

На основу члана 13. став (6) Закона о посредовању у промету некретнина ("Службене новине Федерације БиХ", број 75/21), федерални министар трговине доноси

**ПРАВИЛНИК
О ОБЛИКУ, САДРЖАЈУ И НАЧИНУ ВОЂЕЊА
ИМЕНИКА АГЕНАТА ПОСРЕДОВАЊА У ПРОМЕТУ
НЕКРЕТНИНА**

I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником прописује се облик, садржај и начин вођења Именика агената посредовања у промету некретнина (у даљњем тексту: Именик агената).

Члан 2.

У Именик агената уписују се подаци о физичким лицима која су положила стручни испит за обављање послова агента посредовања у промету некретнина и која су стекла звање агента посредовања у промету некретнина (у даљњем тексту: агент).

Члан 3.

Именик агената води Привредна/Господарска комора Федерације Босне и Херцеговине (у даљњем тексту: Комора) у писаној и електронској форми.

II. САДРЖАЈ ИМЕНИКА АГЕНАТА

Члан 4.

- (1) Именик агената садржи следеће податке:
- 1) редни број уписа у Именик агената,
 - 2) датум уписа,
 - 3) податке о агенту (име, очеве име и презиме, датум и мјесто рођења, пребивалиште),
 - 4) датум полагања испита,
 - 5) број и датум изданог увјерења о положеном стручном испиту за обављање послова агента посредовања у промету некретнина.

- (2) Облик и садржај Именика агената налази се у Прилогу 1. овог правилника и чини његов саставни дио.

III. ПРОМЈЕНА ПОДАТАКА

Члан 5.

- (1) Агент је дужан обавијестити Комору о свакој промјени података који се уписују у Именик агената у року 30 дана од дана настанка промјене, ради уписа промјене у Именик агената.
- (2) Комора је дужна по пријему обавјештења из става (1) овог члана без одгађања, а најкасније у року од пет дана извршити упис промјене у Именик агената.

IV. ДОСТУПНОСТ ПОДАТАКА

Члан 6.

- (1) На писани захтјев агента Комора издаје овјерени извод из Именика агената. Овјерени извод садржи податке из члана 4. овог правилника уписане у Именик агената, који важе на дан издавања.
- (2) Извод из Именика агената овјерава се штамбиљом који садржи биљешку да је извод истовјетан оригиналу, мјесто и датум овјере, те потпис овлаштене особе.

V. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 7.

Комора је дужна проводити мјере осигурања, заштите и похрањивања података из Именика агената.

Члан 8.

Надзор над вођењем Именика агената проводи Федерално министарство трговине.

Члан 9.

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

Број 01-02-1033/21

Министар

22. децембра 2021. године

Златан Вујановић, с. р.

ПРИЛОГ 1.

ИМЕНИК АГЕНАТА ПОСРЕДОВАЊА У ПРОМЕТУ НЕКРЕТНИНА

Ред. бр.	Датум уписа	Име, очеве име, презиме	Датум и мјесто рођења	Пребивалиште	Датум полагања испита	Број и датум изданог увјерења о положеном стручном испиту за обављање послова агента посредовања у промету некретнина

2419

На основу члана 13. става (7) Закона о посредовању у промету некретнина ("Службене новине Федерације БиХ", број 75/21), федерални министар трговине на приједлог Привредне/Господарске коморе Федерације Босне и Херцеговине доноси

PROGRAM

OSPOSOBLJAVANJA ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

Члан 1.

- (1) Овим Programом утврђује се градиво, правни извори и литература за стичање стручних знања и за полагање стручног испита за обављање послова агента посредовања у промету некретнина (у даљњем тексту: стручни испит) пред испитном комисијом из члана 13. ст. (2) и (3) Закона о посредовању у промету некретнина.

- (2) Стручни испит полаже се из следећих испитних предмета: привредна друштва и уговори, стварна права на некретностима и земљишне књиге, порези, финансијско пословање, marketing, просторно уређење и градња.
- (3) Прilikом провјере знања кандидата на стручном испиту испитивачи су дужни водити рачуна да кандидата испитују само из материје која је утврђена као градиво, односно правни извори у овом Programу.

Члан 2.

За испитне предмете из члана 1. став (2) овог Programа, утврђује се градиво, правни извори и литература, за сваки предмет појединачно, како сlijеди:

I. OPŠTI PRAVNI OKVIR POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

A. PRIVREDNA DRUŠTVA I UGOVORI

A1. PRIVREDNA DRUŠTVA I OBRT

- 1.1. Pojam i forme privrednih društava

- 1.2. Poslovna jedinica privrednog društva i njen status
- 1.3. Poslovno ime i sjedište privrednog društva
- 1.4. Zastupanje i zastupnici privrednog društva
- 1.5. Organi u društvu sa ograničenom odgovornošću
- 1.6. Statusne promjene privrednih društava
- 1.7. Postupak i posljedice upisa privrednog društva u sudski registar
- 1.8. Prestanak rada privrednog društva
- 1.9. Pojam i registracija obrtnika.

A2. POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNINA

- 2.1. Tko se može baviti posredovanjem u prometu nekretnina
- 2.2. Koje uvjete je potrebno ispuniti za obavljanje poslova posredovanja
- 2.3. Sadržaj ugovora o posredovanju
- 2.4. Obaveze posrednika
- 2.5. Obaveze nalogodavca
- 2.6. Posrednička naknada
- 2.7. Prestanak ugovora o posredovanju
- 2.8. Osiguranje od odgovornosti za štetu
- 2.9. Registar posrednika.

A3. UGOVORI

- 3.1. Pojam ugovora, sadržaj i bitni elementi, vrste ugovora
- 3.2. Ugovor o prometu nekretnina, forma, pravne posljedice
- 3.3. Sposobnost za zaključenje ugovora
- 3.4. Ovjera potpisa
- 3.5. Pravo preče kupovine
- 3.6. Kapara i odustanina
- 3.7. Punomoć
- 3.8. Ugovor o zakupu nekretnine - pojam, bitni sastojci ugovora, prestanak
- 3.9. Ugovor o kupoprodaji - pojam, bitni sastojci ugovora
- 3.9. Ponuda
- 3.10. Predugovor
- 3.11. Zamjena nekretnine
- 3.12. Isplata kupoprodajne cijene
- 3.13. Ugovor o neposrednom i posrednom sticanju prava na upotrebu turističkog objekta (nekretnine) na osnovu zakupa na određeno vrijeme.

Pravni izvori:

1. Zakon o privrednim društvima ("Službene novine Federacije BiH", br. 81/15 i 75/21)
2. Zakon o obrtu i srodnim djelatnostima ("Službene novine Federacije BiH", broj 75/21)
3. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina ("Službene novine Federacije BiH", broj 75/21)
4. Zakon o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/1978, 39/1985, 45/1989 - odluka USJ i 57/1989, "Sl. list R BiH", br. 2/1992, 13/1993 i 13/1994 i "Službene novine Federacije BiH", br. 29/2003 i 42/2011)
5. Zakon o zaštiti potrošača u Bosni i Hercegovini ("Službeni glasnik BiH", br. 25/2006 i 88/2015)

B. STVARNA PRAVA NA NEKRETNINAMA I ZEMLJIŠNE KNJIGE

B1. STVARNA PRAVA

- 1.1. Nekretnina
- 1.2. Pravo vlasništva - definicija, opće ograničenje, sticanje
- 1.3. Suvlasništvo - pojam, idealni dio, potpuno ili djelomično razvrnuće
- 1.4. Zajedničko vlasništvo - pojam, udio zajedničara, pravo na diobu
- 1.5. Sticanje prava vlasništva na nekretninama (čl. 53)
- 1.6. Vlasništvo posebnih dijelova nekretnine - pojam
- 1.7. Založno pravo - općenito, neodvojivost, neprenosivost, podzalog, tražbina

- 1.8. Pravo građenja - pojam, neodvojivost, način prestanka
- 1.9. Posjed - pojam, način sticanja, svojstva posjeda, prestanak posjeda stvari
- 1.10. Sticanje vlasništva stranih osoba
- 1.11. Prestanak prava vlasništva
- 1.12. Zaključenje ugovora o sticanju prava na nekretnina
- 1.13. Pravo stvarne i lične služnosti - pojam
- 1.14. Nadležnosti notara u prometu nekretnina
- 1.15. Višestruko ugovaranje otuđenja

B2. ZEMLJIŠNE KNJIGE

- 2.1. Vrste upisa u zemljišne knjige
- 2.2. Pretpostavke za upis (potrebna dokumentacija)
- 2.3. Javnost knjiga - povjerenje u knjige
- 2.3. Sastav zemljišnoknjižnog izvotka/uloška
- 2.4. Prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu (čl. 28)
- 2.5. Clausula intabulandi ili tabularna izjava .
- 2.6. Kako se upisuje hipoteka u zemljišnu knjigu
- 2.7. Tko ima pravo uvida u zemljišnu knjigu
- 2.8. Brisanje tereta
- 2.9. Što je i koji je učinak zabilježbe spora

Pravni izvori:

1. Zakon o stvarnim pravima Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 66/13 i 100/13)
2. Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 58/02, 19/03 i 54/04)

II. FINANSIJSKO EKONOMSKI OKVIR POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

A. POREZI (Poreski aspekti posredovanja u prometu nekretnina)

- 1.1. Porez na nekretnine - predmet oporezivanja, poreski obveznik, poreska osnovica, poreske stope, oslobođenja plaćanja poreza na nekretnine
- 1.2. Poreske prijave poreza na nekretnine
- 1.3. Rokovi plaćanja poreza na nekretnine
- 1.4. Porez na dohodak - pojam dohotka, princip oporezivanja porezom na dohodak, oblici poreza na dohodak, poreski obveznik, poreska stopa, poreska oslobođanja
- 1.5. Poreski tretman poklona i nasljeđivanja
- 1.6. Porez na dodanu vrijednost - predmet oporezivanja, poreski obveznik, poreski dužnik, mjesto i vrijeme prometa, nastanak obveze, osnovica, stope i poreska oslobođenja
- 1.7. Poreski tretman prvog prometa stana.

Pravni izvori:

1. Kantonalni propisi o porezu na promet nekretnina i porezu na imovinu (osnovni pojmovi)
2. Zakon o Poreznoj upravi Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 33/02 i 28/04)
3. Zakon o porezu na dohodak Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj 10/08, 9/10, 44/11, 7/13 i 65/13)
4. Pravilnik o primjeni zakona o porezu na dohodak ("Službene novine Federacije BiH", broj 48/21 i 77/21)
5. Zakon o porezu na dodatnu vrijednost Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH", br. 9/2005, 35/2005, 100/2008 i 33/2017)
6. Pravilnik o primjeni Zakona o porezu na dodatnu vrijednost BiH ("Službeni glasnik BiH", br. 93/05, 21/06, 60/06, 06/07, 100/07, 35/08, 65/10, 85/17 i 44/20)

B. FINANSIJSKO POSLOVANJE

- 2.1. Što se podrazumijeva pod pranjem novca
- 2.2. Identifikacija i praćenje klijenta (čl. 6.)
- 2.3. Obavještanje (čl. 38.)

- 2.4. Ovlaštene osobe (čl. 40)
- 2.5. Vrste platnih usluga
- 2.6. Pružatelji platnih usluga
- 2.7. Oblik i sadržaj platnog naloga
- 2.8. Vrste platnih računa
1. Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti ("Službeni glasnik BiH", broj 46/16)
2. Zakon o unutrašnjem platnom prometu F BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj 48/15 i ispravka 79/15 i 4/21)

C. MARKETING

- 3.1. Osnove marketinga - pojmovi, mediji
- 3.2. Ciljevi marketinga na tržištu nekretnina
- 3.3. Marketing i prodaja
- 3.4. Načini poslovnog komuniciranja u prometu nekretninama
- 3.5. Nedopušteno trgovanje u smislu Zakona o unutrašnjoj trgovini
- 3.6. Oglašavanje proizvoda i usluga

Pravni izvori:

1. Osnovi marketinga, redaktor i koautor udžbenika, Ekonomski fakultet, Sarajevo
2. Zakon o unutrašnjoj trgovini Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 40/2010 i 79/2017)
3. Zakon o nedopuštenom trgovanju ("Službene novine Federacije BiH", broj 101/2016)
4. Zakon o zaštiti potrošača u Bosni i Hercegovini ("Službeni glasnik BiH", br. 25/2006 i 88/2015)

III. PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJA

A. PROSTORNO UREĐENJE

- 1.1. Vrste namjenskih zemljišta
- 1.2. Planski dokumenti
- 1.3. Urbanistička suglasnost
- 1.4. Građevinska dozvola
- 1.5. Upotrebna dozvola
- 1.6. Uspostava etažnog vlasništva

B. GRADNJA

- 2.1. Pojam građevine
- 2.2. Odobrenje za građenje
- 2.3. Prijava građenja
- 2.4. Odobrenje za upotrebu
- 2.5. Odbijanje zahtjeva za upotrebu

Pravni izvori:

1. Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10)
2. Kantonalni propisi o prostornom uređenju i građenju (osnovni pojmovi)

Član 4.

Kandidati su dužni pratiti promjene propisa i poznavati važeće propise iz člana 3. ovog programa na dan polaganja stručnog ispita.

Član 5.

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Federacije BiH".

Broj 01-02-1096/21

Ministar

22. decembra 2021. godine

Zlatan Vujanović, s. r.

Na temelju članka 13. stavka (7) Zakona o posredovanju u prometu nekretnina ("Službene novine Federacije BiH", broj

75/21), federalni ministar trgovine na prijedlog Privredne/Gospodarske komore Federacije Bosne i Hercegovine donosi

PROGRAM OSPOSOBLJAVANJA ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

Članak 1.

- (1) Ovim Programom utvrđuje se gradivo, pravni izvori i literatura za stjecanje stručnih znanja i za polaganje stručnog ispita za obavljanje poslova agenta posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: stručni ispit) pred ispitnom komisijom iz članka 13. st. (2) i (3) Zakona o posredovanju u prometu nekretnina.
- (2) Stručni ispit polaže se iz sljedećih ispitnih predmeta: gospodarska društva i ugovori, stvarna prava na nekretninama i zemljišne knjige, porezi, finansijsko poslovanje, marketing, prostorno uređenje i gradnja.
- (3) Prilikom provjere znanja kandidata na stručnom ispitu ispitivači su dužni voditi računa da kandidata ispituju samo iz materije koja je utvrđena kao gradivo, odnosno pravni izvori u ovom Programu.

Članak 2.

Za ispitne predmete iz članka 1. stavak (2) ovog Programa, utvrđuje se gradivo, pravni izvori i literatura, za svaki predmet pojedinačno, kako slijedi:

I. OPĆI PRAVNI OKVIR POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

A. GOSPODARSKA DRUŠTVA I UGOVORI

A1. GOSPODARSKA DRUŠTVA I OBRT

- 1.1. Pojam i forme gospodarskih društava
- 1.2. Poslovna jedinica privrednog društva i njen status
- 1.3. Poslovno ime i sjedište gospodarskog društva
- 1.4. Zastupanje i zastupnici gospodarskog društva
- 1.5. Organi u društvu sa ograničenom odgovornošću
- 1.6. Statusne promjene gospodarskih društava
- 1.7. Postupak i posljedice upisa gospodarskog društva u sudski registar
- 1.8. Prestanak rada gospodarskog društva
- 1.9. Pojam i registracija obrtnika.

A2. POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNINA

- 2.1. Tko se može baviti posredovanjem u prometu nekretnina
- 2.2. Koje uvjete je potrebno ispuniti za obavljanje poslova posredovanja
- 2.3. Sadržaj ugovora o posredovanju
- 2.4. Obveze posrednika
- 2.5. Obveze nalogodavca
- 2.6. Posrednička naknada
- 2.7. Prestanak ugovora o posredovanju
- 2.8. Osiguranje od odgovornosti za štetu
- 2.9. Registar posrednika.

A3. UGOVORI

- 3.1. Pojam ugovora, sadržaj i bitni elementi, vrste ugovora
- 3.2. Ugovor o prometu nekretnina, forma, pravne posljedice
- 3.3. Sposobnost za zaključenje ugovora
- 3.4. Ovjera potpisa
- 3.5. Pravo prvokupa
- 3.6. Kapara i odustanina
- 3.7. Punomoć
- 3.8. Ugovor o zakupu nekretnine - pojam, bitni sastojci ugovora, prestanak
- 3.9. Ugovor o kupoprodaji - pojam, bitni sastojci ugovora
- 3.9. Ponuda
- 3.10. Predugovor