

1.

Na osnovu odredbe člana 10. stav 5. i 6. Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava („Službene novine Tuzlanskog kantona“ br. 5/21 – prečišćeni tekst, 5/23 i 5/25) i odredbe člana 39. Statuta Grada Gradačac (“Službeni glasnik Grada Gradačac”, br.10/22), Gradonačelnik Grada Gradačac, donosi,

P R A V I L N I K
o načinu rada, broju članova komisije i
kriterijima za utvrđivanje vrijednosti
nekretnina

I - OPĆE ODREDBE**Član 1.**

Ovim Pravilnikom se uređuje način rada i broj članova Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava (u daljem tekstu: Komisija) i uređuju se kriteriji na osnovu kojih se vrši utvrđivanje vrijednosti nekretnine - procjena vrijednosti nekretnine.

Član 2.

Komisija iz člana 1. ovog Pravilnika se organizuje i radi po odredbama Zakona o porezu na promet i nepokretnosti i prava („Službene novine Tuzlanskog kantona“, br. 5/21 – prečišćeni tekst, 5/23 i 5/25) i odredbama ovog Pravilnika.

II BROJ ČLANOVA, NAČIN IMENOVANJA I KRITERIJI ZA IMENOVANJE KOMISIJE**Član 3.**

- (1) Komisiju na osnovu provedenog javnog oglasa imenuje Gradsko vijeće, na mandatni period od dvije (2) godine
- (2) Komisija broji šesnaest (16) članova i to:
 - **1 član** - zaposlenik Gradske službe za imovinsko-pravne i geodetske poslove,
 - **10 članova** - sa završenom VSS- VII stepen stručne spreme, odnosno visokom naobrazbom Bolonjskog sistema studiranja sa najmanje 180 ECTS bodova, iz oblasti građevinske, arhitektonske, poljoprivredne, pravne, ekonomske, elektrotehničke i mašinske struke sa najmanje tri godine radnog staža u struci nakon završene visoke stručne spreme,
 - **5 članova** -sa završenom SSS, najmanje III stepen tehničke ili društvene struke.

- (3) Predsjednika Komisije imenuje Gradsko vijeće na prijedlog Komisije za izbor i imenovanja Gradskog vijeća iz reda članova Komisije sa završenim VSS – VII stepenom stručne spreme, odnosno visokom naobrazbom Bolonjskog sistema studiranja sa najmanje 180 ECTS bodova.

Član 4.

- (1) Javni oglas za izbor i imenovanje Komisije raspisuje Komisija za izbor i imenovanja na osnovu Odluke o raspisivanju javnog oglasa koju donosi Gradsko vijeće Gradačac.
- (2) Javni oglas se objavljuje na službene novine FBiH, dnevnom listu većeg tiraža, web stranici Grada Gradačac, radio Gradačcu i isti ostaje otvoren 14 dana .
- (3) Komisija za izbor i imenovanje, nadležna je da:
 - izvrši pregled prijave kandidata,
 - provede intervju sa kandidatima,
 - u skladu sa općim i posebnim kriterijima sastavi Listu kandidata sa užit izborom najboljih kandidata, koji ispunjavaju kriterije za imenovanje,
 - predloži rang listu najboljih kandidata putem pismene preporuke za imenovanje Gradskom vijeću, u skladu sa ovim Pravilnikom i Poslovníkom o radu Gradskog vijeća Grada Gradačac.

Član 5.

- (1) Član Komisije mora ispunjavati slijedeće opće kriterije.
 - a) da je državljanin BiH
 - b) da je stariji od 18 godina,
 - c) da nije otpušten iz državne službe kao rezultat disciplinske mjere na bilo kojem nivou vlasti u Bosni i Hercegovini u periodu od 3 godine prije dana objavljivanja upražnjene pozicije;
 - d) da se na njega ne odnosi član IX 1. Ustava Bosne i Hercegovine;
 - e) da se protiv njega ne vodi krivični postupak za krivično djelo za poslove iz nadležnosti Komisije i zanimanja koje posjeduje.
- (2) U Komisiju se imenuju osobe koje pored općih ispunjavaju i jedan od navedenih posebnih kriterija:
 - zaposlenik Gradske službe za imovinsko-pravne i geodetske poslove, sa završenom VSS- VII stepen stručne spreme,
 - VSS - VII stupanj stručne spreme, odnosno visoko obrazovanje Bolonjskog sistema studiranja sa najmanje 180 ECTS bodova, iz oblasti građevinske, arhitektonske, poljoprivredne, pravne, ekonomske, elektrotehničke i mašinske struke sa najmanje

- tri godine radnog staža u struci nakon završene visoke stručne spreme,
- završena SSS najmanje III stepen tehničke ili društvene struke.

Član 6.

Kod utvrđivanja rang liste kandidata koji ispunjavaju opće i posebne uslove, Komisija će utvrditi broj bodova za svakog kandidata po osnovu dužine radnog iskustva na način da se dodjeljuje:

- od 3 do 10 godina radnog iskustva, nakon sticanja visoke stručne spreme 1,00 bodova,
- preko 10 do 20 godina radnog iskustva, nakon sticanja visoke stručne spreme 1,05 bodova,
- preko 20 do 30 godina radnog iskustva, nakon sticanja visoke stručne spreme 1,10 bodova
- preko 30 godina i više radnog iskustva, nakon sticanja visoke stručne spreme – 1,15 bodova.

Član 7.

- (1) Prilikom intervjua i procjene kvalifikacija i iskustva svih kandidata, uzet će se u obzir sljedeće.
 - poznavanje odredbi Zakona o porezu na promet na nepokretnosti i prava,
 - sposobnosti tumačenja ekonomskih i pravnih analiza i propisa,
 - komunikacijske i organizacijske sposobnosti, kao i naklonjenost timskom radu.

- (2) Kandidat po osnovu intervjua može dobiti maksimalno 3 boda.

- (3) Ukupan broj bodova koji pojedini kandidat dobije nakon obavljenog intervjua će se izračunati tako da se bodovi koje daju pojedini članovi Komisije zbroje i podijele sa brojem članova Komisije.

Član 8.

- (1) Rang liste kandidata za izbor i imenovanje Komisije će biti formirane na osnovu bodovanja ostvarenog kvalifikacijom kandidata (član 6 Pravilnika) zbrojenog s ocjenom kandidata dobijenom na intervjuu (član 7. Pravilnika).
- (2) Smatra se da je kandidat koji je prvi na rang list i kojeg je predložila većina ukupnog broja članova Komisije najuspješnije prošao otvorenu konkurenciju.

III- NAČIN RADA KOMISIJE

Član 9.

- (1) Predsjednik Komisije organizuje rad, predstavlja Komisiju, saziva sjednice i predsjedava istim, stara se o primjeni ovog Pravilnika i vrši i druge poslove određene ovim Pravilnikom.

- (2) Članovi Komisije su obavezni prisustvovati sjednicama koje saziva predsjednik Komisije, u slučaju spriječenosti dužni su o tome blagovremeno obavijestiti predsjednika Komisije.
- (3) U slučaju spriječenosti predsjednika zamjenjuje član kojeg odredi predsjednik.
- (4) Komisija zasijeda najmanje jedanput sedmično.
- (5) Predsjednik Komisije utvrđuje da li postoji kvorum za rad na sjednici Komisije.
- (6) Komisija može raditi ako sjednici prisustvuje većina članova Komisije, a odluke se donose natpolovičnom većinom glasova od ukupnog broja članova Komisije.

Član 10.

- (1) Radi utvrđivanja elemenata potrebnih za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava na terenu, predsjednik Komisije iz reda članova Komisije može organizovati više timova vodeći računa o ravnomjernoj stručnosti pojedinih timova.
- (2) Predsjednik Komisije preuzima predmete iz ispostave Porezne uprave FBiH Gradačac, iste evidentira i raspoređuje na timove ukoliko su isti organizovani.
- (3) Ukoliko se rad Komisije organizuje u timovima način donošenja odluka će urediti Komisija donošenjem Poslovnika o radu Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava.

IV POSTUPAK UTVRĐIVANJA PROMETNE VRIJEDNOSTI

Član 11.

- (1) Postupak utvrđivanja prometne vrijednosti zasniva se na procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti.
- (2) 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.
- (3) Postupak utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti zavisi od nepokretnosti koja je u prometu.
- (4) Za svaku nepokretnost se utvđuje tržišna vrijednost izražena u novčanoj vrijednosti po 1 m².

Član 12.

- (1) Komisija je dužna na osnovu relevantnih podataka o nekretnini saglasno kriterijima iz ovog Pravilnika izvršiti procjenu vrijednosti prometovanih, naslijeđenih ili na poklon primljenih nekretnina i o izvršenoj procjeni sačiniti zapisnik o procjeni vrijednosti nepokretnosti.

- (2) Popunjen i potpisan zapisnik iz stava (1) ovog člana, najkasnije u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva za utvrđivanje prometne vrijednosti Komisija dostavlja nadležnoj poreznoj upravi, i to:
 - a) u elektronskom formatu unošenjem podataka iz zapisnika i skeniranjem zapisnika u informacijski sistem koji koristi porezna uprava i
 - b) u pisanoj formi putem protokola.
- (3) Obrazac zapisnika o procjeni vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari čini sastavni dio ovog Pravilnika.
- (4) Komisija sačinjava zapisnik o procjeni vrijednosti nepokretnosti i prava i isti dostavlja nadležnoj poreznoj ispostavi najkasnije u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva za utvrđivanje prometne vrijednosti.

V KRITERIJI ZA UTVRĐIVANJE PROMETNE VRIJEDNOSTI

Član 13.

U postupku utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, utvrđuju se sljedeći kriteriji:

- Kriteriji za utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta,
- Kriteriji za utvrđivanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta,
- Kriteriji za utvrđivanje vrijednosti šumskog i ostalog zemljišta,
- Kriteriji za utvrđivanje vrijednosti građevinskih objekata.

Član 14.

Kriteriji za utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta

Osnovni elementi za utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta su:

- a) površina zemljišta i
 - b) zona u kojoj se zemljište nalazi.
- (2) Korektivni elementi za utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta su:
 - a) područje na kojem se zemljište nalazi;
 - b) konfiguracija zemljišta;
 - c) ograđenost zemljišta;
 - d) prilaz zemljištu;
 - e) posjedovanje građevinske dozvole;
 - f) infrastrukturna opremljenost i
 - g) orijentacija.

Član 15.

Kriteriji za utvrđivanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

- (1) Osnovni elementi za utvrđivanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta su:
 - a) površina zemljišta i
 - b) zona u kojoj se zemljište nalazi.

- (2) Korektivni elementi za utvrđivanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta su:
 - a) područje na kojem se zemljište nalazi;
 - b) konfiguracija zemljišta;
 - c) postojanje prirodnih resursa na zemljištu (izvorište vode, prirodnih ruda i dr.);
 - d) ograđenost zemljišta;
 - e) prilaz zemljištu;
 - f) klasa trajnih nasada i
 - g) orijentacija.

Član 16.

Kriteriji za utvrđivanje vrijednosti šumskog i ostalog zemljišta

- (1) Osnovni elementi za utvrđivanje vrijednosti šumskog i ostalog zemljišta su:
 - a) površina zemljišta i
 - b) zona u kojoj se zemljište nalazi.
- (2) Korektivni elementi za utvrđivanje vrijednosti šumskog i ostalog zemljišta su:
 - a) područje na kojem se zemljište nalazi;
 - b) konfiguracija zemljišta;
 - c) ograđenost zemljišta;
 - d) prilaz zemljištu;
 - e) klasa starosti šume;
 - f) tip šume;
 - g) postojanje prirodnih resursa (izvorište vode, prirodnih ruda i dr.) i
 - h) orijentacija.

Član 17.

Kriteriji za utvrđivanje vrijednosti građevinskih objekata.

- (1) Osnovni elementi za utvrđivanje vrijednosti građevinskih objekata su:
 - a) korisna površina objekta i
 - b) zona u kojoj se objekat nalazi.
- (2) Korektivni elementi za utvrđivanje vrijednosti građevinskih objekata su:
 - a) starost objekta;
 - b) spratnost objekta;
 - c) sprat (samo za stanove);
 - d) položaj objekta;
 - e) kvalitet i način gradnje objekta;
 - f) faza izgradnje;
 - g) konstrukcija objekta;
 - h) građevinski priključci (voda, struja, kanalizacija, grijanje gasna mreža);
 - i) način grijanja;
 - j) pristup objektu;
 - k) opremljenost objekta (unutrašnja i vanjska stolarija, komunalna infrastruktura, lift, termoizolacija);
 - l) stepen oštećenja objekta;
 - m) faza obrade unutrašnjih zidova;
 - n) broj prostorija ovisno o namjeni građevinskog objekta,
 - o) namjena objekta i

- p) prirodna pogodnost terena na kome se nalazi nekretnina (nagib, orijentacija, osunčanost i sl.).

VI NAKNADA NA IME ZAHTJEVA ZA UTVRĐIVANJE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Član 18.

- (1) U ovisnosti od predmeta utvrđivanja prometne vrijednosti nekretnina na ime zahtjeva za utvrđivanje prometne vrijednosti nekretnina u Budžet Grada Gradačac plaća se naknada i to:
- a) Za neizgrađeno zemljište 100,00 KM
 - b) Za stanove u kolektivnom stambenom objektu.....100,00 KM
 - c) Za stanove s pripadajućim zemljištem100,00 KM
 - d) Za ostave, garaže, parking mjesta100,00 KM
 - e) Za poslovne prostore u kolektivnom stambenom objektu.....100,00 KM
 - f) Za individualne stambene objekte150,00 KM
 - g) Za poslovne objekta sa pripadajućim zemljištem150,00 KM
 - h) Za nekretnine čija vrijednost iz ugovora prelazi 200.000,00 KM, plaća se 0,2%, ali ne više od 1000,00 KM.
- (2) Predsjedniku i članovima Komisije pripada naknada za rad u Komisiji u visini koju utvrđuje Gradsko vijeće.

VII NADZOR NAD RADOM KOMISIJE

Član 19 .

- (1) Nadzor nad radom Komisije vrši gradska služba u čijem djelokrugu rada je upravljanje imovinom grada, a Gradonačelnik može zapisnike o utvrđivanju prometne vrijednosti nepokrenosti i prava dostaviti na provjeru ovlaštenom procjenitelju.
- (2) Komisija je dužna Gradskom vijeću najmanje jednom godišnje dostavljati izvještaj o svom radu.

VIII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Službenom glasniku Grada Gradačac.

ZAPISNIK KOMISIJE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

BROJ PROTOKOLA _____

Interni broj protokola _____

VRSTA PRAVNOG POSLA:

Kupoprodajni ugovor od ____/ ____/ _____. Godine

Ostalo _____

između: _____

PRISUTNI:

Članovi komisije za procjenu vrijednosti nekretnina:

Stranke:

1. _____ pred.komisije
2. _____ član komisije
3. _____ član komisije
4. _____ član komisije
5. _____ član komisije
6. _____ član komisije

1. _____
2. _____

Nakon upoznavanja sa predmetom procjene izvršenog pregleda nekretnine komisija donosi sljedeći nalaz:

KLASIFIKACIJA NEKRETNINE PO REGISTRU CIJENA – TRENUTNA CILAP KLASIFIKACIJA

OBJEKTI/POSEBNI DIJELOVI OBJEKTA	
STAMBENI OBJEKTI	Kuća Kuća u nizu Kuća duplex Vikend objekat Stan u kući
	Stan
POSLOVNI OBJEKTI I POSEBNI DIJELOVI OBJEKATA	Objekat poslovnih usluga Turistički objekat Ugostiteljski objekat Trgovački objekat Objekat za sport i rekreaciju Poslovni prostor (kancelarija) Poslovni prostor (lokali i ostalo)

	Stambeno – poslovni objekti
GARAŽE	Garaža u nizu ili samostojeća Garaža ili garažno mjesto u zgradi Garažno/ Parking mjesto na otvorenom
	Industrijski objekti – Laka industrija Industrijski objekti – Teška industrija
	Poljoprivredni objekti
OSTALI OBJEKTI	Ostali objekti visokogradnje Ostali objekti niskogradnje Ostali objekti

ZEMLJIŠTE I ŠUME	
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom Građevinsko zemljište bez infrastrukture Građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom
POLJOPRIVREDN O ZEMLJIŠTE	Njive, livade i vrtovi Trajni nasadi (voćnjaci, vinogradi i dr.) Pašnjaci
ŠUME	Listopadna šuma Četinarska šuma Mješovita šuma
OSTALO ZEMLJIŠTE	Ostalo poljoprivredno zemljište – ribnjak Ostalo poljoprivredno zemljište – trstika i močvara Neplodno zemljište Zemljište posebne namjene – park, pijaca, groblje....