



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА ИСТОЧНА ИЛИЦА
ПРИВРЕДНИ САВЈЕТ

Војводе Радомира Путника бр. 2. www.istocnailidza.net Тел. 057/317– 870 mail:nacelnik@istocnailidza.net

Број: 01-012-96/2024

Датум: 24.01.2025. године

Предмет: Записник са Четврте сједнице Привредног савјета општине Источна Илица

Увод:

Четврта сједница Привредног савјета одржана је у великој скупштинској сали у петак, 24. јануара 2025. године. У трајању од 13.00 до 14.15 часова, сједница се одвијала према предложеном и једногласно усвојеном Дневном реду, бр. 01-012-75/25, укључујући следеће тачке:

1. Уводни поздрав - начелник општине Источна Илица,
2. Усвајање Записника са претходне сједнице,
3. Порез на непокретности - Анализа која се односи на оцјену свих параметара који се односе на порез на непокретности - тржишна вриједност непокретности и стопа која се примјењује за обрачун и приједлог за увођење истих,
4. Разно.

АД-1

Присутни чланови Привредног савјета су: Маринко Божовић, Славиша Моћевић, Бојан Драгић, Зоран Аврам, Драгана Шобот, Јелена Шеховац, Давор Ристовић, Јадранка Куљанин, Милош Глоговац, Милош Гаврић, Саша Шкобо, Младен Томашевић, Роксанда Мичић, Милета Вуковић, Јелена Готовац, Радомир Шекара.

Одсутни чланови: Драган Ђајић, Дејан Арнаутовић, Боро Сладоје, Анђела Чулина, Бобан Нешковић, Верислав Савчић, Срђан Марјановић, Милош Миовчић, Владимир Лубура и Александар Тепавчевић.

АД-2

Сједницу је отворио и њом предсједавао предсједник Савјета, г. Маринко Божовић. Том приликом обратио се присутнима, захваливши им се на досљедном одзиву, присуству и спремности за активно учешће у расправама и о овој, још једној веома значајној теми. Након тога, чланови Савјета су једногласно, без додатних приједлога, допуна или примједби, усвојили Записник са претходне сједнице и предложени Дневни ред. Потом се приступило разматрању једине тачке Дневног реда – стопе пореза на непокретности на територији општине, јер је одлука о истој једна од најважнијих које одборници у Скупштини општине доносе током календарске године.

АД-3

У наставку сједнице разматрана је трећа тачка Дневног реда, која се односила на порез на непокретности. Главни фокус био је на анализи свих релевантних параметара, укључујући тржишну вриједност непокретности, стопу која се примјењује за обрачун пореза, као и приједлоге за увођење истих.

Предсједник Савјета, г. Маринко Божовић, дао је ријеч обрађивачима ове теме – начелнику Одјељења за финансије, г. Зорану Авраму, и стручном сараднику, г. Жељку Тепавчевићу, који су детаљно представили ову проблематику. Г. Зоран Аврам је започео излагање

информишући присутне да су припремили Извјештај о кретању пореза на непокретности у нашој Општини, али и сусједним општинама Источно Ново Сарајево и Пале, те израдили компаративну анализу коју су детаљно презентовали у наставку сједнице. Користећи податке из Регистра цијена непокретности Републике Српске, анализирани су трендови и кретање цијена непокретности приликом њиховог прометовања у посљедње двије године.

Господин Аврам навео је да услед измјена и допуна Закона о катастру РС, од 2017. године започето евидентирање свих уговора на територији Републике Српске, те да је према расположивим подацима, у 2023. години на подручју општине Источна Илиџа укупна вриједност прометованих непокретности износила 39.482.243,32 КМ, укључујући сљедеће прометоване непокретности: 37 кућа, 1 пословни и 1 стамбени објекат, 3 гараже, 1 пољопривредни објекат, 29 осталих објеката, 206 станова, 12 пословних простора у зградама, 28 гаража, 5 објеката - посебних дјелова зграда и 356 парцела грађевинског земљишта. Дакле, укупно је остварен промет 696 непокретности кроз 420 закључена купопродајна уговора. Подаци упућују на то да је један купопродајни уговор често обухватао више од једне непокретности, као што је случај када се кућа и земљиште продају заједно у оквиру исте трансакције и слично.

Према подацима Регистра цијена непокретности у 2024. години, за првих шест мјесеци 2024. године (од 1. јануара до 30. јуна), укупна вриједност прометованих непокретности износила је 32.791.513 КМ. На територији Источне Илиџе продато је 15 кућа, 5 пословних објеката, 1 стамбено-пословни објекат, 0 индустријских објеката, 1 - осталих објеката, 182 стана, 15 пословних простора у стамбеним зградама, 23 гараже, 8 објеката посебних дјелова зграда, 124 парцеле грађевинског земљишта, као и по 1 парцела трајних насада, 1 парцела неплодног земљишта и 3 парцеле земљишта посебне намјене. Дакле, у овом периоду прометовано је укупно 379 непокретности, уз пратећа 242 купопродајна уговора.

Начелник Одјелења за финансије је констатовао да се на основу расположивих података може закључити да је у првој половини 2024. године укупан промет непокретности скоро удвостручен у односу на целокупну 2023. годину. На основу прикупљених података, израчунато је да просјечна цијена стана у 2024. години износи 2.125,7 КМ по квадратном метру, што представља пораст од 32,15 % у односу на 2022. годину, када је просјечна цијена износила 1.605 КМ по квадрату.

Извршене су процјене тржишних вриједности непокретности на подручју града Источно Сарајево, обухватајући три општине: Источну Илиџу, Источно Ново Сарајево и Пале. Анализирани су различите категорије непокретности, укључујући стамбене и пословне објекте, индустријске објекте, као и различите врсте земљишта – грађевинско, индустријско, шумско, пољопривредно и остало земљиште.

Г. Аврам је истакао да специфичност општине Источна Илиџа лежи у томе што класификација земљишта у Катастру непокретности не мора нужно одговарати његовој стварној намени. Наиме, иако су поједине парцеле евидентирание као пољопривредно, шумско или друго земљиште, у пракси се могу користити у различите сврхе. На пример, некадашњи паркови или површине са вишегодишњим засадима могу и даље бити формално заведени као шумско земљиште. Међутим, урбанистички и регулациони планови општине Источна Илиџа дефинишу шест грађевинских зона, чиме се пољопривредно земљиште углавном искључује из ових подручја. Земљиште које би могло бити сматрано пољопривредним налази се претежно изван ових зона, попут области Старе Горе и подручја изнад Касиндола. Важно је напоменути да катастарске евиденције често задржавају првобитну класификацију земљишта, чак и ако му се намјена током година

промијенила. Један од примјера су парцеле у насељу Вељине, укључујући и ону у власништву Пере Шеховца, које можда и даље формално имају статус пољопривредног земљишта. Ово је последица чињенице да је посљедња категоризација земљишта спроведена 1960. године, а уколико од тада није било излагања, није дошло ни до званичне измјене катастарских података.

Према упоредним подацима за 2024. годину, цијена станова у првој зони на подручју Источне Илиће износила је 2.000 КМ по квадратном метру, у Источном Новом Сарајеву 2.200 КМ/м², док је у Палама достигла 4.000 КМ/м². Истакнуто је да је овако висока цијена у Палама највероватније последица укључивања Јахорине у прву зону, што је значајно утицало на просјечну вриједност непокретности у том подручју. У оквиру прве зоне, све врсте непокретности – станови, куће, пословни простори, гараже и помоћни објекти – категорисане су под исту цијену од 4.000 КМ/м² по квадратном метру. Презентовани подаци су јасно показали како цијене варирају у зависности од зоне, од прве до шесте, као и у подручјима које се налазе ван званичних зона.

Када је ријеч о цијенама грађевинског земљишта, у првој зони Источне Илиће она износи 120 КМ по квадратном метру, у Источном Новом Сарајеву 80 КМ/м², док у Палама достиже чак 650 КМ/м². Ове вриједности варирају у зависности од врсте земљишта, односно да ли се ради о грађевинском, индустријском, шумском или пољопривредном земљишту – као и од зоне у којој се оно налази.

На основу релевантних података из Регистра непокретности, прикупљених од Пореске управе РС, спроведена је детаљна анализа промета и вриједности некретнина. Г. Аврам је навео да Регистар непокретности садржи податке о 9.926 грађана и 833 правна лица која су обвезници пореза на непокретности на подручју општине. Овај регистар обухвата 44 различите категорије земљишта, укупну површину и процијењену вриједност непокретности, просјечну цијену, пореска умањења за стамбене објекте у зависности од броја чланова домаћинства, као и додатна ослобађања односно умањења пореске основице у складу са чланом 9. Закона о порезу на непокретности. Према овом Закону, на примјер, пољопривредно обрадиво земљиште које се активно користи за властиту производњу у потпуности је ослобођено пореза, док су недовршени станови намењени даљој продаји такође изузети. У 2023. години евидентирано је 138 таквих некретнина. Износ пореза на непокретности утврђује се тако што се на укупну пореску основицу примјењује пореска стопа, која је за нашу општину у прошлој години износила 0,20%. У табеларном прегледу приказани су приходи од пореза за сваку категорију појединачно. На примјер, за урбано земљиште у граду процијењена укупна вриједност износи 117.413.920,62 КМ, док је просјечна цијена непокретности 73,84 КМ по квадратном метру.

У наставку излагања, г. Аврам је упознао чланове Савјета са тржишним цијенама по којима су се непокретности прометовале, односно по којима су склопљени неки од посљедњих купопродајних уговора. Ови подаци су јасно показали значајно повећање цијена станова, пословних простора, земљишта и других прометованих непокретности у поређењу са званичном општинском цијеном, која је служила као основица за обрачун и на коју је примењивана усвојена пореска стопа на непокретности. Представници Одјелења за финансије су кроз додатно истраживање и анализу података, узимајући у обзир неке карактеристичне цијене станова и грађевинског земљишта прометоване на подручју општине у периоду 2024. године, закључили да је тржиште некретнина у нашој општини веома разнолико и да су се цијене у 2023. години кретале изнад утврђене просјечне цијене, за око 200 КМ више. Констатовано је да тржиште некретнина показује велику варијабилност и да тренутна просјечна цијена износи 2.200 КМ по квадратном метру, док

је раније била 2.000 КМ.

Анализом тржишних трендова у 2023. и 2024. години узети су у обзир карактеристични примјери прометованих станова и грађевинског земљишта. У наставку излагања детаљно је анализирано неколико посљедњих купопродајних уговора закључених у 2023. и 2024. години, како би се демонстрирале достигнуте тржишне цијене непокретности на територији Источне Илице. На примјер, презентован је случај гдје је 25. октобра 2023. године стан од 42 м² прометован за 102.096 КМ или по цијени од 2.430,75 КМ по метру квадратном. Затим, стан прометован 21. јуна 2024. за износ од 75.000 КМ, односно по цијени од 2.777,77 КМ/м². Такође, 25. октобра 2024. године, стан од 39 м² прометован за 155.000 КМ, што значи да је цијена достигла 3.974,35 КМ/м². Ови подаци показују да на формирање тржишне цијене утиче укупан збир свих остварених купопродаја, односно што је више високих цијена у појединачним трансакцијама то више расте просјечна тржишна вриједност станова. Дакле, насупротив овим подацима добијеним од Пореске управе РС и информацијама наших инвеститора о просјечним цијенама по којима они прометују некретнинама на тржишту, г. Милош Глоговац, наш локални привредник из области високоградње, указао је и на чињеницу да постоје и станове који се продају испод наведених тржишних цијена, јер се углавном ради о недовршеним становима у разним фазама изградње.

Када је ријеч о земљишту, представљени су сљедећи купопродајни уговори: Наиме, 18. јануара 2023. године, прометовано је земљиште површине 3.850 м² за 616.000 КМ, односно по просјечној цијени од 160 КМ/м². Затим, 8. маја 2024. године, прометовано је 2.046 м² земљишта за укупно 347.820 КМ, са просјечном цијеном од 170 КМ/м², ради се о к.о. Добриња, I зони грађевинског земљишта. Дана 24. јула 2024. године, парцела од 1.357 м² прометована је за 398.109 КМ, односно по просјечној цијени од 293,35 КМ/м². Затим, 16. маја 2024. године прометована је парцела површине 1.184 м² за 350.000 КМ са просјечном цијеном од 295,61 КМ/м². Према сљедећем купопродајном уговору од 14. новембра 2024. године прометовано је 8.985 м² земљишта за 6.019.950 КМ са просјечном цијеном од 670 КМ/м². Затим, 30.05.2024. године прометовано је 995 м² за 1.286.010 КМ са просјечном цијеном од 1.292 КМ/м².

Интерпретирајући и сумирајући све наведене податке, г. Аврам је у свом завршном излагању истакао да они указују на веома динамично и разнолико тржиште непокретности, где се тржишне цијене земљишта и других непокретности разликују у зависности од локације и потражње. Он је закључио да општинске цијене, које се крећу од 120 КМ по квадратном метру за земљиште у првој зони и падају у осталим зонама, значајно одступају од стварних тржишних показатеља. На примјеру Источне Илице, након доласка “Лидл”-а и продаје тог земљишта за 1,5 милиона КМ, реална цијена у Добрињи се повећала и креће се од 300 до 450 КМ по м². Такође, поменуо је да, свакако, реална цијена земљишта у Војковићима не може бити 150 КМ/м², али би требало да буде око 50 КМ/м², јер фактори, као што су долазак великих инвеститора и продаја земљишта за велике износе, значајно утичу на раст просјечних цијена земљишта и осталих непокретности на територији општине Источна Илица.

Г. Маринко Божовић захвалио се на исцрпном излагању, детаљно припремљеној анализи и достављеним материјалима који се односе на недавно реализоване трансакције и тржишно утврђене вриједности непокретности у општини Источна Илица за 2023. и 2024. годину. Посебно је истакао значај података о просјечним тржишним цијенама квадратног метра стамбеног простора и земљишта у првој зони, која тренутно представља најатрактивније подручје општине. Такође, указао је на значајна одступања између просјечних тржишних

цијена стамбеног простора и земљишта приказаних у анализи тржишта непокретности и цијена наведених у Одлуци о вредности непокретности коју је предложила Општина. Скренуо је пажњу да су предложене вредности земљишта и до три пута ниже од њихове стварне, односно тржишне вредности, док је цијена квадратног метра стамбеног простора у Одлуци потцијењена и до 1.000 КМ у односу на реалне цене по којима се некретнинама тргује. На крају је позвао г. Аврама да изнесе свој став поводом ових запажања.

Г. Аврам је појаснио да одступања у цијенама станова износе од 500 до 1000 КМ/м², истичући да се актуелне тржишне цијене станова у Источној Илици крећу у распону од 2.500 КМ до 3.000 КМ по квадратном метру. Навео је да подаци о последњим трансакцијама показују да се већи станови, површине преко 70 м², продају по просјечној цијени од око 2.500 КМ/м², док станови површине између 65 и 70 м² достижу цијене од 2.600 до 2.700 КМ/м², док просјечна цијена мањих станова, површине до 45 м², износи до 3.000 КМ/м².

У наставку сједнице, Г. Божовић је затражио да се из представљене анализе прочитају компаративни подаци и упореде све категорије приказане у табели, укључујући усвојене цијене непокретности по зонама за све три градске општине обухваћене анализом, као и усвојене стопе пореза на непокретности у тим општинама. Посебно је истакао значај поређења цијена непокретности у првој зони, како би се добио јаснији увид у степен одступања у односу на тржишну вриједност.

Г. Аврам је представио упоредне податке из табеле, истичући да се из њих јасно види да је у првој стамбено-грађевинској зони цијена стана у општини Источна Илица износила 2.000 КМ/м², уз пореску стопу од 0,20%. У општини Источно Ново Сарајево цијена је била 2.230 КМ/м², при чему се примењивала стопа од 0,10%, док је у општини Пале цијена стана износила 4.000 КМ/м², уз стопу од 0,12%. У другој зони цијене су биле 1.700 КМ/м², 2.007 КМ/м² и 1.800 КМ/м², респективно по општинама, с тим да цијене настављају да падају у вишим градско-грађевинским зонама. Нагласио је да тренутно интерпретира податке о процијењеној вриједности непокретности и примјењеним пореским стопама у три општине, без уважавања законских умањења и ослобођења. Ипак, према Закону, сваки стан има порески одбитак на носиоца станарског права у висини од 50 м², уз додатних 10 м² за сваког члана домаћинства. На тај начин, просјечна четворочлана породица има законско пореско ослобођење за 90 м² стамбеног простора. С обзиром на то да се већина станова гради са мањом површином, у пракси би се порез плаћао на свега 10% станова. Међутим, проблеми настају када једно лице посједује више стамбених јединица. Г. Аврам је нагласио да су већ указивали на потребу да се свака додатна стамбена јединица у власништву истог лица опорезује по вишој стопи, јер тренутно опорезивање по истој стопи није прихватљиво.

Г. Аврам је у наставку излагања чланове Савјета упознао са подацима Пореске управе, према којима је на подручју општине Источна Илица регистровано укупно 3.675 станова, са укупном површином од 198.447 м² и процијењеном вриједношћу од 318.660.163,41 КМ, што даје просјечну цијену од 1.605,77 КМ/м². Укупно пореско умањење износи 138.378.392,05 КМ, од чега се 11.849.602,12 КМ односи на умањења по броју чланова домаћинства, док остатак чини пореско ослобођење према члану 9. Закона о порезу на непокретности. Тако добијена пореска основица износи 168.432.079,23 КМ, што је мање од половине почетне процењене вредности од 318 милиона КМ. Уз стопу од 0,20%, укупан износ пореза износи 336.864,16 КМ.

У наставку сједнице, г. Маринко Божовић је дао ријеч члановима Привредног савјета како

би изнијели своје коментаре и запажања у вези са одређивањем вриједности квадрата стамбеног и пословног простора, као и земљишта, те евентуалног предлагања будуће пореске стопе на непокретности.

Истакао је да на основу резултата анализе и тренутног стања, Општина Источна Илица до 31. јануара 2025. године треба да усвоји Одлуку о стопи пореза на непокретности. Уколико се то не учини, по закону ће се аутоматски примјењивати стопа из претходне године. Додао је да би евентуална корекција пореске стопе захтијевала и корекцију вриједности непокретности на основу које се порез обрачунава. Осврнувши се на податке из анализе, истакао је да није реално да цијена квадрата земљишта у првој зони, која служи као основ за опорезивање, остане на тренутном нивоу. Напоменуо је да је то његов лични став, али да жели чути и мишљење чланова Савјета како би се дошло до оптималног рјешења. Такође, нагласио је важност усаглашавања одлуке са законским аспектима, укључујући социјалну компоненту коју је поменуо г. Аврам – ослобађање првих 50 м² стамбене јединице од опорезивања, као и додатних 10 м² по члану породице. Циљ је да одлука буде прихватљива за све грађане, при чему би власници више стамбених јединица, у складу са законом, имали обавезу плаћања већег износа пореза. На крају је подсјетио да Општина већ има усвојен Буџет за 2025. годину и да је потребно пронаћи модел односно комбинацију пореске стопе и вриједности непокретности који ће омогућити остварење планираних прихода по овом основу, јер би у супротном, неке од тренутних мјера подршке које Општина Источна Илица финансира кроз различите програме могле би бити смањене или чак у потпуности укинуте.

Господин Аврам је предложио да се прије отварања дискусије прегледају примери пореских рачуна које добијају власници непокретности, како је то и обећано на претходној сједници Савјета, те је у наставку сједнице презентовано неколико примјера пореских рачуна за физичка и правна лица. Детаљно су размотрене компоненте пореских рачуна г. Радивоја Аврама и г. Илије Божовића, са годишњим износима пореза од 123,60 КМ и 164 КМ, респективно.

Поменуо је и је да су сви порески рачуни доступни за увид, али под условом да су обвезници пријавили стварно стање непокретности у свом власништву. Истакнуто је да се највећи проблеми јављају код власника великих парцела земљишта, углавном старијих особа, посебно у ситуацијама када су им дјеца купила своје станове и одселила се, што је резултирало смањењем пореских ослобођења. Ови проблеми су нарочито присутни у зони V, која обухвата насеља Касиндо и Војковиће, где су традиционално грађене велике породичне куће на великим парцелама од 10 до 15 дунума. Због велике квадратуре ових парцела, власници се суочавају са значајним пореским оптерећењем.

С друге стране, када се земљиште продаје, власници често постављају цијену која је знатно виша од оне која се користи као основа за опорезивање. На примјер, у зони IV на Радуловцу, цијена земљишта на тржишту кретала се од 70 до 95 КМ/м², а општина је за експропријацију земљишта ради изградње кружног тока у Војковићима платила 80 КМ/м². Слична ситуација се догодила и приликом изградње „Лидла“, када су власници парцела у Грлици, до некадашњег "Фамоса", тражили 75 КМ/м². Међутим, када се утврђује пореска вриједност земљишта, незадовољство власника често изазива и знатно нижа цијена, око 30 КМ/м².

Још један проблем је непријављивање стварног стања непокретности. Постоје случајеви гдје су објекти пријављени као недовршени још од 2011. године и даље се воде као такви. Такође, ако власник изврши адаптацију – замијени кров, столарију или подове – то утиче

на коефицијент којим Пореска управа умањује вриједност некретнине и пореске основице. Међутим, због великог обима посла, порески инспектори ријетко излазе на терен како би извршили инспекцију и провјерили стварну површину и стање непокретности и земљишта. Додатна нејасноћа се односи на категоризацију земљишта. У евиденцији често стоји „остало земљиште“ или „земљиште које се не користи“, али када се оно продаје, прометује се као градско грађевинско земљиште. Ово изазива недоумице и честе жалбе грађана.

У наставку сједнице, г. Божовић је отворио дискусију и уступио ријеч члановима Привредног савјета како би изнијели своје коментаре и запажања у вези са разматраном тачком дневног реда.

Први се за ријеч јавио г. Саша Шкобо, који је поставио неколико питања како би се боље припремио за скупштинску дискусију, с обзиром на своје одборничко место у Скупштини општине и чињеницу да ће се ова тема разматрати и на сљедећој скупштинској сједници. Прво питање односило се на поступак и механизам промјене вриједности непокретности. Питао је како је уопште могуће утицати на промјену цијена непокретности, и ако јесте, на који начин се то врши, као и ко је надлежан за те промјене — да ли Општина или Пореска управа. Као примјер, навео је ситуацију у Војковићима, где је званична процјена вриједности земљишта 35.000 КМ по дунуму, односно 35 КМ по квадратном метру, док се у пракси земљиште продаје за значајно веће износе, између 70.000 и 80.000 КМ по дунуму, а неки власници траже и до 100 КМ по квадрату за парцеле које су евидентирание као пољопривредно земљиште. Такође, указао је на проблем нереално процијењених или подцијењених вриједности непокретности у наведеним примјерима обвезника Радивоја Аврама и Илије Божовића, наглашавајући да њихове куће, по његовом мишљењу, не би могле бити продате по цијенама које су наведене у њиховим пореским рачунима. Додао је да је вероватно слична ситуација и у другим дијеловима општине, посебно у Добрињи, где су тржишне цијене непокретности значајно више у поређењу са руралним подручјима.

Господин Божовић је одговорио на постављена питања и објаснио да тржишну вриједност непокретности — било да је реч о земљишту или стамбеним и пословним објектима — искључиво одређује тржиште, односно однос понуде и потражње. Међутим, када су у питању цијене општинског земљишта, оне се утврђују и усвајају на Скупштини општине, на основу приједлога Одјељења за урбанизам и екологију. Ове цијене служе као основа за прометовање непокретности када општина делује као купац или продавац. Приликом експропријације, утврђена цијена може бити виша од процијењене од стране јединице локалне самоуправе, док је у случају продаје земљишта немогуће добити сагласност правобранилаштва за трансакције испод цијене коју општина одреди за одређену зону. Практично, на једној од наредних сједница биће донета одлука о вриједности квадратног метра непокретности по зонама на територији општине Источна Илиџа. Ове вриједности, укључујући цијене квадратног метра земљишта и станова, одређују се примјеном одговарајућих стопа амортизације и служе као књиговодствена вриједност непокретности било ког физичког или правног лица на територији општине. Наравно, субјективна вриједност некретнина за њихове власнике често је знатно већа, те би их у случају продаје сигурно нудили по вишим ценама, у зависности од локације и других тржишних фактора. Г. Божовић је напоменуо да је потребно донијети одлуку да ли ће се цијене квадратног метра приближити тржишним вредностима по зонама или ће остати на садашњем нивоу, а што ће зависити од пореске стопе која ће бити примијењена. Ако се одлучи за смањење пореске стопе, логично је да се цијене по зонама коригују на више. На пример, у првој зони, према приложеним подацима, тржишна вриједност квадрата стана процијењена је на око 2.500 КМ, док је планирана цијена 2.000 КМ. На примјер, снижавањем пореске стопе

на 0,12%, могли бисмо кориговати цијене квадратног метра, значајно их приближити тржишним, али их и даље задржати испод њиховог пуног тржишног износа.

Г. Аврам је понудио свој одговор и образложење везано за упит г. Шкобе и његово хипотетичко питање - шта се дешава ако је општинска цијена непокретности потцијењена, и рецимо износи 50КМ/м², а власници је прометују по 100КМ/м². Скренуо је пажњу да овакве ситуације у пракси отварају простор за манипулације, јер би се нотарски купопродајни уговори могли склапати по нижим - општински утврђеним цијенама, како би се умањиле ПДВ обавезе и порез на капиталну добит. На пример, ако се нотарски уговор направи по општинској цени од 50 КМ/м², разлика у новцу може бити добијена на неформалан начин, или се може пријавити стварна цена, па се на њу плаћа капитална добит. Истакао је да је овај проблем често присутан са становима, јер и извођачи и купци често траже да уговорна цијена буде нижа, како би се на основу те цијене израчунала ПДВ маржа, али и мањи порез на капиталну добит. Када ПДВ или друга пореска контрола прегледају документацију, они узимају званичне усвојене цијене као основу за обрачун ПДВ-а, што значи да ако је званична цијена квадратног метра 2.000 КМ, а уговорена цијена рецимо 1.500 КМ, ПДВ ће се израчунати на основу цијене од 2.000 КМ/м². Због тога је важно да ове званичне цијене буду што ближе стварним тржишним вриједностима, како би се избегли проблеми како за извођаче, тако и за купце, који ће у том случају платити реалне износе.

Г. Божовић је додао да ће Одлука која ће ускоро бити пред одборницима сигурно бити предмет различитим политичких манипулацијама и тумачења, у зависности од тога како неко жели да је представи крајњим корисницима, односно нашим становницима. Нагласио је да је, из тих разлога, веома важно да се ова одлука одборницима и јавности објасни на основу овако детаљно припремљених материјала и стварних показатеља, а не само кроз фокусирање на пореску стопу, као што је то био случај у претходним наративима, како су представници одређених одборничких групација ову тему представљали јавности. У наставку излагања, г. Божовић је истакао да смо кроз данашње излагање настојали да објаснимо да висина пореске стопе није кључни фактор који одређује укупан износ пореза на непокретности који ће одређени порески обвезник платити. Суштинска ствар је у процијењеној вредности имовине, односно непокретности. Ако процјена буде спроведена реално и у складу са тржишним кретањима, буџет ће, чак и уз ниже стопе, остварити значајне приходе. Међутим, с обзиром на економске околности у којима живимо, неопходно је бити изузетно опрезан и избјежавати прекомјерно пореско оптерећење, како за привреду, тако и за грађане. Истовремено, важно је нагласити да се средства прикупљена од пореза на непокретности у потпуности враћају становницима општине Источна Илица кроз различите облике давања и јавних услуга, као што су мјере пронаталитетне политике, подстицаји за привреду, грантови за спортске активности, подршка невладиним организацијама и слично.

У наставку дискусије, гђа Роксанда Мичић поставила је питање везано за хипотетички случај, рецимо ако неко у Војковићима посједује 30 дунума земље, не обрађује их и само потенцијално може да их прода. Изнијела је своје мишљење и став да уколико је земљиште пољопривредног карактера, да се на њега не би требао плаћати порез као на градско-грађевинско земљиште, јер се оно само потенцијално може продати као такво. Осим тога, истакла је да и у случају његове евентуалне продаје постоје разни други намети, као што је накнада или такса за промјену намјене земљишта из пољопривредног у грађевинско, те плаћање ПДВа на вриједност трансакције из купопродајног уговора, порез на евентуалну капиталну добит и друге дажбине. Због тога је изразила негодовање што се на пољопривредно земљиште плаћа порез као на градско-грађевинско земљиште.

Г. Аврам је одговорио да је цијена пољопривредног земљишта у петој зони, односно у Војковићима, 15 КМ по квадратном метру. Навео је да члан 9. Закона о порезу на непокретности прописује да је обрађено пољопривредно земљиште које се користи за властиту пољопривредну производњу ослобођено од плаћања пореза. То значи да ако се земљиште обрађује и користи за личне потребе не подлијеже порезу.

Гђа Мичић је у наставку дискусије истакла да, према њеним сазнањима, Министарство за пољопривреду у својим статистикама сво земљиште које је под ливадам третира као обрађено, што значи да није нужно да се земљиште обрађује на традиционалан начин, као што је коришћење плуга или узгајање усјева. Замолила је да се ова чињеница узме у обзир приликом доношења одлука.

Г. Аврам је констатовао да је процес пријаве непокретности веома сложен, јер постоји 12 различитих категорија земљишта. Потом је образложио актуелна законска рјешења и упознао присутне са категоријама земљишта које су наведене у збирном прегледу непокретности, као што је предвиђено у обрасцу Пореске управе. Он је навео сљедеће категорије: урбано земљиште у градским подручјима, остало привредно или индустријско земљиште које не припада урбаним зонама, шуме, рударске активности (укључујући површинске копове, каменоломе, вађење руде), сјечу шуме, као и категорије пољопривредног земљишта: крупну пољопривреду (фарме, сточарство, пашњаци, испаша) и ситну пољопривреду (усјеви, оранице и слично). Према његовим ријечима, обрада земљишта у контексту ситне пољопривреде подразумијева активности као што су усјеви, сјетва и жетва, док се крупна пољопривреда односи на фарме и сточарство. Изнио је мишљење да су грађани само у изузетним случајевима, уколико су имали контакт с пореским органима или били упознати са попуњавањем обрасца, могли правилно пријавити земљиште. Међутим, његова претпоставка је да већина грађана који су попуњавали пореске пријаве, вјероватно нису били довољно информисани да их правилно попуне, те је могуће да су изабрали најнеповољнију опцију од доступних 12. Он је истакао да свако има право да затражи од Пореске управе исправку пријавног образца и да уз приложену документацију потврди да се ради о другој врсти земљишта. С обзиром на то да се мало земљишта обрађује, само мали дио обвезника је у потпуности ослобођен од пореза, а Пореска управа може тачно утврдити износ умањења пореске основице на основу члана 9. Закона о порезу на непокретности.

Г. Божовић је додао да је правилно попуњавање пореске пријаве кључно за утврђивање пореског износа. Навео је да ће Пореска управа на основу законски дефинисаних прописа ослободити пољопривредно земљиште пореза на непокретности само ако је власник то земљиште исправно пријавио. Ако је на пореској пријави написано да се ради о пољопривредном земљишту, онда оно неће бити опорезовано. У сваком случају, сваки порески обвезник има право да поднесе захтјев за ревизију своје пореске пријаве. Такође, према Закону, обвезник је дужан да пријави сваку промјену у вриједности имовине која подразумијева повећање или смањење њене вриједности. Ако дође до смањења вриједности имовине, обвезник мора пријавити и доказати такву промјену како би му порез био смањен. На пример, ако неко посједује 20, 30 или 50 дунума земљишта, зависно од тога како је оно пријављено, да ли као пољопривредно земљиште, ливада или пашњак, порез на непокретности може бити другачији. Интересантно је напоменути да постоји чак и земљиште које се у републичкој управи класификује као неплодно земљиште, а у пракси то може бити ливада или пашњак са којег се коси трава.

Г. Аврам је напоменуо да није само пријава земљишта важна, већ и бројни други параметри који утичу на његово вредновање. Пореска управа узима у обзир низ других

фактора, као што су - да ли је земљиште близу главног пута, да ли има приступни пут, да ли је равно, нагнуто, брдовито, као и да ли је у облику квадрата или правоугаоника и слично. Сви ови фактори одређују коефицијенте који се примјењују, зависно од врсте земљишта која је пријављена. Он је истакао да је велики проблем у томе што су пореске пријаве веома комплексне и нису прилагођене обичним људима, наводећи да би цијели поступак требало да буде много једноставнији. Такође, поменуо је да у пракси људи када оду у Пореску управу, често буду упућени ка општини иако не располажемо информацијама о томе шта је тачно пријављено, као што је квадратура објекта.

С обзиром на то да је дискусија по овој тачки Дневног реда била исцрпљена и да се више нико није јављао за ријеч, предсједник Савјета предложио је формализацију Закључка са ове сједнице.

Првенствено је сугерисао да Одјељење за финансије на првој наредној сједници Скупштине општине, која, у складу са Законом о порезу на непокретности, мора бити одржана најкасније до 31. јануара 2025. године, предложи пореску стопу која ће бити једнака или приближно једнака стопама које се примјењују у сусједним општинама Града Источно Сарајево.

Такође, Закључак који ће бити предложен испред Привредног савјета у скупштинску процедуру предвиђа да се приликом одређивања цијена непокретности у зонама I, II и III, које су најатрактивније, оне што више приближе реалним тржишним вредностима, али да ипак остану значајно испод њиховог стварног нивоа.

За остале зоне (IV, V и VI) предлаже се да цијене квадрата буду прилагођене социјалном контексту, с обзиром на то да су власници у овим зонама често носиоци великих парцела које тренутно нису атрактивне. Како би се избегли високи порески издаци за ове власнике, предложено је да цијене квадрата непокретности у овим зонама остану на истом или приближном нивоу као у претходним годинама.

Предложени Закључак стављен је на гласање, након чега је једногласно усвојен од стране свих чланова Савјета и, као такав, биће упућен на усвајање на наредној сједници Скупштине општине у име Савјета.

Усвојени Закључак додатно су прокоментарисали предсједник Савјета и госпођа Роксанда Мичић. Предсједник Савјета нагласио је да је основни циљ усклађивање пореских стопа са просјечним вриједностима на нивоу града, наводећи као примјер општину Пале, где је стопа 0,12%. Такође, предложено је да се примјењују и слична рјешења у погледу вредновања непокретности по зонама, односно приликом одређивања њихових цијена по квадратном метру. Кључни циљ је да се избјегну нереално високе или ниске процијењене вриједности непокретности. На пример, ако је тржишна цијена стана у првој зони достигне 3000 КМ/м², званична цијена која ће се користити за утврђивање вриједности пореске основице биће умањена на 2500 КМ/м². Слично томе, неприхватљиво је да се вриједност земљишта утврђује по цијени од 1000 КМ/м², али је исто тако неоправдано и задржавање цијена на нивоу предложеном у иницијалном документу Одјељења за финансије и Одјељења за урбанизам и екологију. Наиме, приходи од пореза на непокретности имају своју тачно дефинисану намјену и, након њиховог прикупљања, распоређују се кроз различита давања буџетским корисницима. Што се тиче осталих зона, сматра се оправданим да њихове вриједности односно цијене по квадрату остану на истом или приближном нивоу из претходних година. На крају сједнице, госпођа Роксанда Мичић истакла је да, с обзиром на то да је у јавности већ објављена информација да ове године

неће бити пореза на непокретности, треба бити свјестан да ће увођење нове стопе изазвати оштре критике и, нажалост, постати предмет нових политичких сукоба на локалном нивоу.

АД-4

У наставку сједнице, прешло се на посљедњу, 4. тачку Дневног реда - Разно. Предсједник Савјета затражио је од службеница Одсјека за ЛЕР, које су и обрађивачи тематских сједница Привредног савјета да извјесте чланове о активностима које су предузете по Закључцима са претходних сједница.

Гђа Драгана Шобот, шефица Одсјека за ЛЕР, истакла је да је, поред низа усвојених иницијатива које су на приједлог Привредног савјета упућене у скупштинску процедуру на разматрање, послат и допис ЈУ Средњошколском центру "Источна илица" са захтјевом за увођењем грађевинског смјера, како би се одговорило на потребе локалне привреде и тржишта рада.

Такође, подсјетила је да су као три приоритетна питања идентификовани проблеми у области здравства, саобраћаја и депоније „Крупачке стијене“. С обзиром на то да су ова питања у надлежности града, предложила је да се њихово рјешавање организује кроз сједницу у проширеном саставу, уз учешће представника градске управе. Сугерисала је да се рјешавање питања из области здравства покрене већ наредне седмице на састанку који је заказан са представницима Дома здравља.

ПРЕДСЈЕДНИК ПРИВРЕДНОГ САВЈЕТА

Маринко Божовић

