

BOSNA I HERCEGOVINA

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

GRAD SREBRENİK

GRADSKO VIJEĆE

IZVJEŠTAJ KOMISIJE ZA UTVRĐIVANJE  
PROMETNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI  
I PRAVA za 2025. godinu

Srebrenik, januar 2026. god.

## UVODNE NAPOMENE

Procjenu prometa nepokretnosti i prava za period 01.01.2025. – 17.06.2025. vršila je Komisija za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, imenovana od strane Gradskog vijeća grada Srebrenik, Rješenjem o imenovanju Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnost i prava, broj: 01-04-169-2/23 od 27.04.2023. godine, a na period do 17.04.2025. godine, u sastavu:

1. Mulahmetović Junuz, predsjednik
2. Muharemović Selma, član
3. Vehabović Haris, član
4. Pjević Vildana, član
5. Morankić Amir, član

Gradsko vijeće Grada Srebrenik je, na 6. redovnoj sjednici dana 18.06.2025. donijelo Rješenje o imenovanju predsjednika i članova Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava broj 01-04-512-3/25, u sljedećem sastavu:

1. Husejnović Mejrma, predsjednik
2. Bijelić Jasmin, član
3. Mehić Nermina, član
4. Salihović Amer, član
5. Mehmedović Admir, član
6. Smajlović Amela, član
7. Muratović Mustafa, član

Komisija obavlja poslove u skladu sa članom 10 Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava (Službene novine TK broj 5/21; 7/21; 5/23; i 5/25) i Pravilnikom o načinu rada Komisije i kriterijima za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, koji je donio Gradonačelnik Grada Srebrenik 04.06.2025. godine. Mandat članova Komisije traje dvije godine, a počevši od dana imenovanja. U Komisiju, pored uposlenika gradske Službe za geodetske i imovinskopravne poslove treba biti imenovano najmanje 2/3 članova sa visokom stručnom spremom, VII stepen iz oblasti građevine, arhitekture, poljoprivrede, pravne, ekonomske i mašinske struke, koji imaju najmanje tri godine radnog staža u struci nakon obrazovanja.

Komisija zasijeda najmanje jedanput sedmično, ako postoji kvorum. Odluke se donose natpolovičnom većinom glasova od ukupnog broja članova Komisije. Komisija sačinjava Zapisnik o procjeni vrijednosti nepokretnosti i prava te isti dostavlja Poreznoj ispostavi Srebrenik, najkasnije 15 dana od prijema zahtjeva za utvrđivanje prometne vrijednosti.

Zapisnik sadrži sljedeće obavezne elemente: vrstu ugovora, ugovorne strane u postupku, broj katastarske čestice pod kojim se predmetna nekretnina vodi u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu, lokacija nekretnine i položaj, opis trenutnog stanja nekretnine u skladu sa kriterijima, prometnu vrijednost po m<sup>2</sup> svake nepokretnosti i prava posebno, te ukupan iznos utvrđene prometne vrijednosti nepokretnosti i prava.

Radi utvrđivanja elemenata potrebnih za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava, Komisija na terenu vrši pregled nepokretnosti koja je predmet procjene i utvrđuje prijedlog prometne vrijednosti iste. Postupak procjene tržišne vrijednosti provodi se u pet koraka:

1. Provjera i prikupljanje podataka o nepokretnosti u prometu ili neposredni uvid u stanje nepokretnosti na licu mjesta.
2. Prikupljanje podataka o sličnoj prometovanoj nepokretnosti
3. Procjena tržišne vrijednosti nepokretnosti
4. Korigovanje procijenjene tržišne vrijednosti na višu ili nižu vrijednost u zavisnosti od odstupanja karakteristika nepokretnosti u odnosu na slične prometovane nepokretnosti, a prema kriterijima Pravilnika.
5. Utvrđivanje konačne procjene tržišne vrijednosti.

Komisija je obavezna da podatke o procjeni svake prometovane nepokretnosti unosi u Registar cijena nekretnina – RCN, za šta je sporazum potpisan 2018. godine, a do dana današnjeg nije u primjeni.

## REALIZACIJA ZADATAKA KOMISIJE

U periodu od 01.01.2025. do 17.06.2025.godine, zaprimljeno je ukupno 280 zahtjeva za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava, koji su dostavljeni Komisiji na rješavanje, od čega je 202 kupoprodajna ugovora, 35 ugovora o poklonu, 10 zahtjeva za određivanje tržišne vrijednosti, 9 ugovora o prenosu prava vlasništva nad nekretninama, 8 ugovora o zamjeni i 16 ugovora po ostalim pravnim poslovima.

U periodu 18.06.2025. do 31.12.2025.godine, zaprimljeno je ukupno 388 zahtjeva za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava, koji su dostavljeni Komisiji na rješavanje, od čega je riješenih 369 zahtjeva, a 18 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 Srebrenik, 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 2025.godini, dat je u tabeli 1:

Tabela 1: Pregled zaprimljenih i riješenih predmeta za period 18.06.2025. – 31.12.2025.

Mjesec	Juni	Juli	Avgust	Septembar	Oktoabar	Novembar	Decembar	Ukupno
Broj zaprimljenih zahtjeva	18	58	70	57	68	48	69	388
Broj riješenih zahtjeva	18	58	70	57	68	48	51	370
Broj prenesenih zahtjeva	0	0	0	0	0	0	18	18
Ukupno	18	58	70	57	68	48	69	388

U toku izvještajnog perioda, Komisija je riješila ukupno 388 zahtjeva, u redovnoj proceduri i to:

- 265 zahtjeva koji se odnose na promet nepokretnosti po zaključenim ugovorima (o prodaji, poklonu, zamjeni, o doživotnom izdržavanju i slično.
- 81 zahtjev po rješenju o nasljeđivanju,
- 24 zahtjeva po službenoj dužnosti za potrebe Službe za poduzetništvo, lokalni razvoj i investicije i Službe za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko pravne poslove,
- Kao i 26 prigovora na procjenu vrijednosti nepokretnosti

**Komisija za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti i prava je u 2025. godini zaprimila i riješila 668 zahtjeva, pri čemu je Porezna uprava - ispostava Srebrenik obračunala i naplatila preko 1 milion KM poreza na nekretnine.**

Prigovori su najčešće bili od osoba koje su imale priliku da rade sa Komisijom u prethodnim sazivima, te im je procjena ove Komisije djelovala previše i nerealna, ne obraćajući pažnju na trenutno stanje na tržištu nekretnina i važeći Pravilnik o načinu rada Komisije.

Sam rad Komisije zahtijeva mnogo vremenskih i drugih resursa. S tim da se svaki predmet procjene vodi dokumentovano, prvenstveno se pripreme podaci iz Službe za geodetske i imovinskopravne poslove (izvodi iz katastarskog plana sa ortofoto snimkom), a zatim se popunjava potrebna dokumentacija za Izvještaj, pri čemu je potrebno popuniti po jedan dokument za svaku katastarsku česticu, obrazac procjene vrijednosti nekretnina i obrazac napomene, članovi ulože vrijeme i snose troškove štampanja spomenutih dokumenata. Nedostatak tehničke opremljenosti prostora za rad Komisije, rezultirao je time da Komisija zasijeda u službenim prostorijama Grada Srebrenik, a sve tehničke poslove predsjednik i članovi obavljaju kući. Izlazak na teren je predviđen za svaku predmetnu parcelu na kojoj postoji objekat I za ostale parcele za koje nema prethodne slične procjene, čije troškove i organizaciju prevoza snose članovi Komisije. Parcele na kojima nema objekata procjenjivane su putem ortofoto snimka, karakteristika nekretnine i na osnovu sličnih parcela koje je Komisija prethodno procjenjivala. Gradonačelnik je izašao u susret zahtjevu Komisije i obezbijedio jedno službeno vozilo za izlazak na teren, s tim da se organizacija rada na terenu skoro uvijek radi u dva tima. Sami sastanci Komisije traju i po 4 sata, zbog velikog broja predmeta. Kada sve uzmemo u obzir vrijeme koje je potrebno za obavljanje poslova Komisije može se poistovijetiti sa 40 časovnom satnicom jednog profesora.

Odluku o visini naknade za rad Komisije donosi Gradsko vijeće. Po kojem osnovu? Naime, naknada koju predsjednik Komisije primi ne može biti ni da pokrije troškove kancelarijskog materijala i izlaska na teren. Naknada koju stranka uplati na ime Komisije za procjenu je 50,00 KM, što znači da je za pomenuti period uplaćeno 19.400,00 KM, pri čemu bi svakom članu Komisije na mjesečnom nivou pripao iznos od 460,00 KM. Za usporedbu u drugim opštinama je naknada za rad Komisije 100,00 KM – Gradačac; 90,00 – 110,00 Gračanica (ovisno o udaljenosti mjesnih zajednica) i sav prihod ide Komisiji.

Sporazum o unosu podataka u Registar cijena nekretnina je potpisan 2018. godine, nakon čega su sve susjedne opštine provele obuku i provedbu istoga, osim Grada Srebrenika. Do dana današnjeg nije poduzeta ni jedna radnja da se to promijeni. Tehnička opremljenost kancelarije Komisije je na nezavidnom nivou, nema štampač, računar je star, nema čak ni dovoljan broj stolica za rad Komisije od 7 članova. Članove Komisije zanima čija je odgovornost da prati i unapređuje rad Komisije.

## ZAKLJUČAK

Prilikom imenovanja novog sastava Komisije za procjenu nekretnina bilo bi poželjno organizovati obuku za rad i djelovanje Komisije. Ovaj sastav Komisije broji mnogo članova i s tim u vezi odrađuje veliki broj predmeta, jer radimo u više grupa. Komisija se u svom radu vodila trenutnom tržišnom situacijom nekretnina, poštujući Pravilnik o radu Komisije. Nikada nije podlegla uticaju stranaka, zbog čega je evidentan broj prigovora. Smatramo da je naknada za rad Komisije niska, s obzirom na nivo posla koji se obavi i vrijeme koje se utroši u isti.

Članovi Komisije za promet nepokretnosti i prava:

1. Husejnović Mejrma, predsjednik \_\_\_\_\_
2. Bijelić Jasmin, član \_\_\_\_\_
3. Mehić Nermina, član \_\_\_\_\_
4. Salihović Amer, član \_\_\_\_\_
5. Mehmedović Admir, član \_\_\_\_\_
6. Smajlović Amela, član \_\_\_\_\_
7. Muratović Mustafa, član \_\_\_\_\_