

**Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD GRAČANICA**

Predlagač: GRADONAČELNIK

Razmatra: GRADSKO VIJEĆE

**Obrađivač:
Komisija za utvrđivanje prometne
vrijednosti nepokretnosti i prava**

Gračanica, februar 2023.godine

**I Z V J E Š T A J
o izvršenim procjenama prometa
nepokretnosti i prava za 2022.godinu**

I UVOD

Procjenu prometa nepokretnosti i prava vrši Komisija za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava. Gradsko vijeće Grada Gračanica na sjednici održanoj 29.10.2021.godine donijelo je Rješenje o imenovanju Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, broj: 01-04-03870-2021 od 29.10.2021.godine, na period od dvije godine, u sastavu:

1. Muhibija Memić, dip.ing.teh. – predsjednik,
2. Samed Topčagić, dipl.ing.mašinstva – član,
3. Azijada Husić, dipl.ing.mašinstva – član,
4. Haris Jukan, dipl.ing.geodezije – član
5. Jelka Milisavljević, dipl.ing.arhitekture – zamjenski član,
6. Muharem Buljubašić, spec.ing.geodezije – zamjenski član

Zadaci Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, prema rješenju su:

- utvrđuje prometnu vrijednost nepokretnosti i prava, shodno odredbama Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj:5/21),
- utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti koja je predmet spora, radi određivanja vrijednosti spora u vlasničko-pravnim sporovima o nekretninama, shodno odredbama člana 25. Zakona o sudskim taksama („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj:5/09),
- da izvrši procjenu vrijednosti zemljišta na području Grada Gračanica, u skladu sa odredbama Zakona o promjeni namjene poljoprivrednog zemljišta („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 10/10),
- utvrđivanje vrijednosti nepokretnosti za potrebe Službe za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Gračanica.

U skladu sa potpisanim sporazumom o realizaciji CILAP projekta, članovi Komisije, zajedno sa predstavnicima ostalih općina i gradova FBiH, su educirani za rad na uspostavljanju Registra cijena nekretnina u Federaciji BiH, koji provode Federalna uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove i Porezna Uprava Federacije. Za uspostavu baze podataka - Registra cijena, pribavljena je dodatna oprema za rad i uvezivanje sa Poreznom ispostavom Gračanica i Federalnom geodetskom upravom (FGU BiH).

Članovi Komisije su radili u programu „Registar cijena nekretnina“ koji je stavljen na javni uvid i redovno ažuriran od strane članova komisije.

Tokom izvještajnog perioda Komisija je radila timski, sa potrebnom većinom, a što se može vidjeti uvidom u sačinjene Zapisnike.

II REALIZACIJA ZADATAKA

U toku 2022.godine, zaprimljeno je ukupno 765 zahtjeva za procjenu vrijednosti, koji su dostavljeni Komisiji na rješavanje, od čega je riješenih 718 zahtjeva, a 47 zahtjeva su preneseni u 2023. godinu. Predmeti koji su prenešeni u 2023. godinu se odnose na predmete koji su podnešeni u drugoj polovini decembra, kao i određen broj predmeta čiji se podnosioci nalaze u inostranstvu, a za rješavanje istih potreban je podnosilac ili punomoćnik istog.

Po svakom podnesenom zahtjevu, Komisija je izvršila uvid na licu mjesta, nakon čega su sačinjavani zapisnici o procjeni vrijednosti nepokretnosti. Zapisnici su dostavljani Poreznoj ispostavi Gračanica, odnosno prosljeđivani su na dalju realizaciju, a spisi u vezi sa procjenom vrijednosti su razduženi i arhivirani.

Pregled zaprimljenih i riješenih predmeta (po mjesecima) u 2022. godini, dat je u tabeli 1:

Tabela 1: Pregled zaprimljenih i riješenih predmeta (po mjesecima) u 2022. godini

Broj zahtjeva	MJESEC												Ukupno
	Januar	Februar	Mart	April	Maj	Juni	Juli	Avugst	Septembar	Oktobar	Novembar	Decembar	
Broj zaprimljenih zahtjeva	65	58	55	58	65	49	78	85	64	77	43	68	765
Broj riješenih zahtjeva	65	58	55	58	65	47	75	77	64	74	40	40	718
Broj prenesenih zahtjeva	0	0	0	0	0	2	3	8	0	3	3	28	47
UKUPNO:	65	58	55	58	65	49	78	85	64	77	43	68	765

U toku izvještajnog perioda, Komisija je zaprimila ukupno **765** zahtjeva, u redovnoj proceduri i to:

- **624** zahtjeva koji se odnose na promet nepokretnosti po zaključenim ugovorima (o prodaji, poklonu ,zamjeni, o doživotnom izdržavanju i slično).
- **34** zahtjeva po rješenju o nasljeđivanju,
- **106** zahtjeva od Poreske ispostave u svrhu određivanja tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.
- **1** zahtjev za potrebe gradske službe.

Važno je istaći da je Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava u izvještajnoj 2022. godini izvršila procjenu kompletne imovine (zemljište) u vlasništvu Grada Gračanica.

Pregled broja zaprimljenih i riješenih predmeta, po strukturi, dat je u tabeli 2.

Tabela 2: Broj podnesenih i riješenih zahtjeva za procjenu vrijednosti nepokretnosti u 2022. godini

R/B	Mjesec	Broj zahtjeva						
		Ukupno	Vrste zahtjeva prema nastanku poreske obaveze					Ponovno rješavani po prigovoru na zapisnik (žalba na rješenje poreske uprave)
			Ugovor (o prodaju, poklonu, zamjeni itd.)	Rješenje o nasljeđivanju	Zahtjev gradske službe	Zahtjev poreske uprave	Zahtjev za uspostavu služnosti	
0	1	2 (3+4+5+6+7)	3	4	5	6	7	8
1	Januar	65	56	3	0	6	0	0
2	Februar	58	40	5	0	13	0	0
3	Mart	55	39	3	0	13	0	0
4	April	58	48	2	0	8	0	0
5	Maj	65	56	0	1	8	0	0
6	Juni	49	38	2	0	9	0	0
7	Juli	78	61	5	0	12	0	0
8	Avgust	85	70	2	0	13	0	0
9	Septembar	64	61	0	0	3	0	0
10	Oktobar	77	63	3	0	11	0	0
11	Novembar	43	34	3	0	6	0	0
12	Decembar	68	58	6	0	4	0	0
Ukupno riješenih		718	593	30	1	94	0	0
Prenesenih u 2023		47	31	4	0	12	0	0
Ukupno prenesenih		765	624	34	1	106	0	0

Općina Gračanica je potpisala Memorandum o izradi programa Registar cijena nekretnina (RCN), čime su proširene aktivnosti i nadležnost Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava. Po svakom iniciranom predmetu od strane Porezne ispostave Gračanica u program Registar cijena nekretnina, Komisija je vršila pripreme tako da je:

- za izradu zapisnika vršila pripremu propisanih obrazaca,
- vršila izradu RCN zapisnika prema uvidu na licu mjesta za nepokretnosti koje su predmet ugovora ili rješenja o nasljeđivanju,
- izvršila skeniranje svih urađenih RCN zapisnika
- izvršila unos RCN zapisnika u spisak skeniranih dokumenata u RCN,
- popunila odnosno izvršila unos svih traženih podataka u program
- vršila izradu elektronskih obrazaca u programu prema projektu RCN.
- za **658** zahtjeva su urađeni i dostavljeni Poreznoj ispostavi Gračanica RCN zapisnici.
- RCN zapisnici sa zapisnicima o procjeni vrijednosti nepokretnosti su razduženi i arhivirani.

Porezna ispostava Gračanica je donosila rješenja o razrezu naknade po osnovu poreza na promet nepokretnosti i prava.

Budžetom za 2022.godinu, planirani su ukupni prihodi po osnovu prometa nepokretnosti i prava, u iznosu od **788.000 KM**, za slijedeće vrste poreza:

1. Porez na promet nepokretnosti za nasljeđe i poklone.... ..48.000 KM
2. Porez na promet nepokretnosti od fizičkih lica 390.000 KM
3. Porez na promet nepokretnosti od pravnih lica..... 350.000 KM

Rebalansom budžeta za 2022.godinu u julu mjesecu, planirani su ukupni prihodi po osnovu prometa nepokretnosti i prava, u iznosu od **790.000 KM**, za slijedeće vrste poreza:

1. Porez na promet nepokretnosti za nasljeđe i poklone.....32.000 KM
2. Porez na promet nepokretnosti od fizičkih lica 390.000 KM
3. Porez na promet nepokretnosti od pravnih lica..... 368.000 KM

Rebalansom budžeta za 2022.godinu u oktobru mjesecu, planirani su ukupni prihodi po osnovu prometa nepokretnosti i prava, u iznosu od **1.182.000 KM**, za slijedeće vrste poreza:

1. Porez na promet nepokretnosti za nasljeđe i poklone.....32.000 KM
2. Porez na promet nepokretnosti od fizičkih lica510.000 KM
3. Porez na promet nepokretnosti od pravnih lica..... 640.000 KM

U toku 2022.godine, po osnovu izvršene naplate poreza na promet nepokretnosti i prava, ostvareni su ukupni prihodi u iznosu od **1.299.344 KM** za slijedeće vrste poreza:

1. Porez na promet nepokretnosti na nasljeđe i poklone.....32.656 KM
2. Porez na promet nepokretnosti od fizičkih lica614.396 KM
3. Porez na promet nepokretnosti od pravnih lica652.292 KM

Prihodi po osnovu administrativnih taksi na zahtjeve za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava su:

1. Planirani prihodi Budžetom za 2022. u iznosu od.....50.000 KM
2. Rebalansom budžeta u julu 2022. u iznosu od50.000 KM
3. Rebalansom budžeta u oktobru 2022. u iznosu od55.000 KM
4. Realizovano u toku 2022.godine u iznosu od64.300 KM

Visina administrativne takse za podnesene zahtjeve u vezi utvrđivanja vrijednosti nepokretnosti koje su u nadležnosti imenovane Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava Grada Gračanica, donesena je prema kriteriju udaljenosti Mjesne zajednice, tako da su sve MZ-e podijeljena u 3 grupe, kako je prikazano u tabeli 3.

Tabela 3: Visina administrativne takse za zahtjeve za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava po mjesnim zajednicama

Grupa	Mjesna zajednica	Visina takse (KM)
1	Gračanica, Lendići	90
2	Piskavica, Babići, Škahovica, Soko, Pribava, Gornja Lohinja, Donja Lohinja, Stjepan Polje, Malešići	100
3	Lukavica, Rašljeva, Miričina, Gornja Orahovica, Donja Orahovica, Doborovci, Gornji Doborovci, Vranovići, Džakule, Trnovci, Buk, Prijeko Brdo, Gornji Skipovac, Donji Skipovac	110

Pregled ukupno planiranih i naplaćenih prihoda Komisije za procjene i poreza na promet nepokretnosti i prava, prikazan je u tabeli broj 4.

Tabela 4: Pregled planiranih i naplaćenih prihoda na promet nepokretnosti i prava u 2022. godini

R/B	Opis	Plan (KM)			Ostvarenje (KM)	Index (%)		
		Budžet	Rebalans Budžeta Juli	Rebalans Budžeta Oktobar		Po budžetu	Po rebalansu budžeta Juli	Po rebalansu budžeta Oktobar
0	1	2	3	4	5	6 (5/2)	7 (5/3)	8 (5/4)
1	Naplaćena taksa za podnešen zahtjev za procjenu vrijednosti nekretnina	50.000,00	50.000,00	55.000,00	64.300,00	128,60	128,60	116,91
2	Prihodi od poreza na imovinu	788.000,00	790.000,00	1.182.000,00	1.299.344,00	164,89	164,47	109,93
	Porez na promet po osnovu naslijeđa i poklona Ekonomski kod: 714121	48.000,00	32.000,00	32.000,00	32.656,00	68,03	102,05	102,05
	Porez na promet nepokretnosti fizička lica Ekonomski kod: 714131	390.000,00	390.000,00	510.000,00	614.396,00	157,54	157,54	120,47
	Porez na promet nepokretnosti pravna lica Ekonomski kod: 714122	350.000,00	368.000,00	640.000,00	652.292,00	186,37	177,25	101,92
3	Ukupno (R.b. 1+2)	838.000,00	840.000,00	1.237.000,00	1.363.644,00	162,73	162,34	110,24

Kako se vidi iz naprijed navedenih podataka, Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava, je u toku 2022.godine, po osnovu izvršene naplate poreza na promet nepokretnosti i prava, ostvarila ukupni prihod u iznosu od **1.299.344 KM**, a što je veći prihod od planiranog Budžeta i njegovih rebalansa za 2022. godinu.

Također, se iz naprijed navedenog vidi da je Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava, u toku 2022. godine, a po osnovu naplate administrativne takse na zahtjeve za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava ostvarila prihod u iznosu od **64.300 KM**, a što je veći prihod od planiranog Budžeta i njegovih rebalansa za 2022. godinu.

Dakle, sumiranjem prihoda po osnovu poreza na promet nepokretnosti kao i prihoda po osnovu naplate administrativne takse na zahtjeve za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava, dobije se iznos **1.363.644 KM**, a što je veći prihod od planiranog Budžeta i njegovih rebalansa za 2022. godinu.

Uvažavajući gore navedeno, da se zaključiti da je Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava, kako u ranijem periodu, tako i tokom 2022. godine, vrlo kvalitetno, odgovorno, pravovremeno i u skladu sa zakonom izvršila svoje obaveze.

Također, detaljnim pregledom gore navedenih podataka u priloženim tabelama, evidentno je i da su ostvareni veći prihodi od onih planiranih budžetom i rebalansima budžeta.