

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

**Predlagač: GRADONAČELNIK**

**IZVJEŠTAJ**  
**o izvršenim procjenama prometa nepokretnosti i prava za 2025. godinu**

**Razmatra: GRADSKO VIJEĆE**

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

**Gračanica, februar 2026. godine**

## I UVOD

Procjenu prometa nepokretnosti i prava vrši Komisija za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, imenovana od strane Gradskog vijeća Gračanica, Rješenje o imenovanju Komisije za utvrđivanje prometa vrijednosti nepokretnosti i prava, broj: 01-04-04284-2023 od 02.11.2023. godine, u sastavu:

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

Gradsko vijeće Grada Gračanica na sjednici održanoj 01.07.2025. godine donijelo je Rješenje o imenovanju nove Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, broj: 01-04-02666-2025 od 01.07.2025. godine, na period od dvije godine, u sastavu:

1. Muharem Buljubašić, spec.ing.geodezije, predsjednik,
2. Muhamed Gadžić, dipl.agroekonom, član,
3. Ramiza Delagić, bachelor ekonomije, član,
4. Suad Nurić, građ.tehničar, član,
5. Zehra Hrvat, geodetski tehničar, zamjenik,
6. Amina Mehanović, dipl.ing.arhitekture, zamjenik

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, 7/21, 5/23 i 5/25)
- utvrđuje prometnu vrijednost nepokretnosti koja je predmet spora, radi određivanja vrijednosti prometa spora u vlasničko-pravnim sporovima o nekretninama shodno odredbama Zakona o sudskim taksama („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 5/09) (član.25.)
- 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),
- utvrđuje vrijednost nepokretnosti za potrebe Službe za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Gračanica.

U skladu sa potpisanim sporazumom o realizaciji CILAP projekta, članovi Komisije, zajedno sa predstavnicima ostalih gradova/općina su educirani za rad na uspostavljanju Registra cijena nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine, koji provode Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove i Porezna Uprava Federacije Bosne i Hercegovine. Za uspostavu baze podataka, pribavljena je dodatna oprema za rad i uvezivanje sa Poreznom ispostavom Gračanica i Federalnom upravom za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Članovi Komisije su radili u programu „Registar cijena nekretnina“ i redovno je 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 2025. godine, zaprimljen je ukupno 741 zahtjev za procjenu vrijednosti, koji su dostavljeni Komisiji na rješavanje, od čega je riješenih 732 zahtjeva, a 9 zahtjeva su preneseni u 2026. godinu koji su u zakonskom roku i završeni.

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 svih zaprimljenih, riješenih i prenesenih predmeta (po mjesecima) u 2025. godini, dat je u tabeli 1:

Zahtjevi	Mjesec												Ukupno
	Januar	Februar	Mart	April	Maj	Juni	Juli	Avgust	Sept.embar	Oktobar	Novembar	Decembar	
Broj zaprimljenih zahtjeva	55	55	56	52	68	53	64	88	77	58	42	73	<b>741</b>
Broj riješenih zahtjeva	55	55	56	52	68	53	64	88	77	58	42	64	<b>732</b>
Broj prenesenih zahtjeva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	<b>9</b>
<b>Ukupno</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>56</b>	<b>52</b>	<b>68</b>	<b>53</b>	<b>64</b>	<b>88</b>	<b>77</b>	<b>58</b>	<b>42</b>	<b>73</b>	<b>741</b>

*Tabela 1: Pregled zaprimljenih, riješenih i prenesenih predmeta (po mjesecima) u 2025. godini*

U toku izvještajnog perioda od 01.01.2025. godine do 31.12.2025. godine, Komisija je rješavala ukupno 741 zahtjev u redovnoj proceduri i to:

- **663** zahtjeva koji se odnose na promet nepokretnosti po zaključenim ugovorima (o prodaji, poklonu, zamjeni, o doživotnom izdržavanju i slično),
- **30** zahtjeva po rješenju o nasljeđivanju,
- **4** zahtjeva po službenoj dužnosti za potrebe Službe za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko-pravne poslove,
- **42** zahtjeva od Poreske ispostave Gračanica u svrhu određivanja tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta,
- **2** obustavljena zahtjeva.

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

R/B	Mjesec	Broj						
		Ukupno	Vrste zahtjeva prema nastanku poreske obaveze					Ponovo rješavani po prigovoru na zapisnik (žalbe na rješenje poreske uprave)
			Ugovor (o prodaji, poklonu, zamjeni itd.)	Rješenje o nasljeđivanju	Zahtjev gradske službe	Zahtjev poreske uprave	Zahtjev za uspostavu služnosti	
<i>1</i>	<i>2</i> ( <i>3+4+5+6+7</i> )	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	
1	Januar	55	46	3	0	6	0	0
2	Februar	55	51	1	0	3	0	0
3	Mart	56	48	3	1	4	0	0
4	April	52	45	3	0	4	0	0
5	Maj	68	61	4	0	3	0	0
6	Juni	53	47	3	0	3	0	0
7	Juli	64	58	3	1	2	0	0
8	Avgust	88	81	2	0	5	0	0
9	Septembar	77	67	3	1	6	0	0
10	Oktobar	58	56	1	0	1	0	0
11	Novembar	42	39	0	1	2	0	0
12	Decembar	64	58	4	0	2	0	0
<b>Ukupno riješenih</b>		<b>732</b>	<b>657</b>	<b>30</b>	<b>4</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Prenesenih u 2026.</b>		<b>9</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ukupno podnesenih</b>		<b>741</b>	<b>665</b>	<b>30</b>	<b>4</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Tabela 2: Zaprimljeni, riješeni i preneseni zahtjevi za procjenu vrijednosti nepokretnosti u 2025. godini*

Grad Gračanica je potpisao Memorandum o izradi programa Registar cijena nekretnina (RCN), čime su proširene aktivnosti i nadležnost Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava.

Po svakom iniciranom predmetu od strane Porezne ispostave Gračanica u programu Registar cijena nekretnina (RCN), Komisija je vršila pripreme tako da je:

- za izradu RCN 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 i potpisanih RCN zapisnika,
- izvršila unos RCN zapisnika u spisak skeniranih dokumenata u RCN,
- popunila odnosno izvršila unos svih traženih podataka u programu,
- 693 zahtjeva urađena i dostavljena Poreznoj ispostavi Gračanica (RCN zapisnici),
- Svi RCN zapisnici o procjeni vrijednosti nepokretnosti su razduženi i arhivirani.

Na dan 01.02.2026. godine, Komisija nije imala neriješenih predmeta iz 2025. godine, što znači da je izvršila procjene ili drugo po svim zaprimljenim zahtjevima.

Komisija je za svaki mjesec u izvještajnom periodu blagovremeno dostavljala mjesečne Izvještaje o radu sa tabelarnim pregledom, a na temelju kojih je Komisiji isplaćivana mjesečna naknada za rad.

Komisija je za izvještajni period od 01.01.2025. godine do 31.12.2025. godine izvršila 693 procjene sa ukupnom procijenjenom vrijednosti iz riješenih predmeta od 27.558.854,73 KM, dok je ukupna cijena iz ugovora bila 23.856.516,62 KM.

Porezna ispostava Gračanica je donosila rješenja o razrezu naknade po osnovu Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 5/21, 7/21, 5/23 i 5/25). U nekima od zaključenih ugovora (o prodaji, poklonu, zamjeni i sl.), navedene vrijednosti nepokretnosti su veće od procijenjenih vrijednosti od strane Komisije, dok su u nekim slučajevima manje od procijenjenih vrijednosti od strane Komisije, tako da su shodno tome utvrđivane i visine poreza na promet nepokretnosti i prava.

Budžetom za 2025. godinu (Podaci od Službe za poduzetništvo, lokalni razvoj i finansije), planirani su ukupni prihodi po osnovu prometa nepokretnosti i prava u iznosu od **1.370.000,00 KM** za sljedeće vrste poreza:

1. Porez na promet nepokretnosti za nasljeđe i poklone.....50.000,00 KM
2. Porez na promet nepokretnosti od fizičkih lica.....600.000,00 KM
3. Porez na promet nepokretnosti od pravnih lica .....650.000,00 KM

Rebalansom budžeta za 2025. godinu u julu, planirani su manji prihodi po ovom osnovu, u iznosu od **980.000,00 KM** za sljedeće vrste poreza:

1. Porez na promet nepokretnosti na nasljeđe i poklone .....50.000,00 KM
2. Porez na promet nepokretnosti od fizičkih lica .....600.000,00 KM
3. Porez na promet nepokretnosti od pravnih lica .....270.000,00 KM

U toku 2025. godine, po osnovu izvršene naplate poreza na promet nepokretnosti i prava, ostvareni su ukupni prihodi u iznosu od **1.007.297,42 KM** za sljedeće vrste poreza:

1. Porez na promet nepokretnosti na nasljeđe i poklone .....61.582,78 KM
2. Porez na promet nepokretnosti od fizičkih lica .....721.003,34 KM
3. Porez na promet nepokretnosti od pravnih lica .....224.711,30 KM

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

1. Planirani prihodi Budžetom za 2025. u iznosu od .....70.000,00 KM
2. Rebalansom budžeta u julu 2025. u iznosu od .....60.000,00 KM
3. Realizovano u toku 2025. godine iznos je .....69.612,00 KM

Ukupan ostvaren prihod na osnovu poreza na promet nepokretnosti i naplate administrativne takse na zahtjeve za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava, iznosi **1.076.909,42 KM**.

Visina administrativne takse za podnesene zahtjeve u vezi utvrđivanja vrijednosti nepokretnosti koje su u nadležnosti imenovane Komisija 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.

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

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

Pregled ukupno planiranih i naplaćenih prihoda Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, prikazan je u tabeli broj 4.

R/B	Opis	Plan (KM)		Ostvarenje (KM)	Index (%)	
		Budžet	Rebalans Budžeta Juli		Po budžetu	Po rebalansu budžeta Juli
0	1	2	3	4	5 (4/2)	6 (4/3)
1	Napladena taksa za podnešen zahtjev za procjenu vrijednosti	70.000,00	60.000,00	69.612,00	99,44	116,02
2	Prihodi od poreza na imovinu	1.300.000,00	920.000,00	1.007.297,42	77,48	109,49
	<i>Porez na promet po osnovu naslijeđa i poklona Ekonomski kod: 714121</i>	50.000,00	50.000,00	61.582,78	123,16	123,16
	<i>Porez na promet nepokretnosti fizička lica Ekonomski kod: 714131</i>	600.000,00	600.000,00	721.003,34	120,17	120,17
	<i>Porez na promet nepokretnosti pravna lica Ekonomski kod: 714132</i>	650.000,00	270.000,00	224.711,30	34,57	83,23
3	<b>Ukupno (R.b. 1+2)</b>	<b>1.370.000,00</b>	<b>980.000,00</b>	<b>1.076.909,42</b>	<b>78,61</b>	<b>109,89</b>

**Tabela 4:** Pregled planiranih i ostvarenih prihoda za procjenu vrijednosti nepokretnosti u 2025. god.

Komisija za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava je u toku 2025. godine, po osnovu izvršene naplate poreza na promet nepokretnosti i prava, iz gore navedenih podataka ostvarila ukupan prihod u iznosu od **1.007.297,42 KM**, a što je veći prihod od planiranog Budžeta i njegovog rebalansa za 2025. godinu. Također, se iz naprijed navedenog vidi da je Komisija za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava u toku 2025. godine, a po osnovu naplate administrativne takse na zahtjeve za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava ostvarila prihod u iznosu od **69.612,00 KM**.

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 **1.076.909,42 KM**.

Uvažavajući gore navedeno, može se zaključiti da je Komisija za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava u toku 2025. godine, vrlo kvalitetno, odgovorno, pravovremeno i u skladu sa zakonom izvršila svoje obaveze.