

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNA UPRAVA ZA INSPEKCIJSKE POSLOVE
S A R A J E V O



UPITNIK IZ OBLASTI SPREČAVANJA PRANJA NOVCA I FINANSIRANJA TERORISTIČKIH AKTIVNOSTI

SEKTOR POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINAMA

ZA
JANUAR/SIJEČANJ – DECEMBAR/PROSINAC
2026. GODINE

SEKTOR POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINAMA

I. Osnovne informacije o obvezniku	
1) Puni naziv obveznika	
2) Adresa sjedišta	
3) Oblik organiziranja	
4) Vrsta dozvole za rad i organ izdavanja	
5) Ukoliko postoje, spisak obveznikovih podružnica i jurisdikcija u kojima posluju	
6) Broj i datum rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti posredovanja	
7) Da li u vlasničkoj strukturi obveznika ima politički eksponiranih lica/osoba ¹ ?	
8) Da li bilo koje politički eksponirano lice/osoba zauzima upravljačke pozicije u obvezniku?	
9) Broj zaposlenih	
10) Broj klijenata fizičkih lica/osoba	
11) Broj klijenata pravnih lica/osoba	

¹ Pojam politički eksponiranog lica/osobe podrazumijeva svako fizičko lice/osoba kojem je povjerena ili mu je bila povjerena istaknuta javna funkcija u prethodnih 12 mjeseci i uključuje domaće politički eksponirano lice/osobu i strano politički eksponirano lice/osobu.

II. Mjere, radnje i postupci koje poduzimaju obveznici	Da	Ne
12) Da li ste izradili procjenu rizika od pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti u skladu s člankom 9. stavak 2) točka a) ZSPNFT-a? Ukoliko je odgovor da, u prilogu ovog obrasca potrebno je dostaviti navedeni dokument.	☐	☐
13) Da li ste uspostavili politike, procedure, kontrole i postupke u skladu s člankom 9. stavak 2) točka b) ZSPNFT-a? Ukoliko je odgovor da, u prilogu ovog obrasca potrebno je dostaviti navedeni dokument.	☐	☐
14) Da li pratite provođenje politika, kontrola i postupaka i vršite njihovo unapređivanje po potrebi u skladu s člankom 9. stavak 2) točka c) ZSPNFT-a?	☐	☐
15) Da li poduzimate pojačane mjere za upravljanje rizicima i ublažavanje rizika tamo gdje je identificiran viši nivo rizika u skladu s člankom 9. stavak 2) točka d) ZSPNFT-a?	☐	☐
16) Da li poduzimate pojednostavljene mjere za upravljanje rizicima i otklanjanje rizika tamo gdje je identificiran niži nivo rizika u skladu s člankom 9. stavak 2) točka e) ZSPNFT-a?	☐	☐
17) Da li vršite identifikaciju i praćenje klijenta na način i pod uvjetima određenim ZSPNFT u skladu s člankom 9. stavak 2) točka f) ZSPNFT-a?	☐	☐
18) Da li imate uspostavljene politike i procedure koje primjenjujete prilikom identifikacije klijenta ili stvarnog vlasnika klijenta koji je politički eksponirano lice/osoba? Ukoliko je odgovor da, u prilogu ovog obrasca potrebno je dostaviti navedene dokumente.	☐	☐
19) Da li dostavljate informacije, podatke i dokumentaciju FOO-u ² o transakcijama, sredstvima i licima/osobama u skladu s člankom 42. ZSPNFT-a?	☐	☐
20) Da li ste osigurali redovnu internu kontrolu i internu i eksternu reviziju izvršavanja obveza u skladu s člankom 55. ZSPNFT-a? ³	☐	☐

III. Procjena rizika	Da	Ne
21) Da li ste, u skladu s rezultatima nacionalne procjene rizika od pranja novca i financiranja terorizma u BiH, izradili procjenu rizika pranja novca, financiranja terorističkih aktivnosti i financiranja širenja oružja za masovno uništenje uzimajući u obzir faktore rizika koji se odnose na klijente, države ili geografska područja, proizvode, usluge ili transakcije i kanale distribucije u skladu s članom 10. ZSPNFT-a? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca dostavite pisanu analizu svakog pojedinačnog faktora rizika.	☐	☐
22) Da li ste od stupanja na snagu ZSPNFT-a imali bitne promjene u poslovnim procesima i poslovnoj praksi koje mogu uticati na mjere koje se poduzimaju radi sprečavanja pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti? Ukoliko je odgovor da u prilogu ovog obrasca navesti koje su to.	☐	☐

² FOO je centralna finansijsko-obavještajna jedinica koja prima, sakuplja, evidentira, analizira, istražuje i prosljeđuje rezultate analiza i/ili istraga, podatke, informacije i dokumentaciju u vezi s pranjem novca, povezanim predikatnim krivičnim djelima i finansiranjem terorističkih aktivnosti i koja je, u skladu s odredbama Zakona o Državnoj agenciji za istrage i zaštitu, uspostavljena kao osnovna organizaciona jedinica u sastavu Državne agencije za istrage i zaštitu.

³ Obveza se ne odnosi na obveznike s 4 (četiri) i manje zaposlenih.

23) Ukoliko je odgovor na prethodno pitanje DA, da li ste pri uvođenju novog proizvoda, eksternalizirane aktivnosti ili kanala distribucije, kao i kod uvođenja novih tehnologija za postojeće i nove proizvode proveli procjenu rizika radi identificiranja i procjene kako navedene promjene utiču na izloženost riziku od pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca dostavite rezultate procjene rizika.	☐	☐
24) Da li ste uspostavili raspon rizika primjeren veličini i vrsti posla kojim se bavite? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da navedete koje ste kategorije rizika uspostavili i da obrazložite predmetnu kategorizaciju.	☐	☐
25) Da li, u odnosu na klijente i transakcije za koje ste procijenili da predstavljaju viši rizik od pranja novca ili finansiranja terorizma, primjenjujete mjere za smanjenje rizika i efikasno upravljanje tim rizikom? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da opišete koje su to mjere.	☐	☐

IV. Mjere identifikacije i praćenja klijenta	Da	Ne
26) Da li prije uspostavljanja poslovnog odnosa, vršite utvrđivanje identiteta klijenta i provjeru njegovog identiteta na osnovu dokumenata, podataka ili informacija dobivenih od pouzdanih i nezavisnih izvora ili putem sredstava elektronske identifikacije ili neposrednim uvidom u javni registar u BiH? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca opišete postupak i način utvrđivanja identiteta klijenta.	☐	☐
27) Da li prije uspostavljanja poslovnog odnosa, vršite utvrđivanje identiteta stvarnog vlasnika i poduzimate razumne mjere za provjeru identiteta stvarnog vlasnika klijenta korištenjem relevantnih informacija ili podataka dobivenih iz pouzdanih izvora i to tako da se obveznik može uvjeriti da zna tko je stvarni vlasnik, uključujući poduzimanje mjera potrebnih za razumijevanje prirode poslovanja klijenta, vlasničke i kontrolne strukture klijenta kada je klijent pravno lice/osoba i s njim izjednačen subjekat ili trust i s njime izjednačen subjekt stranog prava? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca opišete postupak i način utvrđivanja stvarnog vlasnika klijenta.	☐	☐
28) Da li prije uspostavljanja poslovnog odnosa prikupljate i procjenu informacija o svrsi i namjeni poslovnog odnosa ili transakcije i drugih podataka u skladu sa ZSPNFT-om? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca opišete postupak i način prikupljanja predmetnih podataka.	☐	☐
29) Da li provodite stalno praćenje poslovnih odnosa, uključujući i kontrolu transakcija tokom poslovnog odnosa kako bi se osiguralo da su transakcije koje se obavljaju u skladu sa saznanjima obveznika o klijentu, poslovnom profilu i profilu rizika, te prema potrebi izvoru novčanih sredstava uključujući procjenu vjeordostojnosti informacija o prijeklu imovine koja je ili će biti predmet poslovnog odnosa, odnosno transakcije i osiguravanja ažuriranja dokumentacije, podataka ili informacija koje se vode? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca opišete postupak i način prikupljanja predmetnih podataka.	☐	☐
30) Da li prije uspostavljanja poslovnog odnosa utvrđujete da li je klijent politički eksponirano lice/osoba? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca opišete postupak i način utvrđivanja politički eksponiranog lica/osobe.	☐	☐

31) Da li ste u tekućoj godini odbili uspostaviti poslovni odnos sa klijentom zbog nemogućnosti sprovođenja mjera iz člana 11. stav 1) točka a), b) i c) ZSPNFT-a? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca navedete broj navedenih slučajeva, kao i da li ste eventualno pripremali izvještaj o tome i dostavljali ga FOO-u.	☐	☐
32) Da li identitet klijenta utvrđujete i provjeravate na način propisan članom 15. stav 14) ZSPNFT-a?	☐	☐
33) Da li u slučaju kada klijent koji je fizičko lice/osoba posredstvom punomoćnika uspostavlja poslovni odnos ili obavlja transakciju utvrđujete i provjeravate identitet punomoćnika prikupljanjem podataka iz člana 15. stav 1) ZSPNFT-a uvidom u lični/osobni identifikacijski dokument punomoćnika u njegovom prisustvu?	☐	☐
34) Da li identitet pravnog lica/osobe utvrđujete i provjeravate prikupljanjem podataka iz člana 15. stav 1) točka d) ZSPNFT-a uvidom u original ili ovjerenu kopiju dokumentacije iz sudskog ili drugog javnog registra koju u ime pravnog lica/osobe dostavi zakonski zastupnik ili opunomoćenik?	☐	☐
35) Da li kontinuirano pratite poslovne aktivnosti klijenta provodeći mjere identifikacije i praćenja uz primjenu principa „upoznaj svog klijenta“ na način propisan članom 27. stav 2) ZSPNFT-a? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca pojasnite postupak koji provodite u praksi, kao i da navedete obim i učestalost sprovođenja predmetnih mjera u odnosu na rizike kojima je izložen klijent.	☐	☐
36) Da li ste u tekućoj godini uočili transakcije koje karakterizira složenost, neuobičajeno velik iznos, neuobičajen način izvršenja, vrijednost ili povezanost transakcija odnosno sredstava koje nemaju ekonomski ili pravno osnovanu namjenu odnosno nisu usuglašene ili su u nesrazmjeru s uobičajenim i očekivanim poslovanjem klijenta? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca dostavite podatak o broju takvih transakcija, kao i da opišete vaše postupke u vezi sa istim.	☐	☐
37) Da li ste imali klijenta s liste visokorizičnih zemalja i zemalja u kojima postoji veća vjerovatnoća pojavljivanja pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti? Ukoliko je odgovor da, u prilogu ovog obrasca opišite mjere pojačane identifikacije i praćenja koje poduzimate.	☐	☐
38) Da li ste u stanju da prepoznate normalne i očekivane transakcije koje su u skladu sa ciljem i prirodom poslovnog odnosa, kao i uobičajenim obimom i vrstom poslovanja klijenta, od onih transakcija koje to nisu?	☐	☐

V. Informacioni sistem kao podrška	Da	Ne
39) Da li ste uspostavili odgovarajući informacijski sistem koji pruža podršku za procjenu rizika klijenta i za kontinuirano i pouzdano praćenje aktivnosti iz oblasti sprječavanja pranja novca i finansiranja terorizma? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca dostavite informacije o karakteristikama tog sistema.	☐	☐

VI. Ovlašteno lice za sprovođenje mjera otkrivanja i sprječavanja pranja novca i finansiranja terorizma i njegov zamjenik	Da	Ne
40) Da li ste odredili ovlašteno lice/osobu i njegovog zamjenika ⁴ da u ime obveznika izvršava obveze iz ZSPNFT-a? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca dostavite odluku o imenovanju.	☐	☐
41) Da li ste, kada je to primjereno veličini i prirodi posla obveznika, za ovlašteno lice/osobu osigurali rukovodeće radno mjesto po sistematizaciji radnih mjesta sa svim pravima i naknadama tog nivoa organizacijske strukture, koje ima direktnu i neposrednu vezu s upravom i nadzornim odborom obveznika, a koje omogućava brzo, kvalitetno i pravovremeno izvršavanje zadataka propisanih ZSPNFT-om?	☐	☐
42) Da li su poslovi i zadaci ovlašćenog lica/osobe i njegovog zamjenika, u skladu sa aktom o sistematizaciji obveznika ili ugovorom o radu, organizovani na način koji omogućava brzo, kvalitetno i blagovremeno izvršavanje zadataka propisanih ZSPNFT-om i propisima donijetim na osnovu ovog zakona?	☐	☐
43) Da li lice/osoba koje obavlja poslove ovlaštenog lica/osobe i zamjenika ispunjava uvjete za obavljanje poslova otkrivanja i sprječavanja pranja novca i finansiranja terorizma u skladu s članom 49. ZSPNFT-a?	☐	☐
44) Da li ste ovlaštenom licu/osobi i zamjeniku osigurali neograničen pristup podacima, informacijama o dokumentaciji neophodnoj za obavljanje poslova, odgovarajuće kadrovske, materijalne, informacijsko-tehničke i druge uvjete za rad, odgovarajuće prostorne i tehničke mogućnosti koje osiguravaju odgovarajući stupanj zaštite povjerljivih podataka, kontinuirano stručno osposobljavanje, zamjenu za vrijeme odsustva, zaštitu u smislu zabrane odavanja podataka o njemu neovlaštenim licima/osobama kao i zaštitu od drugih postupaka koji mogu utjecati na nesmetano obavljanje dužnosti u skladu s članom 51. ZSPNFT-a? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca opišete na koji način ste navedeno osigurali.	☐	☐

VII. Obuke u oblasti sprječavanja pranja novca i finansiranja terorizma	Da	Ne
45) Da li ste osigurali kontinuirano godišnje stručno obrazovanje, osposobljavanje i usavršavanje zaposlenih na radnim mjestima relevantnim za sprečavanje i otkrivanje pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti prilagođene realnim potrebama obveznikovih organizacijskih dijelova, funkcija i/ili zaposlenika u skladu s člankom 54. stavak 1) ZSPNFT-a? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca opišete na koji način ste navedeno osigurali.	☐	☐
46) Da li ste izradili plan godišnjeg stručnog obrazovanja, osposobljavanja i usavršavanja zaposlenih u pogledu sprečavanja i otkrivanja pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti najkasnije do marta/ožujka za tekuću godinu u skladu s člankom 54. stavak 3) ZSPNFT-a? Ukoliko je odgovor da, potrebno je da u prilogu ovog obrasca dostavite navedeni plan.	☐	☐

⁴ Obveznici koji imaju 4 (četiri) ili manje zaposlenih, ukoliko nije imenovano, ovlaštenim licem/osobom smatra se zakonski zastupnik ili drugo lice koje vodi poslove obveznika, odnosno odgovorno lice obveznika prema zakonskim propisima.

VIII. Lista indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija	Da	Ne
59) Da li ste izradili i redovno ažurirali listu indikatora za identifikaciju sumnjivih transakcija, klijenata ili stranaka u skladu s člankom 57. stavak 1) ZSPNFT-a?	☐	☐
60) Da li ste listu indikatora dostavili FOO-u i nadzornom organu u roku od 30 dana od dana sačinjavanja u skladu s člankom 57. stavak 3) ZSPNFT-a?	☐	☐

IX. Vođenje evidencija, čuvanje i zaštita podataka	Da	Ne
47) Da li vodite evidencije u skladu sa člankom 59. do 61. ZSPNFT-a? Ukoliko je odgovor da u prilogu ovog obrasca potrebno je dostaviti propisane evidencije.	☐	☐

X. Prostor za dodatne informacije (Prilikom korištenja prostora za dodatne informacije navesti na koje se pitanje informacije odnose)

XI. Izjava o odgovornosti ⁵
Pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću svojim potpisom na ovom Upitniku potvrđujem da su svi odgovori iz ovog upitnika potpuni i u okvirima mojih saznanja, te da nisam zatajio-la bilo koju informaciju koja bi mogla utjecati na nadzorne aktivnosti Federalne uprave za inspekcijske poslove nadležne za nadzor nad radom obveznika iz članka 5. ZSPNFT-a.
Mjesto i datum M.P. _____ Ime, prezime i potpis

⁵ Izjavu potpisuje ovlašteno lice/osoba za sprovođenje mjera otkrivanja i sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma.