

1

Na osnovu člana 10. stav (5) Zakona o porezu na promet nekretnina, ("Sl.novine Zeničko-dobojskog kantona", br.6/09), člana 16. Zakona o porezu na imovinu, naslijeđe i poklone ("Sl.novine Zeničko-dobojskog kantona", br.9/09), te člana 25. Zakona o sudskim taksama Zeničko-dobojskog kantona ("Sl.novine Zeničko-dobojskog kantona", br.12/09, br.9/13), Općinska načelnica donosi:

PRAVILNIK

O NAČINU RADA KOMISIJE I KRITERIJIMA NA OSNOVU KOJIH SE VRŠI UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA NA PODRUČJU OPĆINE VISOKO

OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovim Pravilnikom uređuje se način rada Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nekretnina na području općine Visoko (u daljem tekstu: Komisija), i utvrđuju kriteriji na osnovu kojih se vrši procjena tržišne vrijednosti prometovane nekretnine, kao i procedure i način rada Komisije u postupku utvrđivanja vrijednosti predmeta spora u vlasničko-pravnim sporovima po zahtjevu taksenih obveznika.

Odredbe ovog pravilnika primjenjuju se i kod procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet poklona ili nasljeđivanja.

Član 2.

Komisiju čine predsjednik i dva člana koje imenuje Općinsko vijeće Visoko i sekretar kojeg imenuje Općinska načelnica na mandatni period od 2 (dvije) godine.

U Komisiju mogu biti imenovane osobe koje imaju VII stepen stručne spreme iz oblasti građevinarstva, arhitekture, geodezije, poljoprivrede, prava i ekonomije i najmanje pet godina radnog iskustva u struci i spremi.

Član 3.

Predsjedniku i članovima Komisije pripada naknada za rad u Komisiji u visini koju utvrđuje Općinsko vijeće Visoko i Općinska načelnica posebnim zaključkom.

Naknada iz prethodnog stava isplaćuje se na osnovu mjesečnog izvještaja o radu komisije kojeg predsjednik komisije dostavlja Službi za finansije, privredu i lokalni ekonomski razvoj na obračun i plaćanje.

NAČIN RADA KOMISIJE

Član 4.

Komisija radi u punom sastavu.

Izuzetno, kada je jedan od članova Komisije spriječen iz objektivnih razloga (bolest, službeno odsustvo, godišnji odmor i sl.), ali ne duže od 60 dana, Komisija može raditi u sastavu od dva člana. U slučaju da je odsutan predsjednik Komisije, zamjenjuje ga stariji član Komisije.

U slučaju odsustva predsjednika ili jednog od članova Komisije za koje se unaprijed zna da će trajati duže od 60 dana ili u slučaju podnošenja ostavke, Komisija je o tome dužna odmah izvijestiti Općinsku načelnicu, s prijedlogom da se za prvu narednu sjednicu Vijeća pripremi prijedlog za izbor novog člana Komisije.

U slučaju iz prethodnog stava, mandat novog člana Komisije traje do isteka mandata njegovog prethodnika.

Član 5.

Procjena tržišne vrijednosti prometovane nekretnine vrši se po poreznoj prijavi Porezne uprave, Ispostave u Visokom, a na osnovu uvida Komisije u stanje predmetnih nekretnina na licu mjesta. Stanje nekretnine iz prethodnog stava, podrazumijeva položajnu pogodnost nekretnine, građevinsko stanje stana, kuće i drugih objekata, kao i bonitet poljoprivrednog i šumskog zemljišta.

Član 6.

U slučaju kada je kupoprodajna cijena navedena u ugovoru veća od procijenjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, osnovicu za obračun poreza čini cijena navedena u ugovoru, što se konstatira zapisnikom o izvršenoj procjeni.

Član 7.

Komisija je dužna u roku od 8 (osam) dana od dana prijema porezne prijave izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i zapisnik o izvršenoj procjeni dostaviti poreznom obvezniku na izjašnjenje u roku od 5 (pet) dana od dana prijema.

Po razmotrenom prigovoru Komisija u roku od 3 (tri) dana po isteku roka za podnošenje prigovora dostavlja zapisnik poreskoj ispostavi Visoko, sa stavom o prigovoru.

Član 8.

Zapisnik iz prethodnog stava u pravilu potpisuju svi članovi komisije.

U slučaju odsutnosti jednog od članova komisije iz razloga utvrđenih članom 4. ovog pravilnika, zapisnik je validan ako je potpisan od dva člana komisije.

PROCEDURE U RADU KOMISIJE NAKON PRIJEMA POREZNE PRIJAVE

Član 9.

U slučaju da Komisija po prijemu porezne prijave nije u mogućnosti stupiti u kontakt sa poreskim obveznikom, kako bi se procjena tržišne vrijednosti izvršila u zakonskom roku od 8 dana od dana prijema prijave, a bez prisustva istog nije moguć pristup predmetnoj nekretnini, Komisija će o tome sačiniti službenu zabilješku i istu dostaviti poreznoj ispostavi Visoko.

U slučaju da i nakon isteka roka od 8 dana Komisija nije u mogućnosti stupiti u kontakt sa poreskim obveznikom, pristupiće pozivanju istog u skladu sa odredbama ZUP-a.

Član 10.

Uz poreznu prijavu koja se dostavlja na izvršenje procjene Komisiji se treba dostaviti:

1. Akt na osnovu kojeg se vrši procjena nakretnine (kupoprodajni ugovor, ugovor o poklonu, ugovor o doživotnom izdržavanju ostavinsko rješenje suda i dr.)

2. Za zemlju, kuće i druge objekte, zemljišno-knjižni izvadak sa skicom predmetne nekretnine.

3. Kontakt telefon poreskog obveznika ili njegovog punomoćnika.

U slučaju nepotpune prijave, kao i nedostatka nekog od priloga iz prethodnog stava Komisija će pozvati poreskog obveznika da istu dopuni. U tom slučaju rok iz tačke 2. člana 15. Zakona teče od dana dopune prijave.

Obavješćavanje poreskog obveznika u smislu prethodnog stava može se izvršiti telefonski o čemu se sačinjava službena zabilješka.

Član 11.

Zakazivanje uviđaja na licu mjesta i pozivanje poreskog obveznika ili njegovog punomoćnika da prisustvuje uviđaju vrši se telefonskim putem ili na drugi pogodan način.

KRITERIJI NA OSNOVU KOJIH SE VRŠI UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Član 12.

Osnovicu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine čini prosječna procijenjena vrijednost iste ili slične nekretnine u istoj ili najbližoj gradskoj zoni, odnosno istoj ili najbližoj katastarskoj općini postignutoj u prethodnoj godini. Korektivne kriterije predstavljaju pojedinačne karakteristike nekretnine koja je predmet procjene, a odnose se na:

- bonitet poljoprivrednog zemljišta;
- uređenost, odnosno neuređenost građevinskog zemljišta;
- građevinsko stanje objekata;
- položajna pogodnost objekata u odnosu na udaljenost od saobraćajnica, zdravstvenih ustanova, škola, institucija kulture, sportskih objekata i sl.
- starost stambene zgrade, njena opremljenost, spratnost stana, i sl.
- trenutno stanje ponude i potražnje određene vrste nekretnina.

Zavisno od karakteristika iz prethodnog stava prosječna procijenjena vrijednost iz stava 1. ovog člana može biti uvećana ili umanjena, s tim što umanjeње ne može biti veće od 50% prosječne procijenjene vrijednosti, niti povećanje veće od 100% prosječne procijenjene vrijednosti za prethodnu godinu, utvrđene shodno odredbama stava 1. ovog člana.

Član 13.

Na osnovu tabelarno utvrđene prosječne procijenjene tržišne vrijednosti za prethodnu godinu, Komisija će utvrditi tabelu s limitiranim rasponima u odnosu na prosječnu cijenu iz prethodne godine, u okviru kojih će na osnovu korektivnih kriterija iz člana 16. ovog pravilnika utvrđivati konkretnu procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u trenutku njene procjene.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14.

Ovaj pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

Dostavljeno:

1. Članovima komisije,
2. Sekretaru komisije
3. Arhiva.-

