti svoja prava i obveze iz ugovora o posredovanju, u cjelini ili djelomično, na drugog posrednika, ako se nalogodavac sa ovim izričito suglasio u ugovoru o posredovanju.
(2) Ugovor o potposredovanju zaključuje se u pisanom obliku i sadrži način i uvjete prijenosa prava i obveza iz stavka (1) ovog članka, visinu i način isplate posredničke naknade i uvjete za raskid ugovora.
(3) U slučaju iz stavka (1) ovoga članka nalogodavac ostaje u ugovornome odnosu samo sa posrednikom s kojim je sklopio ugovor.
(4) Posrednik je dužan da kopiju ugovora iz stavka (2) ovog članka preda nalogodavcu u roku od tri dana od dana zaključenja tog ugovora.

**Članak 26.**
**(Evidencija o posredovanju)**

(1) Posrednik je dužan voditi evidenciju o posredovanju.
(2) Evidencija o posredovanju obvezno 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) rezultatu 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**

**Članak 27.**
**(Pravo na posredničku naknadu)**

(1) Visina posredničke naknade slobodno se određuje ugovorom o posredovanju.
(2) Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u trenutku zaključenja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na posredničku naknade stječe u trenutku zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.
(3) Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje posredničke naknade unaprijed, odnosno prije zaključenja ugovora, odnosno predugovora sukladno stavku (2) ovoga članka.
(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 trećom osobom 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, sukladno propisima kojim se uređuju radni odnosi.
(7) Za izvršenu uslugu posredovanja posrednik je dužan nalogodavcu ispostaviti fakturu i izdati fiskalni račun.

**VI. NADZOR**

**Članak 28.**
**(Upravni i inspekcijski nadzor)**

(1) Upravni nadzor nad provođenjem ovog zakona i propisa donesenih na temelju ovog zakona vrši Ministarstvo.
(2) Inspekcijski nadzor nad provođenjem ovog zakona i propisa donesenih na temelju ovog zakona vrši Federalna uprava za inspekcijske poslove putem Federalnog tržnog inspektorata i kantonalni organi nadležni za vršenje inspekcijskog nadzora putem kantonalne tržne inspekcije, sukladno sa ovlaštenjima propisanim ovim zakonom i propisima kojima se uređuje inspekcijski nadzor.

**VII. KAZNENE ODREDBE**

**Članak 29.**

Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj fizička osoba koja obavlja posredovanje suprotno odredbama ovog zakona (članak 3. stavak (2)).

**Članak 30.**
**(1) Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 30.000,00 KM kaznit će se za prekršaj pravna osoba koje obavlja posredovanje a nije upisana u Registar posrednika (članak 14. stavak (1))**

(2) Za radnje iz stavka (1) ovog članka kaznit će se fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti posredovanja novčanom kaznom u iznosu od 2.500,00 KM do 15.000,00 KM.
(3) Za radnje iz stavka (1) ovog članka kaznit će se za prekršaj i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 3.000,00 KM.
(4) Uz novčanu kaznu iz st. (1) i (2) ovog članka pravnoj i fizičkoj osobi registriranoj 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 pravomoćno izrečene mjere zabrane.

**Članak 31.**

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj pravna osoba ako:
a) jednom godišnje Ministarstvu ne dostavi ili blagovremeno ne dostavi dokumentaciju iz koje se može utvrditi da nisu prestali postojati zakonski uvjeti za obavljanje posredovanja (članak 6. stavak (3)),
b) ne prijavi ili blagovremeno ne prijavi promjenu podataka (članak 10. stavak (1)),
c) za poslove posredovanja zaposli ili van radnog odnosa angažira lice koje nije upisano u Imenik agenata posredovanja (članak 14. stavak (2)),
d) obavlja posredovanje bez zaključenog ugovora o posredovanju (članak 15. stavak (3)),
e) ne upozori nalogodavca na značenje i posljedice klauzule o isključivom posredovanju (članak 16. stavak (3)),
f) ne utvrdi opće uvjete poslovanja i ne istakne ih na vidljivu mjestu (članak 18. st. (1) i (3)),
g) posluje u poslovnom prostoru koji ne ispunjava propisane uvjete (članak 19.),
h) ako oglašavanje obavlja u suprotnosti sa propisanim uvjetima (članak 21.),
i) ne vodi evidenciju o posredovanju ( članak 26. st. (1) i (2)),
j) na zahtjev nadležnih organa uprave ne da na uvid podatke iz evidencije o posredovanju (članak 26. stav (3)),
k) ostvari posredničku naknadu u suprotnosti sa propisanim uvjetima ( članak 27.)
(2) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se posrednik fizička osoba novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM.
(3) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 300,00 do 1.000,00 KM.
(4) Uz novčanu kaznu iz stavka (1) tač. c), d) i i) ovog članka, posredniku se može izreći i zaštitna mjera zabrane obavljanja posredovanja u trajanju od tri do šest mjeseci.

**VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 32.**

(1) Podzakonske akte iz članka 7.stavak (2), članka 13. st. (6) i (7) i članka 26. stavak (4) ovog zakona donijet će ministar u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.
(2) Podzakonske akte iz članka 13. stavak (8) ovog zakona donijet će Komora u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

**Članak 33.**

(1) Pravne i fizičke osobe koje na dan stupanja na snagu ovog zakona obavljaju djelatnost posredovanja na temelju rješenja o upisu u Registar poslovnih subjekata, odnosno na temelju rješenja nadležnog gradskog ili općinskog organa uprave dužna su uskladiti svoje poslovanje sukladno s odredbama ovog zakona u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona.
(2) Pravnoj i fizičkoj osobi iz stavka (1) ovog članka koja ne uskladi svoje poslovanje s odredbama ovog zakona u roku iz stavka (1) ovoga članka prestaje pravo na obavljanje djelatnosti posredovanja.

**Članak 34.**
**(Stupanje Zakona na snagu)**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Federacije BIH".

Predsjedatelj
Zastupničkog doma
Parlamenta Federacije BiH
**Mirsad Zaimović**, v. r.

Predsjedatelj
Doma naroda
Parlamenta Federacije BiH
**Tomislav Martinović**, v. r.