

Na osnovu člana III Rješenja Općinskog vijeća Gradačac o imenovanju Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, broj 01-05-333/2018 od 11.10.2018.godine, Općinska komisija za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava d o n o s i

PRAVILNIK

O RADU KOMISIJE ZA UTVRĐIVANJE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI I PRAVA

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovim pravilnikom uređuju se pitanja vezana za uspostavljanje i rad Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava (u daljnjem tekstu: Komisija), odnosno kriteriji na osnovu kojih se vrši utvrđivanje vrijednosti nepokretnosti (procjena vrijednosti nepokretnosti), u skladu sa Zakonom o porezu na promet nepokretnosti i prava („Sl. novine TK“, br. 11/01, 13/01 i 13/03 i 3/13), (u daljnjem tekstu: Zakon), visina i način plaćanja naknade za rad Komisije, prava i obaveze članova komisije, kao i sva druga pitanja koja utiču na rad i funkcionisanje Komisije.

Komisija se organizuje i radi po odredbama Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava („Službene novine TK“, broj 11/01, 13/01 i 13/03) i odredbama ovog Pravilnika.

II ORGANIZACIJA RADA KOMISIJE

Član 2.

Komisija se sastoji od 9 (devet) članova i to; predsjednika, zamjenika i 7 (sedam) članova.

Predsjednik Komisije rukovodi radom Komisije, predstavlja Komisiju, saziva sjednice i rukovodi istim, stara se o primjeni ovog Pravilnika i obavlja sve druge poslove određene ovim Pravilnikom.

U slučaju spriječenosti obavljanja poslova Predsjednika zamjenjuje lice koje je imenovano kao njegov zamjenik.

Članovi Komisije su dužni prisustovati sjednicama koje saziva Predsjednik ili njegov zamjenik, te pratiti uputstva za rad i obavljanje dodijeljenih zadataka.

III NAČIN RADA KOMISIJE

Član 3.

Komisija djeluje u ime ugovornog organa u granicama datog ovlaštenja.

Komisija je podijeljena u dvije grupe, koje se smjenjuju svake naredne sedmice i rješavaju predmete na terenu (u zavisnosti od pristiglog broja predmeta na dan preuzimanja).

Obzirom da su zapisnici kreirani također po grupama, na jednom zapisniku se nalaze imena četiri člana Komisije i predsjednik te na isti način je kreiran zapisnik i za drugu grupu.

Predsjednik komisije preuzima predmete iz ispostave Porezne uprave FBIH Gradačac, zavodi (evidentira) te iste raspoređuje po grupama.

Zadatak komisije na terenu jeste da izvrši procjenu zatečenog, sačini zapisnik te fotografiše stanje na terenu u zavisnosti o kojoj se nekretnini radi (kuća, stan, njiva, voćnjak i sl.).

Nakon terenskog dijela, zapisnik se skenira, predmet se provodi u elektronskoj formi u jednoj od aplikacija FGU (Federalna geodetska uprava) pod nazivom „Registar cijena“.

Po završetku predmeta („Izvršena procjena“), predmet se vraća u ispostavu Porezne uprave FBIH u Gradačcu.

IV POSTUPAK UTVRĐIVANJA PROMETNE VRIJEDNOSTI

Član 4.

Postupak utvrđivanja prometne vrijednosti zasniva se na procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Tržišna vrijednost nepokretnosti u smislu ovog Pravilnika, predstavlja novčani iznos za koji nepokretnost može biti razmijenjena u datom trenutku na tržištu, slobodnom voljom kupca i prodavca.

Pod značajnijom promjenom tržišne vrijednosti nepokretnosti iz stava 2. ovog člana, podrazumijeva se povećanje ili smanjenje vrijednosti u iznosu do 20% prethodno utvrđene tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Postupka utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti zavisi od nepokretnosti koja je u prometu (zemljište, individualni stambeni objekat, poslovni prostor, poslovni objekat, stan ili kombinacija navedenih nepokretnosti)

Za svaku nepokretnost se utvrđuje tržišna vrijednost izražena u novčanoj vrijednosti po 1 m².

V KRITERIJI ZA UTVRĐIVANJE PROMETNE VRIJEDNOSTI

Član 5.

U postupku utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, Komisija utvrđuje sljedeće kriterije :

1. Za zemljišta:

- lokacija
- položaj, oblik i veličina parcele
- pristup parceli i blizina važnijih saobraćajnica
- konfiguracija terena
- zagađenost, klimatski položaj, prirodno okruženje
- druge osobine terena: klizište i sl.
- namjena zemljišta i budući prinos
- urbanost područja
- održavanost i kvalitet zemljišta
- izgrađenost zemljišta

- komunalna izgrađenost i priključci (voda, kanalizacija, električna energija, tolifikacija i ptt mreža)
- stanje u zemljišnim knjigama

2. Za individualne stambene objekte:

- lokacija
- zagađenost, klimatski položaj , prirodno okruženje
- položaj, površina objekta, spratnost i pogled
- kvalitet Infrastruktura
- blizina važnijih saobraćajnica
- blizina obrazovnih ustanova, zdravstvenih ustanova, kulturnih ustanova i dr.poslovnih objekata
- kvalitet i način gradnje objekta
- priključci (voda, kanalizacija, električna energija, tolifikacija i ptt mreža)
- starost objekta
- održavanost
- stanje u zemljišnim knjigama

3. Za stanove:

- lokacija
- zagađenost, klimatski položaj , prirodno okruženje
- položaj, površina objekta, spratnost i pogled
- kvalitet infrastrukture
- blizina važnijih saobraćajnica
- blizina obrazovnih ustanova, zdravstvenih ustanova, kulturnih ustanova i dr.poslovnih objekata
- kvalitet izgradnje
- način gradnje
- starost objekta-zgrade
- održavanost objekta-zgrade
- postojanje garažnog i parkirnog prostora

4. Za poslovne prostore i poslovne objekte:

- lokacija
- blizina važnijih saobraćajnica
- pristup objektu, parking, prirodno okruženje
- veličina, spratnost i položaj prostora
- kvalitet i način gradnje
- starost objekta
- kvalitet infrastrukture
- trenutna opremljenost
- održavanost
- namjena i budući prinosi

VI VISINA I NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA RAD KOMISIJE

Član 6.

Predsjedniku, zamjeniku i ostalim članovima Komisije utvrđuje se pravo na novčanu naknadu, u visini i pod uslovima utvrđenim Odlukom o uslovima i načinu plaćanja naknade troškova u postupku utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti i prava na području Općine Gradačac.

Obračun naknade za komisiju za procjenu nekretnina će se vršiti na način kako je prikazano u tabeli koja čini sastavni dio Pravilnika.

U postupku utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti i prava plaća se naknada na ime troškova rada Komisije u zavisnosti od predmeta utvrđivanja prometne vrijednosti, i to:

1. Za neizgrađeno zemljište.....	73,15 KM
2. Za stanove u kolektivnom stambenom objektu.....	73,15 KM
3. Za stanove s pripadajućim zemljištem.....	73,15 KM
4. Za ostave, garaže, parking mjesta.....	73,15 KM
5. Za poslovne prostore u kolektivnom stambenom objektu.....	73,15 KM
6. Za individualne stambene objekate.....	110,87 KM
7. Za poslovne prostore s pripadajućim zemljištem.....	110,87 KM
8. Za nekretnine čija vrijednost iz ugovora prelazi 200.000,00KM.....	160,14 KM

Troškovi se uplaćuju prilikom podnošenja zahtjeva za utvrđivanje prometne vrijednosti na žiro račun Općine Gradačac.

Član 7.

Ovaj pravilnik stupa na snagu 8 (osmog) dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Općine Gradačac“

Gradačac, 16.04.2019. godine

Predsjednik Komisije za utvrđivanje
prometne vrijednosti i nepokretnosti

Haris Bilajac, dipl.ing.geod

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Gradačac
Općinsko vijeće
Komisija za utvrđivanje prometne
vrijednosti nepokretnosti i prava

Broj: 01-05-333/19-3

Datum: 15.04.2019. godine.

IZVJEŠTAJ O RADU KOMISIJE ZA UTVRĐIVANJE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI I PRAVA ZA 2018. GODINU

Obzirom da je 2018. godine došlo do razrješenja jednog sastava Komisije te u mjesecu Oktobru formiranja druge (sa imenima drugih članova), ovaj izvještaj je podijeljen u dvije faze, i to:

I faza

U mjesecu Januar riješeno ukupno 63 predmeta.

U mjesecu Februar riješeno ukupno 31 predmeta.

U mjesecu Mart riješeno je ukupno 43 predmeta.

U mjesecu April riješeno je ukupno 45 predmeta.

U mjesecu Maj riješeno je ukupno 47 predmeta.

U mjesecu Juni riješeno je ukupno 20 predmeta.

U mjesecu Juli riješeno je ukupno 20 predmeta.

U mjesecu Avgust riješeno je ukupno 69 predmeta.

U mjesecu Septembar riješeno je ukupno 32 predmeta.

U mjesecu Oktobar riješeno je ukupno 16 predmeta.

Ukupan broj predmeta koje je riješila Komisija u prethodnom sazivu iznosi: **386** predmeta!

Dakle, na osnovu naloga za isplatu došlo se je do ukupnog broja urađenih predmeta u prethodnom sazivu komisije u 2018. godine ali obzirom da su izvještaji bili nepotpuni za ovu fazu nemamo niti približnu procijenjenu vrijednost prometovanih nekretnina!

II faza

Na osnovu rješenja o imenovanju Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava broj: 01-05-333/2018 od 11.10.2018. godine, na mandatni period od dvije godine, imenuju se:

- 1 Haris Bilajac, predsjednik,
- 2 Fakiza Mešanović, zamjenik,
- 3 Almir Gibić, član,
- 4 Ahmet Hasić, član,
- 5 Amir Ibranović, član,
- 6 Omer Hasanović, član
- 7 Ahmet Okić, član,
- 8 Halil Kujraković, član,
- 9 Amir Pašalić, član.

Odmah nakon preuzimanja rješenja o imenovanju Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava (11.10.2018.), raspoređeni su predmeti po grupama te je napravljen plan izlazaka na teren.

Predmeti su zavedeni kako u internu teku tako i kroz aplikaciju REGISTAR CIJENA a nakon izvršene procjene i provedeni. Svaki zapisnik iz predmeta je skeniran i priložen u pomenutoj aplikaciji te je moguće izvršiti uvid u svaki ponaosob.

U mjesecu **Oktobaru** novoizabrana Komisija za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava riješila je ukupno 40 predmeta!

Umjesecu **Novembru** riješenoukupno 37 predmeta.

U mjesecu **Decembaru** riješeno ukupno 43 predmeta.

Dakle, ukupan broj predmeta koje je Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava (u novom sazivu) riješila u 2018. godini iznosi **120**.

U pogledu vrste predmeta, navedene cijene u ugovoru kao i procijenjene vrijednosti predmeta za godinu 2018. (u novom sazivu komisije), sačinjen je tabelarni prikaz u kojem se jasno vidi sve vezano za period od Oktobra mjeseca pa do kraja godine.

Vrsta ugovora	Broj procjena	Cijena iz ugovora (KM)	Procijenjena vrijednost (KM)
Ugovor o kupoprodaji	74	1 853 841,00	2 803 031,36
Ugovor o darovanju	8	38 500,00	60 381,70
Ugovor o nasljeđivanju	4	20 000,00	147 523,40
Ugovor o doživotnom izdržavanju	3	0	22 451,80
Presuda	1	0	1 576,50
Zamjena nekretnina	4	6 053,00	12 658,98
Prenamjena zemljišta	21	0	485 578,00
Ugovor o služnosti	5	0	17 550,00
<u>UKUPNO</u>	<u>40</u>	<u>1 918 394,00</u>	<u>3 550 751,74</u>
120 x 73,15=		8 778,00	

Ukupan broj predmeta koji su riješeni u 2018. godini (računajući oba saziva Komisije) iznosi 506 predmeta!

PREDSJEDNIK KOMISIJE

Haris Bilajac, dipl.ing.geod.