

# ZAKON O POSREDOVANJU U PROMETU NEPOKRETNOSTI REPUBLIKE SRPSKE

Službeni glasnik Republike Srpske broj: 99/20 od 13.10.2020.

## GLAVA I OSNOVNE ODREDBE

### Predmet zakona

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se uslovi za obavljanje posredovanja, prava i obaveze posrednika i nalogodavaca u prometu **nepokretnosti**, način obavljanja posredovanja, posrednička naknada, nadzor nad primjenom ovog zakona i druga pitanja od značaja za sistem posredovanja.

### Posredovanje u prometu nepokretnosti

Član 2.

Posredovanje u prometu nepokretnosti je djelatnost koja obuhvata poslove pronalaženja i dovođenja u vezu nalogodavca i trećeg lica, radi pregovora i pripreme za sklapanje pravnih poslova čiji je predmet određena nepokretnost posebno prilikom kupovine, prodaje, zamjene i zakupa (u daljem tekstu: posredovanje).

### Shodna primjena propisa

Član 3.

Na pitanja koja nisu ovim zakonom posebno uređena shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi, pravila opšteg upravnog postupka, odnosno odgovarajuće odredbe zakona kojim se uređuje inspekcijski nadzor.

### Gramatički izrazi upotrijebljeni u ovom zakonu

Član 4.

Gramatički izrazi upotrijebljeni u ovom zakonu za označavanje muškog ili ženskog roda podrazumijevaju oba pola.

## GLAVA II USLOVI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA

### Posrednik u prometu nepokretnosti

Član 5.

(1) Posredovanjem u prometu nepokretnosti uz novčanu naknadu može se baviti posrednik u prometu nepokretnosti (u daljem tekstu: posrednik) organizovan kao privredno društvo ili preduzetnik koji je registrovan za obavljanje djelatnosti posredovanja i ispunjava sljedeće uslove:

- 1) ima sjedište na području Republike Srpske (u daljem tekstu: Republika), odnosno poslovnu jedinicu ili izdvojen poslovni prostor na području Republike, ukoliko djelatnost ne obavlja u sjedištu,
  - 2) ima polisu osiguranja osiguravajućeg društva u skladu s ovim zakonom,
  - 3) posjeduje odgovarajući poslovni prostor za obavljanje djelatnosti posredovanja u skladu s ovim zakonom,
  - 4) ima zaposleno najmanje jedno fizičko lice na neodređeno vrijeme sa zvanjem agenta u posredovanju u prometu nepokretnosti (u daljem tekstu: agent posredovanja) i zaposleno najmanje jedno lice sa zvanjem agenta posredovanja na neodređeno vrijeme u poslovnoj jedinici ili izdvojenom poslovnom prostoru, ukoliko djelatnost ne obavlja u sjedištu.
- (2) Za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nepokretnosti posrednik je dužan, nakon

registracije privrednog društva ili preduzetnika, kod nadležnog organa za registraciju poslovnih subjekata i preduzetnika, pribaviti rješenje ministra trgovine i turizma (u daljem tekstu: ministar) o ispunjavanju uslova za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nepokretnosti, u skladu sa ovim zakonom.

### **Osiguranje od odgovornosti za štetu**

#### **Član 6.**

- (1) Posrednik iz člana 5. stav 1. ovog zakona dužan je osigurati se za štetu koju bi nalogodavcu ili trećim licima mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja, kod osiguravajućeg društva sa sjedištem u Republici, odnosno Bosni i Hercegovini.
- (2) Za štetu koju bi posrednik mogao prouzrokovati obavljanjem djelatnosti posredovanja najniža osigurana svota ne može biti manja od 50.000 KM po jednom štetnom događaju, odnosno 150.000 KM za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravajućoj godini.
- (3) Posrednik za štetu koju bi mogao prouzrokovati obavljanjem djelatnosti posredovanja odgovara po opštim pravilima odgovornosti za naknadu štete.
- (4) Posrednik je dužan da za vrijeme obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nepokretnosti posjeduje važeću polisu osiguranja.

### **Poslovni prostor**

#### **Član 7.**

- (1) Posrednik je dužan da djelatnost posredovanja obavlja u poslovnom prostoru sa opremom, koji ispunjava minimalno-tehničke uslove i koji je funkcionalno i fizički odvojen od prostora drugih namjena, kao što su: stambeni, proizvodni, skladišni i drugi prostori.
- (2) Ministar pravilnikom propisuje minimalno-tehničke uslove za poslovni prostor i opremu za obavljanje djelatnosti posredovanja.

### **Rješenje o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja i upisu u Registar posrednika**

#### **Član 8.**

(1) Posrednik organizovan kao privredno društvo i preduzetnik podnosi Ministarstvu zahtjev za izdavanje rješenja o ispunjavanju uslova za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nepokretnosti.

- Zahtjev iz stava 1. ovog člana sadrži:

- 1) poslovno ime podnosioca zahtjeva,
  - 2) adresu sjedišta, odnosno adresu poslovne jedinice ili izdvojenog poslovnog prostora ako se djelatnost posredovanja namjerava obavljati van sjedišta,
  - 3) jedinstveni identifikacioni broj (JIB) i matični broj podnosioca zahtjeva,
  - 4) ime i prezime zaposlenog lica na neodređeno vrijeme sa zvanjem agenta posredovanja.
- (3) Podnosilac zahtjeva iz stava 1. ovog člana dužan je da uz zahtjev dostavi sljedeću dokumentaciju:
- 1) ovjerenu kopiju izvoda o upisu u Registar poslovnih subjekata, odnosno o upisu u Registar preduzetnika,
  - 2) original ili ovjerenu kopiju potvrde, odnosno uvjerenja Poreske uprave Republike Srpske o registraciji obveznika doprinosa obaveznog osiguranja za zaposlenog agenta posredovanja,
  - 3) polisu osiguranja osiguravajućeg društva za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posrednika, sa naznačenom sumom osiguranja u skladu sa članom 6. stav 2. ovog zakona,
  - 4) ovjerene i od ovlašćenog lica podnosioca zahtjeva potpisane opšte uslove poslovanja,
  - 5) originalnu potvrdu nadležnog suda da podnosiocu zahtjeva nije izrečena zaštitna mjera zabrane obavljanja poziva, djelatnosti ili dužnosti, niti je odgovornom licu kod podnosioca zahtjeva izrečena zaštitna mjera zabrane obavljanja poziva, djelatnosti ili dužnosti,
  - 6) kopiju ugovora o zasnivanju radnog odnosa na neodređeno vrijeme sa licem iz člana 5. stav 1.

tačka 4) ovog zakona.

(4) Na osnovu urednog zahtjeva i priložene dokumentacije, ministar, u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva, donosi rješenje o ispunjenosti uslova za obavljanje djelatnosti posredovanja.

(5) Rješenje iz stava 4. ovog člana je konačno i protiv njega nije dozvoljeno izjaviti žalbu, ali se može tužbom pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda.

(6) Posrednik može početi sa obavljanjem djelatnosti posredovanja danom prijema rješenja iz stava 4. ovog člana.

(7) Ako ministar donese rješenje o odbijanju zahtjeva za izdavanje rješenja iz stava 4. ovog člana, podnositelj zahtjeva može tražiti povrat premije osiguranja od osiguravajućeg društva.

### **Registar posrednika**

Član 9.

- Registar posrednika je javan, vodi se u pisanoj i elektronskoj formi i objavljuje se na internet stranici Ministarstva.

(4) Ministar pravilnikom propisuje sadržaj i način vođenja Registra posrednika.

### **Podaci koji se upisuju u Registar posrednika**

Član 10.

U Registar posrednika upisuju se podaci o:

- posredniku:
- poslovno ime privrednog društva, odnosno preduzetnika,
- adresa sjedišta, odnosno adresa poslovne jedinice ili izdvojene jedinice ako se djelatnost posredovanja obavlja van sjedišta i
- jedinstveni identifikacioni broj (JIB),

2) zaposlenom fizičkom licu sa zvanjem agenta posredovanja,

3) izrečenim zaštitnim mjerama u skladu sa ovim zakonom.

### **Izvod iz Registra posrednika**

Član 11.

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

### **Promjena podataka u Registru posrednika**

Član 12.

(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 po službenoj dužnosti na osnovu prijave iz stav 1. ovog člana, podataka iz službenih evidencija nadležnih organa, kao i podataka utvrđenih u postupku nadzora koji se sprovodi u skladu sa ovim zakonom.

### **Brisanje iz Registra posrednika**

Član 13.

(1) Posrednik se, po službenoj dužnosti, briše iz Registra posrednika u sljedećem slučaju:

1) ako prestane da ispunjava uslove iz čl. 5. i 8. ovog zakona,

2) ako je posredniku pravosnažno izrečena zaštitna mjera zabrane obavljanja djelatnosti

posredovanja dok ta mjera traje,

3) na zahtjev posrednika.

(2) Ministar donosi rješenje o brisanju posrednika iz Registra posrednika.

(3) Protiv rješenja o brisanju posrednika iz Registra posrednika žalba nije dozvoljena ali se može tužbom pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda.

### **Stručna osposobljenost**

Član 14.

(1) Poslove posredovanja može obavljati fizičko lice koje ima položen stručni ispit za agenta posredovanja.

(2) Fizičko lice može polagati stručni ispit iz stava 1. ovog člana ako ispunjava sljedeće uslove:

1) ima prebivalište na području Republike i

2) ima najmanje završeno srednje obrazovanje u četvorogodišnjem trajanju.

### **Zahtjev za polaganje stručnog ispita**

Član 15.

- Zahtjev za polaganje stručnog ispita fizičko lice podnosi Ministarstvu.

(2) Zahtjev iz stava 1. ovog člana sadrži:

1) ime, očevo ime i prezime fizičkog lica i broj kontakt telefona,

2) mjesto, datum i godinu rođenja fizičkog lica,

3) adresu prebivališta fizičkog lica,

4) stečeno obrazovanje fizičkog lica.

(3) Uz zahtjev iz stava 1. ovog člana fizičko lice je dužno dostaviti:

1) original ili ovjerenu kopiju uvjerenja nadležnog organa o prebivalištu i

2) ovjerenu kopiju diplome ili uvjerenja o stečenom obrazovanju.

### **Komisija za polaganje ispita i program stručnog ispita**

Član 16.

(1) Ministar rješenjem utvrđuje listu ispitivača za polaganje stručnog ispita iz reda lica sa zvanjima iz oblasti, odnosno iz predmeta utvrđenih programom za polaganje stručnog ispita na mandat od četiri godine.

(2) Stručni ispit polaže se iz sljedećih oblasti:

1) privrednog prava,

2) stvarnih prava,

3) **zemljišnih knjiga** i

4) poreza.

(3) Stručni ispit polaže se pred ispitnom komisijom koju za svaki ispitni rok sa liste ispitivača rješenjem imenuje ministar.

(4) Administrativne poslove komisije za polaganje stručnog ispita obavlja Ministarstvo.

(5) Stručni ispit se sastoji od pismenog i usmenog dijela.

(6) Troškove polaganja stručnog ispita snosi lice koje polaže stručni ispit, a troškovi se uplaćuju u korist budžeta Republike i iznose jednu četvrtinu iznosa utvrđene najniže plate nakon oporezivanja u Republici, za prethodnu godinu.

(7) Ministar pravilnikom propisuje program polaganja stručnog ispita, koji sadrži gradivo i pravne propise za oblasti iz stava 2. ovog člana i postupak polaganja stručnog ispita.

### **Popravni ispit i uspjeh na ispitu**

Član 17.

- (1) Fizičko lice koje ne položi do dva predmeta iz programa stručnog ispita može polagati popravni ispit iz predmeta koje nije položio.
- (2) Ukoliko fizičko lice ne pokaže zadovoljavajuće znanje na popravnom ispitu, smatra se da nije položio ispit.
- (3) Fizičko lice koje se ne pojavi na zakazanom ispitu ili odustane od polaganja u toku ispita smatra se da nije položilo ispit.
- (4) Uspjeh na ispitu određuje se konstatovanjem: „položio/-la“ ili „nije položio/-la“.
- (5) Ispit se smatra završenim kada Komisija za polaganje stručnog ispita, nakon završene provjere znanja, dostavi Ministarstvu spisak lica koja su položili ispit.

### **Uvjerenje o položenom stručnom ispitu i Evidencija agenata posredovanja**

#### **Član 18.**

- (1) Ministarstvo izdaje uvjerenje o položenom stručnom ispitu fizičkom licu koje je položilo stručni ispit i upisano u Evidenciju agenata posredovanja u prometu nepokretnosti (u daljem tekstu: Evidencija agenata posredovanja).
- (2) Uvjerenje iz stava 1. ovog člana sadrži sljedeće podatke:
  - 1) ime, očevo ime i prezime lica koje je položilo ispit,
  - 2) datum, mjesto i država rođenja,
  - 3) stečeno zvanje,
  - 4) adresa prebivališta,
  - 5) datum polaganja ispita.
- (3) Ministarstvo vodi Evidenciju agenata posredovanja u pisanoj i elektronskoj formi.
- (4) Ministar pravilnikom propisuje sadržaj i način vođenja Evidencije agenata posredovanja.

### **GLAVA III**

### **PRAVA I OBAVEZE POSREDNIKA I NALOGODAVACA U PROMETU NEPOKRETNOSTIMA**

#### **Pažnja u pravnome prometu**

#### **Član 19.**

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

#### **Oglašavanje**

#### **Član 20.**

- Posrednik je obavezan da prilikom oglašavanja prometa nepokretnosti koje su predmet posredovanja u sredstvima javnog informisanja, odnosno drugim pisanim i elektronskim medijima, u svom poslovnom prostoru ili na drugim mjestima gdje je dozvoljeno oglašavanje, objavi:
  - podatke o svom poslovnom imenu,
  - broj pod kojim je upisan u Registar posrednika,
  - podatke o cijeni, ukoliko nije drugačije ugovoreno,
  - lokaciju nepokretnosti,
  - površinu i strukturu nepokretnosti.

(2) Zabranjeno je oglašavanje prometa nepokretnosti za čiji promet posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju.

## **Ugovor o posredovanju u prometu nepokretnosti**

### **Član 21.**

- (1) Posredovanje se vrši na osnovu ugovora o posredovanju u prometu nepokretnosti (u daljem tekstu: ugovor o posredovanju) koji zaključuju nalogodavac i posrednik.
- (2) Nalogodavac može da bude prodavac, kupac, zakupodavac ili zakupac, odnosno punomoćnik tih lica.
- (3) Ugovorom o posredovanju obavezuje se posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu sa nalogodavcem treće lice radi pregovora za sklapanje pravnih poslova čiji je predmet određena nepokretnost posebno pri kupovini, prodaji, zamjeni i zakupu, a nalogodavac se obavezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.
- (4) Ugovor o posredovanju zaključuje se u pisanom obliku i na određeno vrijeme.
- (5) Zabranjeno je obavljanje poslova posredovanja bez zaključenog ugovora o posredovanju između posrednika i nalogodavca.
- (6) Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme od godinu dana i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.
- (7) Ako nije drugačije propisano ovim zakonom, na obavezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.
- (8) 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.

## **Obaveze posrednika u ugovoru o posredovanju**

### **Član 22.**

Ugovorom o posredovanju posrednik se obavezuje u zavisnosti od vrste pravnog posla obavljati sljedeće:

- 1) naći i dovesti u vezu s nalogodavcem treće lice radi zaključivanja posla koji je predmet ugovora o posredovanju,
- 2) dati nalogodavcu objektivno mišljenje o cijeni nepokretnosti ili iznosu zakupnine nepokretnosti u skladu sa njenim karakteristikama, prilikama na tržištu i drugim relevantnim okolnostima,
- 3) pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti čiji promet, odnosno zamjena i zakup je predmet posredovanja i upozoriti nalogodavca naročito na:
  1. moguće rizike u vezi sa upisom predmetne nepokretnosti u registre nepokretnosti,
  2. upisana prava, odnosno terete na predmetnoj nepokretnosti,
  3. postojanja prava preče kupovine i ograničenja u pravnom prometu u skladu sa posebnim propisima,
- 4) obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nepokretnosti na tržištu, postaviti oglas u vezi sa prometom, odnosno zakupom i zamjenom nepokretnosti na odgovarajući način i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
- 5) omogućiti pregled nepokretnosti,
- 6) posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obavezao,
- 7) čuvati lične podatke nalogodavca, te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nepokretnosti za koju posreduje ili u vezi s tom nepokretnošću ili s poslom za koji posreduje,
- 8) ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu sa propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište,
- 9) obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima od značaja za predmetni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

## **Obaveze nalogodavca u ugovoru o posredovanju**

### **Član 23.**

(1) Ugovorom o posredovanju u prometu nepokretnosti nalogodavac se obavezuje da će obaviti sljedeće:

- 1) obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i dati tačne podatke o nepokretnosti te, ako ima na raspolaganju, dati posredniku na uvid lokacijske uslove, građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za nepokretnost koja je predmet ugovora, te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obaveza u vezi sa nepokretnosti,
  - 2) dati posredniku na uvid originalne isprave koje dokazuju njegovo pravo na nepokretnosti koja je predmet ugovora, te upozoriti posrednika na sve upisane i neupisane terete koji postoje na nepokretnosti,
  - 3) osigurati posredniku i trećem licu zainteresovanom za zaključivanje pravnog posla razgledanje nepokretnosti, na dogovoreni način i u dogovoreno vrijeme,
  - 4) obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o nepokretnosti, a to posebno uključuje tačne podatke o cijeni, lokaciji, strukturi nepokretnosti i drugo,
  - 5) dati na uvid originale i predati posredniku kopije svih isprava kojima dokazuje pravo na nepokretnosti koja je predmet posredovanja, prilikom zaključenja posredovanog pravnog posla – predugovora ili glavnog ugovora u vezi sa prometom, zakupom ili zamjenom nepokretnosti,
  - 6) isplatiti posredniku ugovorenu posredničku naknadu i, ako je to posebno ugovoreno, nadoknaditi posredniku druge troškove nastale tokom posredovanja,
  - 7) ako je to izričito ugovoreno, nadoknaditi posredniku troškove učinjene tokom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
  - 8) obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama u vezi s posredovanim poslom za koji ga je ovlastio, a posebno o promjenama u vezi s pravima na nepokretnosti, rokovima i cijeni, a sve to u roku od tri dana od dana nastale promjene.
- (2) Ako nalogodavac dâ nalog za posredovanje ili zaključi ugovor o posredovanju suprotno načelu savjesnosti i poštenja, dužan je da nadoknadi troškove nastale tokom posredovanja, koji ne mogu biti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

### **Ostali elementi ugovora o posredovanju**

#### **Član 24.**

(1) Ugovor o posredovanju može sadržavati i druge podatke u vezi sa poslom za koji se posreduje, kao što su rok i uslove isplate posredničke naknade, podatke o osiguranju od odgovornosti, uslove osiguranja isplate posredničke naknade i slično.

(2) Posrednik je obavezan čuvati ugovor o posredovanju i dokumentaciju koja čini njegov prilog najmanje pet godina od dana njegovog zaključenja.

(3) Ugovor o posredovanju, pored prava i obaveza posrednika i nalogodavca, obavezno sadrži i podatke o posredniku, broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, nalogodavcu, vrsti i bitnom 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.

### **Ekskluzivno posredovanje**

#### **Član 25.**

(1) Ugovorom o posredovanju nalogodavac se može obavezati izričitim ugovaranjem klauzule o ekskluzivnom posredovanju, da u ugovorenom roku neće angažovati drugog posrednika za posredovanje u vezi sa određenom nepokretnosti.

(2) U slučaju iz stava 1. ovog člana nalogodavac je obavezan da prije zaključivanja ugovora o posredovanju potpiše izjavu o prihvatanju ekskluzivnog posredovanja.

(3) Ako je za vrijeme važenja klauzule o ekskluzivnom posredovanju nalogodavac zaključio pravni posao u vezi sa nepokretnosti iz stava 1. ovog člana za koji je posredovao drugi posrednik, dužan je da posredniku sa kojim je ugovorio ekskluzivno posredovanje na ime štete plati iznos ugovorene posredničke naknade.

(4) Posrednik je dužan da posebno upozori nalogodavca na značenje i pravne posljedice klauzule o ekskluzivnom posredovanju iz stava 1. ovog člana.

## **Prestanak ugovora o posredovanju**

### **Član 26.**

- (1) Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaključen, zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana u pisanom obliku.
- (2) Otkaz ugovora o posredovanju ne mora biti obrazložen i ima pravno dejstvo momentom dostavljanja posredniku.
- (3) Na otkaz ugovora o posredovanju shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi u dijelu koji se odnosi na opozivanje naloga za posredovanje.
- (4) Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku nastale troškove samo ako je izričito ugovoreno da ih snosi nalogodavac bez obzira na uspjeh posredovanja.

## **Ništavost obaveze pristupanju pregovorima i anonimni nalogodavac**

### **Član 27.**

- (1) Nalogodavac nije dužan da pristupi pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećim licem kojeg je posrednik našao, niti da zaključi posredovani pravni posao, a odredba ugovora o posredovanju kojom je ugovoreno drugačije, ništavna je.
- (2) Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi ostati anonimn (nepoznat) dužan je da ne otkriva identitet nalogodavca, u skladu sa uslovima iz ugovora o posredovanju, a najkasnije do zaključenja posredovanog pravnog posla.
- (3) Klauzula o anonimnom nalogodavcu izričito se ugovara.

## **Ugovor o potposredovanju**

### **Član 28.**

- (1) Posrednik može ugovorom o potposredovanju prenijeti svoja prava i obaveze iz ugovora o posredovanju, u cjelini ili djelimično, na drugog posrednika, ako se nalogodavac sa tim izričito saglasio u ugovoru o posredovanju.
- (2) Ugovor o potposredovanju zaključuje se u pisanom obliku i sadrži način i uslove prenosa 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. ovog člana nalogodavac ostaje u ugovornom 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. <https://advokat-prnjavorac.com>

## **Evidencija o posredovanju**

### **Član 29.**

- (1) Posrednik je dužan voditi evidenciju o posredovanju.
- (2) Evidencija o posredovanju obavezno sadrži podatke o:
  - 1) nalogodavcu i vrsti ugovora za čije sklapanje se posreduje,
  - 2) vrsti nepokretnosti (stambeni prostor, poslovni prostor), odnosno podatke o zemljištu s oznakom namjene korištenja,
  - 3) lokaciji nepokretnosti,
  - 4) tehničke podatke za nepokretnost,
  - 5) cijeni u ukupnom iznosu i jediničnom iznosu za metar kvadratni površine,
  - 6) ishodu posredovanja i
  - 7) posredničkoj naknadi.
- (3) Posrednik je dužan da na zahtjev nadležnih organa uprave za potrebe tržišnog vrednovanja nepokretnosti i analize tržišta nepokretnosti dâ na uvid podatke iz evidencije o posredovanju.
- (4) Posrednik je obavezan da evidenciju o posredovanju čuva pet godina po isteku kalendarske godine u kojoj je izvršen posljednji upis.
- (5) Ministar pravilnikom propisuje sadržaj i način vođenja evidencije o posredovanju.



## **GLAVA IV NAČIN OBAVLJANJA POSREDOVANJA**

### **Zabrana neovlašćenog obavljanja poslova posredovanja kod posrednika i sukob interesa**

Član 30.

- (1) Zabranjeno je da poslove posredovanja kod posrednika obavlja fizičko lice koje nije upisano u Evidenciju agenata posredovanja.
- (2) Agentu posredovanja je zabranjeno da bez pismene saglasnosti posrednika za kojeg, na osnovu ugovora o radu, obavlja poslove posredovanja istovremeno istovrsne ili slične poslove obavlja za drugog posrednika ili za sebe lično.
- (3) Ako agent posredovanja postupi protivno zabrani iz stava 2. ovoga člana, posrednik može od njega tražiti naknadu pretrpljene štete.

### **Zabrana fizičkom licu obavljanje djelatnosti posredovanja**

Član 31.

Zabranjeno je fizičkom licu obavljanje djelatnosti posredovanja iz člana 2. ovog zakona.

### **Opšti uslovi poslovanja**

Član 32.

- (1) Posrednik je dužan da utvrdi opšte uslove za obavljanje posredovanja (u daljem tekstu: opšti uslovi poslovanja).
- (2) Opšti uslovi poslovanja za svaku vrstu posredovanja obavezno sadrže:
  - 1) opis poslova koje je posrednik obavezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnji pri posredovanju u prometu nepokretnosti,
  - 2) visinu posredničke naknade i opis poslova koji su obuhvaćeni tim plaćanjem, a koji obavezno obuhvataju povezivanje nalogodavca i trećeg lica i provjeravanje stanja nepokretnosti, potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla,
  - 3) vrstu i iznos troškova, ako posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega dodatne, odnosno druge radnje u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja.
- (3) Posrednik je obavezan da u poslovnom prostoru u kojem obavlja djelatnost posredovanja na vidnom mjestu istakne opšte uslove poslovanja.

## **GLAVA V**

## **POSREDNIČKA NAKNADA**

### **Pravo na posredničku naknadu**

Član 33.

- (1) Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju.
- (2) Posrednik stiče 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 stiče u momentu zaključenja predugovora za koji je posrednik posredovao.
- (3) Posredniku je zabranjeno da zahtijeva djelimično 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) Ako u roku od godinu dana nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao sa trećim licem koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno.
- (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.

### **Obaveza izdavanja fakture i fiskalnog računa**

Član 34.

Za izvršenu uslugu posredovanja posrednik je dužan nalogodavcu ispostaviti fakturu, odnosno izdati fiskalni račun, u skladu sa ugovorom o posredovanju.

### **Ovlašćenje za zaključenje ugovora o prometu ili zakupu nepokretnosti**

Član 35.

Posrednik može, kada je za to posebno ovlašćen, da u ime i za račun nalogodavca zaključi predugovor, odnosno ugovor o kupovini, prodaji, zamjeni, zakupu nepokretnosti.

## **GLAVA VI NADZOR**

### **Upravni nadzor**

Član 36.

- (1) Upravni nadzor nad primjenom ovog zakona i propisa donesenih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo.
- (2) Inspeksijski nadzor nad primjenom odredaba ovog zakona i propisa donesenih na osnovu ovog zakona vrši Republička uprava za inspeksijske poslove posredstvom republičkog tržišnog inspektora i tržišnog inspektora u jedinicama lokalne samouprave u skladu sa ovlašćenjima propisanim ovim zakonom i propisom kojim se uređuje inspeksijski nadzor.

### **Ovlašćenja inspektora**

Član 37.

U vršenju inspeksijskog nadzora nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donesenih na osnovu njega, nadležni tržišni inspektor, osim ovlašćenja uređenih propisima iz oblasti inspekcija, ovlašćen je da rješenjem:

- 1) zabrani obavljanje posredovanja privrednom društvu, odnosno preduzetniku koji ne ispunjava uslove saglasno odredbama ovog zakona (član 5),
- 2) zabrani obavljanje posredovanja privrednom društvu, odnosno preduzetniku koji posredovanje obavlja bez rješenja **Ministarstva** o ispunjavanju uslova za obavljanje posredovanja u prometu nepokretnosti (član 8),
- 3) zabrani fizičkom licu obavljanje djelatnosti posredovanja iz člana 2. ovog zakona (član 31),
- 4) naloži posredniku da u poslovnoj prostoriji u kojoj obavlja djelatnost posredovanja na vidnom mjestu istakne svoje opšte uslove poslovanja (član 32).

### **Žalba na rješenje**

Član 38.

- (1) Protiv rješenja tržišnog inspektora može se izjaviti žalba Ministarstvu u roku od osam dana od dana njegovog dostavljanja.
- (2) Žalba protiv rješenja inspektora ne odlaže njegovo izvršenje.
- (3) Ispunjenost uslova iz člana 5. stav 1. tačka 3) ovog zakona provjerava tržišna inspekcija u redovnom inspeksijskom pregledu, a najkasnije u roku koji je propisan zakonom kojim se uređuje poslovanje privrednih društava i zakonom kojim se uređuje obavljanje zanatsko-preduzetničke djelatnosti.

## **GLAVA VII KAZNE NE ODREDBE**

## **Novčana kazna**

### **Član 39.**

- (1) Novčanom kaznom od 5.000 KM do 30.000 KM kazniće se za prekršaj privredno društvo ako obavlja djelatnosti posredovanja u prometu nepokretnosti bez rješenja Ministarstva o ispunjavanju uslova za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nepokretnosti (član 5. stav 2).
- (2) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se odgovorno lice u privrednom društvu novčanom kaznom od 500 KM do 3.000 KM.
- (3) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 2.500 KM do 15.000 KM.
- (4) Uz novčanu kaznu iz st. 1. i 3. ovog člana privrednom društvu i preduzetniku može se izreći i zaštitna mjera zabrane obavljanja djelatnosti posredovanja, u trajanju od tri do šest mjeseci.

## **Novčana kazna**

### **Član 40.**

- (1) Novčanom kaznom od 2.000 KM do 10.000 KM kazniće se za prekršaj privredno društvo ako:
  - 1) obavlja poslove posredovanja u prometu nekretnina suprotno odredbama člana 5. stav 1. ovog zakona,
  - 2) se ne osigura za štetu koju bi nalogodavcu ili trećim licima mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja kod osiguravajućeg društva sa sjedištem u Republici, odnosno Bosni i Hercegovini (član 6. st. 1. i 2),
  - 3) obavlja djelatnost posredovanja u poslovnom prostoru koji ne ispunjava uslove u skladu sa članom 7. ovog zakona,
  - 4) obavljanja poslove posredovanja bez zaključenog ugovora o posredovanju između posrednika i nalogodavca (član 21. stav 5),
  - 5) postupi suprotno odredbama člana 22. ovog zakona,
  - 6) ne čuva ugovor o posredovanju i dokumentaciju koja čini njegov prilog najmanje pet godina od dana njegovog zaključenja (član 24. stav 2),
  - 7) ne vodi i ne čuva evidenciju o posredovanju (član 29. st. 1. i 4),
  - 8) ne utvrdi opšte uslove poslovanja (član 32. stav 1),
  - 9) za izvršenu uslugu posredovanja ne ispostavi fakturu, odnosno ne izda fiskalni račun, u skladu sa ugovorom o posredovanju (član 34).
- (2) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se odgovorno lice u privrednom društvu novčanom kaznom od 300 KM do 1.500 KM.
- (3) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 1.000 KM do 5.000 KM.
- (4) Uz novčanu kaznu iz st. 1. i 3. ovog člana privrednom društvu i preduzetniku može se izreći i zaštitna mjera zabrane obavljanja djelatnosti posredovanja, u trajanju od 30 do 90 dana.

## **Novčana kazna**

### **Član 41.**

- (1) Novčanom kaznom od 1.000 KM do 5.000 KM kazniće se za prekršaj privredno društvo ako:
  - 1) za vrijeme obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nepokretnosti ne posjeduje važeću polisnu (član 6. stav 4),
  - 2) jednom godišnje, a najdalje do 31. marta tekuće godine, Ministarstvu ne dostavi dokumentaciju iz člana 8. stav 3. t. 2) i 3) ovog zakona (član 9. stav 2),
  - 3) u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja ne postupa sa pažnjom dobrog privrednika, prema pravilima struke, poslovnoj etici i dobroj poslovnoj praksi (član 19),
  - 4) prilikom oglašavanja u vezi sa prometom nepokretnosti koje su predmet posredovanja u sredstvima javnog informisanja, odnosno drugim pisanim i elektronskim medijima, u svom poslovnom prostoru ili na drugim ne objavi podatke o cijeni, lokaciji, površini i strukturi nepokretnosti, odnosno ako vrši oglašavanje u vezi sa prometom nepokretnosti bez ugovora o posredovanju, odnosno ugovora o potposredovanju (član 20),

- 5) obavlja posredovanje u prometu nekretnina bez zaključenog ugovora o posredovanju (član 21. stav 5),
  - 6) ugovor o posredovanju ne sadrži podatke navedene u članu 24. stav 3. ovog zakona,
  - 7) zaključi ugovor o potposredovanju suprotno odredbama člana 28. st. 1. i 2. ovog zakona,
  - 8) evidencija o posredovanju ne sadrži podatke navedene u članu 29. stav 2. ovog zakona,
  - 9) ako posrednik ne omogući uvid u podatke iz evidencije o posredovanju (član 29. stav 3),
  - 10) opšti uslovi poslovanja ne sadrže podatke navedene u članu 32. stav 2. ovog zakona,
  - 11) ako posrednik u poslovnom prostoru na vidnom mjestu ne istakne opšte uslove poslovanja (član 32. stav 3).
- (2) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se odgovorno lice u privrednom društvu novčanom kaznom od 300 KM do 1.000 KM.
- (3) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 500 KM do 2.500 KM.

### **Novčana kazna**

#### **Član 42.**

Novčanom kaznom od 2.000 KM do 10.000 KM kazniće se za prekršaj fizičko lice ako:

- 1) obavlja poslove posredovanja kod posrednika, a nije upisano u Evidenciju agenata posredovanja (član 30. stav 1),
- 2) kao agent posredovanja obavlja poslove posredovanja istovremeno istovrsne ili slične poslove za drugog posrednika ili za sebe lično bez pismene saglasnosti posrednika (član 30. stav 2),
- 3) obavlja posredovanje suprotno odredbi člana 31. ovog zakona.

## **GLAVA VIII**

### **PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBE**

#### **Obaveza usklađivanja poslovanja sa odredbama ovog zakona**

##### **Član 43.**

- (1) Privredno društvo i preduzetnik koji na dan stupanja na snagu ovog zakona obavlja djelatnost posredovanja nepokretnostima dužni su pribaviti rješenje iz člana 8. stav 4. ovog zakona, u roku od godinu dana od dana donošenja Pravilnika o minimalno-tehničkim uslovima za poslovni prostor i opremu za obavljanje posredovanja (člana 7. stav 2) i Pravilnika o programu i postupku polaganja stručnog ispita (člana 16. stav 7).
- (2) Subjekti iz stava 1. ovog člana dužni su uskladiti svoje poslovanje sa odredbama ovog zakona u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (3) Privrednom društvu i preduzetniku iz stava 1. ovog člana koje ne uskladi svoje poslovanje sa odredbama ovog zakona u roku iz st. 1. i 2. ovoga člana prestaje pravo na obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nepokretnosti.

#### **Rok za donošenje podzakonskih akata**

##### **Član 44.**

Ministar će u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti:

- 1) Pravilnik o minimalno-tehničkim uslovima za poslovni prostor i opremu za obavljanje djelatnosti posredovanja (član 7. stav 2),
- 2) Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Registra posrednika (član 9. stav 4),
- 3) Pravilnik o programu i postupku polaganja stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nepokretnosti (član 16. stav 7),
- 4) Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Evidencije agenata posredovanja u prometu nepokretnosti (član 18. stav 4),
- 5) Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja evidencije o posredovanju (član 29. stav 5).

### **Stupanje na snagu**

#### **Član 45.**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srpske“.

Broj: 02/1-021-850/20  
Datum: 24. septembra 2020. godine  
Nedeljko Čubrilović

PREDSJEDNIK  
NARODNE SKUPŠTINE

▪