## ЗАКОН

## О ПОСРЕДОВАЊУ У ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

**ГЛАВА I**

**OСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

**Предмет закона**

Члан 1.

Овим законом уређују се услови за обављање посредовања, права и обавезе посредника и налогодаваца у промету непокретности, начин обављања посредовања, посредничка накнада, надзор над примјеном овог закона и друга питања од значаја за систем посредовања.

**Посредовање у промету непокретности**

Члан 2.

Посредовање у промету непокретности је дјелатност која обухвата послове проналажења и довођења у везу налогодавца и трећег лица, ради преговора и припреме за склапање правних послова чији је предмет одређена непокретност посебно приликом куповине, продаје, замјене и закупа (у даљем тексту: посредовање).

**Сходна примјена прописа**

Члан 3.

На питања која нису овим законом посебно уређена сходно се примјењују одредбе закона којим се уређују облигациони односи, правила општег управног поступка, односно одговарајуће одредбе закона којим се уређује инспекцијски надзор.

**Граматички изрази употријебљени у овом закону**

Члан 4.

Граматички изрази употријебљени у овом закону за означавање мушког или женског рода подразумијевају оба пола.

**ГЛАВА II**

**УСЛОВИ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСРЕДОВАЊА**

**Пoсредник у промету непокретности**

Члан 5.

(1) Посредовањем у промету непокретности уз новчану накнаду може се бавити посредник у промету непокретности (у даљем тексту: посредник) организован као привредно друштво или предузетник који је регистрован за обављање дјелатности посредовања и испуњава сљедеће услове:

1) има сједиште на подручју Републике Српске (у даљем тексту: Република), односно пословну јединицу или издвојен пословни простор на подручју Републике, уколико дјелатност не обавља у сједишту,

2) има полису осигурања осигуравајућег друштва у складу с овим законом,

3) посједује одговарајући пословни простор за обављање дјелатности посредовања у складу с овим законом,

4) има запослено најмање једно физичко лице на неодређено вријеме са звањем агента у посредовању у промету непокретности (у даљем тексту: агент посредовања) и запослено најмање једно лице са звањем агента посредовања на неодређено вријеме у пословној јединици или издвојеном пословном простору, уколико дјелатност не обавља у сједишту.

(2) За обављање дјелатности посредовања у промету непокретности посредник је дужан, након регистрације привредног друштва или предузетника, код надлежног органа за регистрацију пословних субјеката и предузетника, прибавити рјешење министра трговине и туризма (у даљем тексту: министар) о испуњавању услова за обављање дјелатности посредовања у промету непокретности, у складу са овим законом.

**Осигурање од одговорности за штету**

Члан 6.

(1) Посредник из члана 5. став 1. овог закона дужан је осигурати се за штету коју би налогодавцу или трећим лицима могао проузроковати обављањем посредовања, код осигуравајућег друштва са сједиштем у Републици, односно Босни и Херцеговини.

(2) За штету коју би посредник могао проузроковати обављањем дјелатности посредовања најнижа осигурана свота не може бити мања од 50.000 КМ по једном штетном догађају, односно 150.000 КМ за све одштетне захтјеве у једној осигуравајућој години.

(3) Посредник за штету коју би могао проузроковати обављањем дјелатности посредовања одговара по општим правилима одговорности за накнаду штете.

(4) Посредник је дужан да за вријеме обављања дјелатности посредовања у промету непокретности посједује важећу полису осигурања.

**Пословни простор**Члан 7.

(1) Посредник је дужан да дјелатност посредовања обавља у пословном простору са опремом, који испуњава минимално-техничке услове и који је функционално и физички одвојен од простора других намјена, као што су: стамбени, производни, складишни и други простори.

(2) Министар правилником прописује минимално-техничке услове за пословни простор и опрему за обављање дјелатности посредовања.

**Рјешење о испуњавању услова за обављање посредовања**

**и упису у Регистар посредника**

Члан 8.

(1) Посредник организован као привредно друштво и предузетник подноси Министарству захтјев за издавање рјешења о испуњавању услова за обављање дјелатности посредовања у промету непокретности.

1. Захтјев из става 1. овог члана садржи:

1) пословно име подносиоца захтјева,

2) адресу сједишта, односно адресу пословне јединице или издвојеног пословног простора ако се дјелатност посредовања намјерава обављати ван сједишта,

3) јединствени идентификациони број (ЈИБ) и матични број подносиоца захтјева,

4) име и презиме запосленог лица на неодређено вријеме са звањем агента посредовања.

(3) Подносилац захтјева из става 1. овог члана дужан је да уз захтјев достави сљедећу документацију:

1) овјерену копију извода о упису у Регистар пословних субјеката, односно о упису у Регистар предузетника,

2) оригинал или овјерену копију потврдe, односно увјерењa Пореске управе Републике Српске о регистрацији обвезника доприноса обавезног осигурања за запосленог агента посредовања,

3) полису осигурања осигуравајућег друштва за случај одговорности за штету насталу обављањем дјелатности посредника, са назначеном сумом осигурања у складу са чланом 6. став 2. овог закона,

4) овјерене и од овлашћеног лица подносиоца захтјева потписане опште услове пословања,

5) оригиналну потврду надлежног суда да подносиоцу захтјева није изречена заштитна мјера забране обављања позива, дјелатности или дужности, нити је одговорном лицу код подносиоца захтјева изречена заштитна мјера забране обављања позива, дјелатности или дужности,

6) копију уговора о заснивању радног односа на неодређено вријеме са лицем из члана 5. став 1. тачка 4) овог закона.

(4) На основу уредног захтјева и приложене документације, министар, у року од осам дана од дана пријема захтјева, доноси рјешење о испуњености услова за обављање дјелатности посредовања.

(5) Рјешење из става 4. овог члана је коначно и против њега није дозвољено изјавити жалбу, али се може тужбом покренути управни спор код надлежног суда.

(6) Посредник може почети са обављањем дјелатности посредовања даном пријема рјешења из става 4. овог члана.

(7) Ако министар донесе рјешење о одбијању захтјева за издавање рјешења из става 4. овог члана, подносилац захтјева може тражити поврат премије осигурања од осигуравајућег друштва.

**Регистар посредника**Члан 9.

(1) На основу рјешења из члана 8. став 4. овог закона, по службеној дужности, посредник се уписује у Регистар посредника који води Министарство трговине и туризма (у даљем тексту: Министарство).

(2) Посредник који је уписан у Регистар посредника дужан је једном годишње, а најдаље до 31. марта текуће године, за претходну годину Министарству доставити документацију из члана 8. става 3. т. 2) и 3) овог закона из које се може утврдити да нису престали постојати законски услови за обављање дјелатности посредовања.

Регистар посредника је јаван, води се у писаној и електронској форми и објављује се на интернет страници Министарства.

(4) Министар правилником прописује садржај и начин вођења Регистра посредника.

**Подаци који се уписују у Регистар посредника**

Члан 10.

У Регистар посредника уписују се подаци о:

1. посреднику:
2. пословно имe привредног друштва, односно предузетника,
3. адреса сједишта, односно адреса пословне јединице или издвојене јединице ако се дјелатност посредовања обавља ван сједишта и
4. јединствени идентификациони број (ЈИБ),

2) запосленом физичком лицу са звањем агента посредовања,

3) изреченим заштитним мјерама у складу са овим законом.

**Извод из Регистра посредника**

Члан 11.

На захтјев заинтересованог лица, Министарство издаје извод из Регистра посредника, у року од осам дана од дана пријема захтјева.

**Промјена података у Регистру посредника**

Члан 12.

(1) Посредник је дужан пријавити сваку промјену података који се уписују у Регистар посредника у року од седам дана од дана настанка промјене, ради уписа промјене података у Регистар посредника.

(2) Министарство врши промјену података у Регистру посредника по службеној дужности на основу пријава из став 1. овог члана, података из службених евиденција надлежних органа, као и података утврђених у поступку надзора који се спроводи у складу са овим законом.

**Брисање из Регистра посредника**Члан 13.

(1) Посредник се, по службеној дужности, брише из Регистра посредника у сљедећем случају:

1) ако престане да испуњава услове из чл. 5. и 8. овог закона,

2) ако је посреднику правоснажно изречена заштитна мјера забране обављања дјелатности посредовања док та мјера траје,

3) на захтјев посредника.

(2) Министар доноси рјешење о брисању посредника из Регистра посредника.

(3) Против рјешења о брисању посредника из Регистра посредника жалба није дозвољена али се може тужбом покренути управни спор код надлежног суда.

**Стручна оспособљеност**

Члан 14.

(1) Послове посредовања може обављати физичко лице које има положен стручни испит за агента посредовања.

(2) Физичко лице може полагати стручни испит из става 1. овог члана ако испуњава сљедеће услове:

1) има пребивалиште на подручју Републике и

2) има најмање завршено средње образовање у четворогодишњем трајању.

**Захтјев за полагање стручног испита**

Члан 15.

1. Захтјев за полагање стручног испита физичко лице подноси Министарству.

(2) Захтјев из става 1. овог члана садржи:

1) име, очево име и презиме физичког лица и број контакт телефона,

2) мјесто, датум и годину рођења физичког лица,

3) адресу пребивалишта физичког лица,

4) стечено образовање физичког лица.

(3) Уз захтјев из става 1. овог члана физичко лице је дужно доставити:

1) оригинал или овјерену копију увјерења надлежног органа o пребивалишту и

2) овјерену копију дипломе или увјерења о стеченом образовању.

**Комисија за полагање испита и програм стручног испита**

Члан 16.

(1) Министар рјешењем утврђује листу испитивача за полагање стручног испита из реда лица са звањима из области, односно из предмета утврђених програмом за полагање стручног испита на мандат од четири године.

(2) Стручни испит полаже се из сљедећих области:

1) привредног права,

2) стварних права,

3) земљишних књига и

4) пореза.

(3) Стручни испит полаже се пред испитном комисијом коју за сваки испитни рок са листе испитивача рјешењем именује министар.

(4) Административне послове комисије за полагање стручног испита обавља Mинистарство.

(5) Стручни испит се састоји од писменог и усменог дијела.

(6) Трошкове полагања стручног испита сноси лице које полаже стручни испит, а трошкови се уплаћују у корист буџета Републике и износе једну четвртину износа утврђене најниже плате након опорезивања у Републици, за претходну годину.

(7) Министар правилником прописује програм полагања стручног испита, који садржи градиво и правне прописе за области из става 2. овог члана и поступак полагања стручног испита.

**Поправни испит и успјех на испиту**

Члан 17.

(1) Физичко лице које не положи до два предмета из програма стручног испита може полагати поправни испит из предмета које није положио.

(2) Уколико физичко лице не покаже задовољавајуће знање на поправном испиту, сматра се да није положио испит.

(3) Физичко лице које се не појави на заказаном испиту или одустане од полагања у току испита сматра се да није положило испит.

(4) Успјех на испиту одређује се констатовањем: „положио/-ла“ или „није положио/-ла“.

(5) Испит се сматра завршеним када Комисија за полагање стручног испита, након завршене провјере знања, достави Министарству списак лица која су положили испит.

**Увјерење о положеном стручном испиту и Евиденција агената посредовања**

Члан 18.

(1) Министарство издаје увјерење о положеном стручном испиту физичком лицу које је положило стручни испит и уписано у Евиденцију агената посредовања у промету непокретности (у даљем тексту: Евиденција агената посредовања).

(2) Увјерење из става 1. овог члана садржи сљедеће податке:

1) име, очево име и презиме лица које је положило испит,

2) датум, мјесто и држава рођења,

3) стечено звање,

4) адреса пребивалишта,

5) датум полагања испита.

(3) Министарство води Евиденцију агената посредовања у писаној и електронској форми.

(4) Министар правилником прописује садржај и начин вођења Евиденције агената посредовања.

**ГЛАВА III**

**ПРАВА И ОБАВЕЗЕ ПОСРЕДНИКА И НАЛОГОДАВАЦА**

**У ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИМА**

**Пажња у правноме промету**

Члан 19.

Посредник у обављању послова посредовања, односно других радњи у вези с послом који је предмет посредовања обавезан је да поступа са пажњом доброг привредника, према правилима струке, пословној етици и доброј пословној пракси.

**Оглашавање**

Члан 20.

1. Посредник је обавезан да приликом оглашавања прометa непокретности које су предмет посредовања у средствима јавног информисања, односно другим писаним и електронским медијима, у свом пословном простору или на другим мјестима гдје је дозвољено оглашавање, објави:
2. податке о свом пословном имену,
3. број под којим је уписан у Регистар посредника,
4. податке о цијени, уколико није другачије уговорено,
5. локацију непокретности,
6. површину и структуру непокретности.

(2) Забрањено је оглашавање промета непокретности за чији промет посредник нема закључен уговор о посредовању, односно уговор о потпосредовању.

**Уговор о посредовању у промету непокретности**Члан 21.

(1) Посредовање се врши на основу уговора о посредовању у промету непокретности (у даљем тексту: уговор о посредовању) који закључују налогодавац и посредник.

(2) Налогодавац може да буде продавац, купац, закуподавац или закупац, односно пуномоћник тих лица.

(3) Уговором о посредовању обавезује се посредник да ће настојати наћи и довести у везу са налогодавцем треће лице ради преговора за склапање правних послова чији је предмет одређена непокретност посебно при куповини, продаји, замјени и закупу, а налогодавац се обавезује да ће му исплатити одређену посредничку накнаду ако тај правни посао буде склопљен.

(4) Уговор о посредовању закључује се у писаном облику и на одређено вријеме.

(5) Забрањено је обављање послова посредовања без закљученог уговора о посредовању између посредника и налогодавца.

(6) Ако уговорне стране не договоре рок на који склапају уговор о посредовању, сматра се да је уговор о посредовању склопљен на одређено вријеме од годину дана и може се споразумом странака више пута продужити.

(7) Ако није другачије прописано овим законом, на обавезни однос између посредника и налогодавца примјењују се одредбе закона којим се уређују облигациони односи.

(8) Одредбе овога закона уговором се не могу искључити, односно ограничити, осим ако је у вези са поједином одредбом изричито допуштен другачији договор уговорних страна, односно другачији договор у очитоме интересу налогодавца.

**Обавезе посредника у уговору о посредовању**

Члан 22.

Уговором о посредовању посредник се обавезује у зависности од врсте правног посла обављати сљедеће:

1) наћи и довести у везу с налогодавцем треће лице ради закључивања посла који је предмет уговора о посредовању,

2) дати налогодавцу објективно мишљење о цијени непокретности или износу закупнине непокретности у складу са њеним карактеристикама, приликама на тржишту и другим релевантним околностима,

3) прибавити и извршити увид у исправе којима се доказује власништво или друго стварно право на непокретности чији промет, односно замјена и закуп је предмет посредовања и упозорити налогодавца нарочито на:

1. могуће ризике у вези са уписом предметне непокретности у регистре непокретности,

2. уписана права, односно терете на предметној непокретности,

3. постојања права прече куповине и ограничења у правном промету у складу са посебним прописима,

4) обавити потребне радње ради представљања (презентације) непокретности на тржишту, поставити оглас у вези са прометом, односно закупом и замјеном непокретности на одговарајући начин и извршити све друге радње договорене уговором о посредовању које прелазе уобичајену презентацију, а за што има право на посебне, унапријед исказане трошкове,

5) омогућити преглед непокретности,

6) посредовати у преговорима и настојати да дође до склапања уговора, ако се на то посебно обавезао,

7) чувати личне податке налогодавца, те по писаноме налогу налогодавца чувати као пословну тајну податке о непокретности за коју посредује или у вези с том непокретношћу или с послом за који посредује,

8) ако је предмет склапања уговора земљиште, провјерити намјену предметног земљишта у складу са прописима о просторном уређењу који се односе на то земљиште,

9) обавијестити налогодавца о свим околностима од значаја за предметни посао које су му познате или му морају бити познате**.**

**Обавезе налогодавца у уговору о посредовању**Члан 23.

(1) Уговором о посредовању у промету непокретности налогодавац се обавезује да ће обавити сљедеће:

1) обавијестити посредника о свим околностима које су важне за обављање посредовања и дати тачне податке о непокретности те, ако има на располагању, дати посреднику на увид локацијске услове, грађевинску, односно употребну дозволу за непокретност која је предмет уговора, те дати на увид посреднику доказе о испуњавању обавеза у вези са непокретности,

2) дати посреднику на увид оригиналне исправе које доказују његово право на непокретности која је предмет уговора, те упозорити посредника на све уписане и неуписане терете који постоје на непокретности,

3) осигурати посреднику и трећем лицу заинтересованом за закључивање правног посла разгледање непокретности, на договорени начин и у договорено вријеме,

4) обавијестити посредника о свим битним подацима о непокретности, а то посебно укључује тачне податке о цијени, локацији, структури непокретности и друго,

5) дати на увид оригинале и предати посреднику копије свих исправа којима доказује право на непокретности која је предмет посредовања, приликом закључења посредованог правног посла – предуговора или главног уговора у вези са прометом, закупом или замјеном непокретности,

6) исплатити посреднику уговорену посредничку накнаду и, ако је то посебно уговорено, надокнадити посреднику друге трошкове настале током посредовања,

7) ако је то изричито уговорено, надокнадити посреднику трошкове учињене током посредовања који прелазе уобичајене трошкове посредовања,

8) обавијестити посредника писаним путем о свим промјенама у вези с посредованим послом за који га је овластио, а посебно о промјенама у вези с правима на непокретности, роковима и цијени, а све то у року од три дана од дана настале промјене.

(2) Ако налогодавац дâ налог за посредовање или закључи уговор о посредовању супротно начелу савјесности и поштења, дужан је да надокнади трошкове настале током посредовања, који не могу бити већи од уговорене посредничке накнаде за посредовани посао.

**Остали елементи уговора о посредовању**

Члан 24.

(1) Уговор о посредовању може садржавати и друге податке у вези са послом за који се посредује, као што су рок и услове исплате посредничке накнаде, податке о осигурању од одговорности, услове осигурања исплате посредничке накнаде и слично.

(2) Посредник је обавезан чувати уговор о посредовању и документацију која чини његов прилог најмање пет година од дана његовог закључења.

(3) Уговор о посредовању, поред права и обавеза посредника и налогодавца, обавезно садржи и податке о посреднику, броју под којим је уписан у Регистар посредника, налогодавцу, врсти и битном садржају посла за који посредник посредује, о посредничкој накнади, те о могућим додатним трошковима који настану кад посредник у договору са налогодавцем обавља за њега и друге услуге у вези са послом који је предмет посредовања.

**Ексклузивно посредовање**Члан 25.

(1) Уговором о посредовању налогодавац се може обавезати изричитим уговарањем клаузуле о ексклузивном посредовању, да у уговореном року неће ангажовати другог посредника за посредовање у вези са одређеном непокретности.

(2) У случају из става 1. овог члана налогодавац је обавезан да прије закључивања уговора о посредовању потпише изјаву о прихватању ексклузивног посредовања.

(3) Ако је за вријеме важења клаузуле о ексклузивном посредовању налогодавац закључио правни посао у вези са непокретности из става 1. овог члана за који је посредовао други посредник, дужан је да посреднику са којим је уговорио ексклузивно посредовање на име штете плати износ уговорене посредничке накнаде.

(4) Посредник је дужан да посебно упозори налогодавца на значење и правне посљедице клаузуле о ексклузивном посредовању из става 1. овог члана.

**Престанак уговора о посредовању**

Члан 26.

(1) Уговор о посредовању престаје да производи правна дејства протеком рока на који је закључен, закључењем правног посла за који је посредовано или отказом било које од уговорних страна у писаном облику.

(2) Отказ уговора о посредовању не мора бити образложен и има правно дејство моментом достављања посреднику.

(3) На отказ уговора о посредовању сходно се примјењују одредбе закона којим се уређују облигациони односи у дијелу који се односи на опозивање налога за посредовање.

(4) Налогодавац је дужан надокнадити посреднику настале трошкове само ако је изричито уговорено да их сноси налогодавац без обзира на успјех посредовања.

**Ништавост обавезе приступању преговорима и анонимни налогодавац**

Члан 27.

(1) Налогодавац није дужан да приступи преговорима за склапање посредованог посла с трећим лицем којег је посредник нашао, нити да закључи посредовани правни посао, а одредба уговора о посредовању којом је уговорено другачије, ништавна је.

(2) Посредник који послове посредовања обавља за налогодавца који жели остати анониман (непознат) дужан је да не открива идентитет налогодавца, у складу са условима из уговора о посредовању, а најкасније до закључења посредованог правног посла.

(3) Клаузула о анонимном налогодавцу изричито се уговара.

**Уговор о потпосредовању**Члан 28.

(1) Посредник може уговором о потпосредовању пренијети своја права и обавезе из уговора о посредовању, у цјелини или дјелимично, на другог посредника, ако се налогодавац са тим изричито сагласио у уговору о посредовању.

(2) Уговор о потпосредовању закључује се у писаном облику и садржи начин и услове преноса права и обавеза из става 1. овог члана, висину и начин исплате посредничке накнаде и услове за раскид уговора.

(3) У случају из става 1. овог члана налогодавац остаје у уговорном односу само са посредником с којим је склопио уговор.

(4) Посредник је дужан да копију уговора из става 2. овог члана преда налогодавцу у року од три дана од дана закључења тог уговора.

**Евиденција о посредовању**

Члан 29.

(1) Посредник је дужан водити евиденцију о посредовању.

(2) Евиденција о посредовању обавезно садржи податке о:

1) налогодавцу и врсти уговора за чије склапање се посредује,

2) врсти непокретности (стамбени простор, пословни простор), односно податке о земљишту с ознаком намјене кориштења,

3) локацији непокретности,

4) техничке податке за непокретност,

5) цијени у укупном износу и јединичном износу за метар квадратни површине,

6) исходу посредовања и

7) посредничкој накнади.

(3) Посредник је дужан да на захтјев надлежних органа управе за потребе тржишног вредновања непокретности и анализе тржишта непокретности дâ на увид податке из евиденције о посредовању.

(4) Посредник је обавезан да евиденцију о посредовању чува пет година по истеку календарске године у којој је извршен посљедњи упис.

(5) Министар правилником прописује садржај и начин вођења евиденције о посредовању.

**ГЛАВА IV**

**НАЧИН ОБАВЉАЊА ПОСРЕДОВАЊА**

**Забрана неовлашћеног обављања послова посредовања код посредника**

**и сукоб интереса**

Члан 30.

(1) Забрањено је да послове посредовања код посредника обавља физичко лице које није уписано у Евиденцију агената посредовања.

(2) Агенту посредовања је забрањено да без писмене сагласности посредника за којег, на основу уговора о раду, обавља послове посредовања истовремено истоврсне или сличне послове обавља за другог посредника или за себе лично.

(3) Ако агент посредовања поступи противно забрани из става 2. овога члана, посредник може од њега тражити накнаду претрпљене штете.

**Забрана физичком лицу обављање дјелатности посредовања**

Члан 31.

Забрањено је физичком лицу обављање дјелатности посредовања из члана 2. овог закона.

**Општи услови пословања**Члан 32.

(1) Посредник је дужан да утврди опште услове за обављање посредовања (у даљем тексту: општи услови пословања).

(2) Општи услови пословања за сваку врсту посредовања обавезно садрже:

1) опис послова које је посредник обавезан обавити при обављању појединих радњи при посредовању у промету непокретности,

2) висину посредничке накнаде и опис послова који су обухваћени тим плаћањем, а који обавезно обухватају повезивање налогодавца и трећег лица и провјеравање стања непокретности, потребне преговоре и припремне радње за склапање правнога посла,

3) врсту и износ трошкова, ако посредник у договору с налогодавцем обавља за њега додатне, односно друге радње у вези са послом који је предмет посредовања.

(3) Посредник је обавезан да у пословном простору у којем обавља дјелатност посредовања на видном мјесту истакне опште услове пословања.

**ГЛАВА V**

**ПОСРЕДНИЧКА НАКНАДА**

**Право на посредничку накнаду**

Члан 33.

(1) Висина посредничке накнаде одређује се уговором о посредовању.

(2) Посредник стиче право на посредничку накнаду у моменту закључења уговора за који је посредовао, осим ако посредник и налогодавац нису уговорили да се право на посредничку накнаде стиче у моменту закључења предуговора за који је посредник посредовао.

(3) Посреднику је забрањено да захтијева дјелимично плаћање посредничке накнаде унапријед, односно прије закључења уговора, односно предуговора у складу са ставом 2. овога члана.

(4) Трошкове додатних услуга у вези са послом који је предмет посредовања посредник може наплатити у висини стварних трошкова ако је то изричито уговорено између посредника и налогодавца.

(5) Ако у року од годину дана након престанка уговора о посредовању налогодавац склопи правни посао са трећим лицем који је посљедица посредникова дјеловања прије престанка уговора о посредовању, дужан је посреднику платити посредничку накнаду у цијелости, осим ако уговором није другачије уговорено.

(6) Посредник нема право на посредничку накнаду ако са налогодавцем у своје име, као уговорна страна закључи уговор који је предмет посредовања, односно ако такав уговор са налогодавцем закључи агент посредовања који за посредника обавља послове посредовања, у којем случају посредник има право тражити накнаду штете од агента посредовања, у складу са прописима којим се уређују радни односи.

**Обавеза издавања фактуре и фискалног рачуна**

Члан 34.

За извршену услугу посредовања посредник је дужан налогодавцу испоставити фактуру, односно издати фискални рачун, у складу са уговором о посредовању.

**Овлашћење за закључење уговора о промету или закупу непокретности**

Члан 35.

Посредник може, када је за то посебно овлашћен, да у име и за рачун налогодавца закључи предуговор, односно уговор о куповини, продаји, замјени, закупу непокретности.

**ГЛАВА VI**

**НАДЗОР**

**Управни надзор**

Члан 36.

(1) Управни надзор над примјеном овог закона и прописа донесених на основу овог закона врши Министарство.

(2) Инспекцијски надзор над примјеном одредаба овог закона и прописа донесених на основу овог закона врши Републичка управа за инспекцијске послове посредством републичког тржишног инспектора и тржишног инспектора у јединицама локалне самоуправе у складу са овлашћењима прописаним овим законом и прописом којим се уређује инспекцијски надзор.

**Овлашћења инспектора**

Члан 37.

У вршењу инспекцијског надзора над спровођењем овог закона и прописа донесених на основу њега, надлежни тржишни инспектор, осим овлашћења уређених прописима из области инспекција, овлашћен је да рјешењем:

1) забрани обављање посредовања привредном друштву, односно предузетнику који не испуњава услове сагласно одредбама овог закона (члан 5),

2) забрани обављање посредовања привредном друштву, односно предузетнику који посредовање обавља без рјешења Министарства о испуњавању услова за обављање посредовања у промету непокретности (члан 8),

3) забрани физичком лицу обављање дјелатности посредовања из члана 2. овог закона (члан 31),

4) наложи посреднику да у пословној просторији у којој обавља дјелатност посредовања на видном мјесту истакне своје опште услове пословања (члан 32).

**Жалба на рјешење**

Члан 38.

(1) Против рјешења тржишног инспектора може се изјавити жалба Министарству у року од осам дана од дана његовог достављања.

(2) Жалба против рјешења инспектора не одлаже његово извршење**.**

(3) Испуњеност услова из члана 5. став 1. тачка 3) овог закона провјерава тржишна инспекција у редовном инспекцијском прегледу, а најкасније у року који је прописан законом којим се уређује пословање привредних друштава и законом којим се уређује обављање занатско-предузетничке дјелатности.

**ГЛАВА VII**

**КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ**

**Новчана казна**

Члан 39.

(1) Новчаном казном од 5.000 КМ до 30.000 КМ казниће се за прекршај привредно друштво ако обавља дјелатности посредовања у промету непокретности без рјешења Министарства о испуњавању услова за обављање дјелатности посредовања у промету непокретности (члан 5. став 2).

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се одговорно лице у привредном друштву новчаном казном од 500 КМ до 3.000 КМ.

(3) За прекршај из става 1. овог члана казниће се предузетник новчаном казном од 2.500 КМ до 15.000 КМ.

(4) Уз новчану казну из ст. 1. и 3. овог члана привредном друштву и предузетнику може се изрећи и заштитна мјера забране обављања дјелатности посредовања, у трајању од три до шест мјесеци.

**Новчана казна**

Члан 40.

(1) Новчаном казном од 2.000 КМ до 10.000 КМ казниће се за прекршај привредно друштво ако:

1) обавља послове посредовања у промету некретнина супротно одредбама члана 5. став 1. овог закона,

2) се не осигура за штету коју би налогодавцу или трећим лицима могао проузроковати обављањем посредовања код осигуравајућег друштва са сједиштем у Републици, односно Босни и Херцеговини (члан 6. ст. 1. и 2),

3) обавља дјелатност посредовања у пословном простору који не испуњава услове у складу са чланом 7. овог закона,

4) обављања послове посредовања без закљученог уговора о посредовању између посредника и налогодавца (члан 21. став 5),

5) поступи супротно одредбама члана 22. овог закона,

6)не чува уговор о посредовању и документацију која чини његов прилог најмање пет година од дана његовог закључења (члан 24. став 2),

7) не води и не чува евиденцију о посредовању (члан 29. ст. 1. и 4),

8) не утврди опште услове пословања (члан 32. став 1),

9) за извршену услугу посредовања не испостави фактуру, односно не изда фискални рачун, у складу са уговором о посредовању (члан 34).

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се одговорно лице у привредном друштву новчаном казном од 300 КМ до 1.500 КМ.

(3) За прекршај из става 1. овог члана казниће се предузетник новчаном казном од 1.000 КМ до 5.000 КМ.

(4) Уз новчану казну из ст. 1. и 3. овог члана привредном друштву и предузетнику може се изрећи и заштитна мјера забране обављања дјелатности посредовања, у трајању од 30 до 90 дана.

**Новчана казна**

Члан 41.

(1) Новчаном казном од 1.000 КМ до 5.000 КМ казниће се за прекршај привредно друштво ако:

1) за вријеме обављања дјелатности посредовања у промету непокретности не посједује важећу полису (члан 6. став 4),

2) једном годишње, а најдаље до 31. марта текуће године, Министарству не достави документацију из члана 8. став 3. т. 2) и 3) овог закона (члан 9. став 2),

3) у обављању послова посредовања, односно других радњи у вези с послом који је предмет посредовања не поступа са пажњом доброг привредника, према правилима струке, пословној етици и доброј пословној пракси (члан 19),

4) приликом оглашавања у вези са прометом непокретности које су предмет посредовања у средствима јавног информисања, односно другим писаним и електронским медијима, у свом пословном простору или на другим не објави податке о цијени, локацији, површини и структури непокретности, односно ако врши оглашавање у вези са прометом непокретности без уговора о посредовању, односно уговора о потпосредовању (члан 20),

5) обавља посредовање у промету некретнина без закљученог уговора о посредовању (члан 21. став 5),

6) уговор о посредовању не садржи податке наведене у члану 24. став 3. овог закона,

7) закључи уговор о потпосредовању супротно одредбама члана 28. ст. 1. и 2. овог закона,

8) евиденција о посредовању не садржи податке наведене у члану 29. став 2. овог закона,

9) ако посредник не омогући увид у податке из евиденције о посредовању (члан 29. став 3),

10) општи услови пословања не садрже податке наведене у члану 32. став 2. овог закона,

11) ако посредник у пословном простору на видном мјесту не истакне опште услове пословања (члан 32. став 3).

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се одговорно лице у привредном друштву новчаном казном од 300 КМ до 1.000 КМ.

(3) За прекршај из става 1. овог члана казниће се предузетник новчаном казном од 500 КМ до 2.500 КМ.

**Новчана казна**

Члан 42.

Новчаном казном од 2.000 КМ до 10.000 КМ казниће се за прекршај физичко лице ако:

1) обавља послове посредовања код посредника, а није уписано у Евиденцију агената посредовања (члан 30. став 1),

2) као агент посредовања обавља послове посредовања истовремено истоврсне или сличне послове за другог посредника или за себе лично без писмене сагласности посредника (члан 30. став 2),

3) обавља посредовање супротно одредбичлана 31. овог закона.

**ГЛАВА VIII**

**ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНА ОДРЕДБЕ**

**Обавеза усклађивања пословања са одредбама овог закона**

Члан 43.

(1) Привредно друштво и предузетник који на дан ступања на снагу овог закона обавља дјелатност посредовања непокретностима дужни су прибавити рјешење из члана 8. став 4. овог закона, у року од годину дана од дана доношења Правилника о минимално-техничким условима за пословни простор и опрему за обављање посредовања (члана 7. став 2) и Правилника о програму и поступку полагања стручног испита (члана 16. став 7).

(2) Субјекти из става 1. овог члана дужни су ускладити своје пословање са одредбама овог закона у року од 18 мјесеци од дана ступања на снагу овог закона.

(3) Привредном друштву и предузетнику из става 1. овог члана које не усклади своје пословање с одредбама овог закона у року из ст. 1. и 2. овога члана престаје право на обављање дјелатности посредовања у промету непокретности.

**Рок за доношење подзаконских аката**

Члан 44.

Министар ће у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона донијети:

1) Правилник о минимално-техничким условима за пословни простор и опрему за обављање дјелатности посредовања (члан 7. став 2),

2) Правилник о садржају и начину вођења Регистра посредника (члан 9. став 4),

3) Правилник о програму и поступку полагања стручног испита за агента посредовања у промету непокретности (члан 16. став 7),

4) Правилник о садржају и начину вођења Евиденције агената посредовања у промету непокретности (члан 18. став 4),

5) Правилник о садржају и начину вођења евиденције о посредовању (члан 29. став 5).

**Ступање на снагу**   
Члан 45.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Српске“.

ПРЕДСЈЕДНИК

Број: 02/1-021-850/20 НАРОДНЕ СКУПШТИНЕ

Датум: 24. септембра 2020. године

Недељко Чубриловић