PRIVREDNA/GOSPODARSKA KOMORA FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

PRIRUČNIK ZA POLAGANJE STRUČNOG ISPITA ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

AUTORI :

AMRA VUČIJAK
DARKO BASIĆ
LJUBIŠA MARKOVIĆ
DRAGAN MUSA
IRNESA HAŠIMBEGOVIĆ
MARIO TOLIĆ
MERIMA MASLO
DAMIRKA MIOČ
ZORA ČAMPARA
ALKAN MUJIĆ

SADRŽAJ :

I OPĆI PRAVNI OKVIR POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

A GOSPODARSKA DRUŠTVA i UGOVORI

A1. GOSPODARSKA DRUŠTVA I OBRT

1.1. Pojam i forme gospodarskih društava
1.2. Poslovna jedinica privrednog društva i njen status
1.3. Poslovno ime i sjedište gospodarskog društva
1.4. Zastupanje i zastupnici gospodarskog društva
1.5. Organi u društvu sa ograničenom odgovornošću
1.6. Statusne promjene gospodarskih društava
1.7. Postupak i posljedice upisa gospodarskog društva u sudski registar
1.8. Prestanak rada gospodarskog društva
1.9. Pojam i registracija obrtnika.

A2. POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNINA

2.1. Tko se može baviti posredovanjem u prometu nekretnina
2.2. Koje uvjete je potrebno ispuniti za obavljanje poslova posredovanja
2.3. Sadržaj ugovora o posredovanju
2.4. Obveze posrednika
2.5. Obveze nalogodavca
2.6. Posrednička naknada
2.7. Prestanak ugovora o posredovanju
2.8. Osiguranje od odgovornosti za štetu
2.9. Registar posrednika.

A3. UGOVORI

3.1. Pojam ugovora, sadržaj i bitni elementi, vrste ugovora
3.2. Ugovor o prometu nepokretnosti, forma, pravne posljedice
3.3. Ovjera potpisa
3.4. Pravo preče kupovine
3.5. Kapara i odustanina
3.6. Punomoć
3.7. Ugovor o zakupu
3.8. Ugovor o poklonu
3.9. Predugovor
3.10. Zamjena nepokretnosti
3.11. Isplata kupoprodajne cijene
3.12. Ugovor o zajedničkoj gradnji – opća ugovorna pravila
3.13. Ugovor o suinvestiranju – opća ugovorna pravila.
3.14. Ugovor o neposrednom i posrednom stjecanju prava na upotrebu turističkog objekta (nekretnine) na osnovu zakupa na određeno vrijeme

B. STVARNA PRAVA NA NEKRETNINAMA I ZEMLJIŠNE KNJIGE

B1. STVARNA PRAVA

1.1. Nekretnina
1.2. Pravo vlasništva
1.3. Suvlasništvo
1.4. Zajedničko vlasništvo
1.5. Vlasništvo posebnih dijelova nekretnine
1.6. Posjed
1.7. Prestanak vlasništva
1.8. Pravo građenja
1.9. Stjecanje vlasništva od stranaca
1.10. Založno pravo
1.11. Zaključenje ugovora o stjecanju prava na nepokretnost
1.12. Pravo osobne i stvarne služnosti
1.13. Nadležnosti notara u prometu nepokretnosti.

B2. ZEMLJIŠNE KNJIGE

2.1. Javnost knjiga – javnih evidencija nepokretnosti
2.2. Vrste javnih evidencija nepokretnosti
2.3. Upis prava vlasništva
2.4. Upis hipoteke
2.5. Konačnost i pravomoćnost rešenja
2.6. Tereti
2.7. Zabilježba tereta
2.8. Izvod iz lista nepokretnosti
2.9. Zahtjev za upis nepokretnosti (potrebna dokumentacija)
2.10. Brisanje tereta
2.11. Uvjeti za upis prava vlasništva i drugih stvarnih prava.

II. FINANCIJSKO EKONOMSKI OKVIR POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

A. POREZI (Porezni aspekti posredovanja u prometu nekretnina)

1.1. Porez na nepokretnosti – predmet oporezivanja, porezni obveznik, porezna osnovica, porezne stope, oslobođenja plaćanja poreza na nepokretnosti
1.2. Porezne prijave poreza na nepokretnosti
1.3. Rokovi plaćanja poreza na nepokretnosti
1.4. Porez na dohodak – pojam dohotka, princip oporezivanja porezom na dohodak, oblici poreza na dohodak, porezni obveznik, porezna stopa, porezna oslobađanja
1.5. Porezni tretman poklona i nasljeđivanja
1.6. Porez na dodanu vrijednost – predmet oporezivanja, porezni obveznik, porezni dužnik, mjesto i vrijeme prometa, nastanak obveze, osnovica, stope i porezna oslobođenja
1.7. Porezni tretman prvog prometa stana.

B. FINANSIJSKO POSLOVANJE

2.1. Pranje novca podrazumijeva
2.2. Identifikacija i praćenje klijenta (čl.6.)
2.3. Obavještavanje (čl.38.)
2.4. Ovlaštene osobe (čl.40)
2.5. Vrste platnih usluga
2.6. Pružatelji platnih usluga
2.7. Oblik i sadržaj platnog naloga
2.8. Vrste platnih računa

C. MARKETING

3.1. Osnove marketinga – pojmovi, mediji
3.2. Ciljevi marketinga na tržištu nekretnina
3.3. Marketing i prodaja
3.4. Načini poslovnog komuniciranja u prometu nekretninama
3.5. Nedopušteno trgovanje u smislu Zakona o unutarnjoj trgovini
3.6. Oglašavanje proizvoda i usluga

III. PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJA

A. PROSTORNO UREĐENJE

1.1 Vrste namjenskih zemljišta
1.2. Planski dokumenti
1.3 Urbanistička saglasnost

B. GRADNJA

2.1 Odobrenje za građenje
2.2 Prijava građenja
2.3 Odobrenje za uporabu
2.4 Odbijanje zahtjeva za uporabu

GRAĐENJE – Nadležnosti županija/kantona i jedinica lokalne samouprave

I. OPĆI PRAVNI OKVIR POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

A1. PRIVREDNA DRUŠTVA I OBRT

1.1.Pojam i forme privrednih društava

Osnovni sistemski zakon koji uređuje područje privrednih društava je Zakon o privrednim društvima Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH" br. 81/15 i 75/21). Zakonom se regulišu osnivanje, organizacija, djelovanje, prava, obaveze i međusobni odnosi članova, odgovornost za vođenje poslova i odnose s trećim licima, kao i prestanak privrednih društava.
Privredno društvo je pravno lice koje samostalno obavlja djelatnost proizvodnje, prodaje i vršenja usluga na tržištu u cilju stjecanja dobiti. Društvo ima ekonomsku samostalnost koja se ogleda u slobodnom izboru predmeta poslovanja, potrebnih resursa i poslovnih partnera, i pravnu samostalnost koja se ogleda u činjenici da je ona pravni subjekt i da po toj osnovi stiče prava i obaveze i snosi odgovornost. Svako društvo ima osnovnu, pretežnu djelatnost ali može obavljati i sve druge djelatnosti koje su određene osnivačkim aktom i statutom i upisane u sudski registar. Osnivač društva može biti domaće i strano, fizičko ili pravno lice.
Pretpostavke za osnivanje društva su: da postoje osobe koje će ga osnovati, da imaju kapital i da se u skladu sa zakonom odluče (imaju namjeru) koje će društvo osnovati.

Fizička osoba u smislu osnivača mora biti poslovno sposobna. Pravna osoba u smislu osnivača svoje svojstvo (pravne osobe) dokazuje svoje svojstvo izvodom iz upisa u sudski registar.
Prije upisa u sudski registar nitko ne može nastupati u ime društva, a lice koje postupi suprotno odgovara za stvorene obveze cjelokupnom svojom imovinom. Osnovni kapital je kapital koji osnivači unose u društvo i koji se navodi u aktima društva. Osnovni kapital društva koji se unosi prilikom osnivanja društva može biti članova u novcu, stvarima i pravima (prava se moraju izraziti u novcu i unijeti u društvo prije upisa u registar). Na temelju uloga član društva stječe pravo na dionice ili udio u društvu. Kod društva s neograničenom solidarnom odgovornošću kao ulog se mogu unijeti i izvršene usluge. Osnovni kapital se može povećavati i smanjivati. Kod društava gdje je zakonom propisan najniži iznos kapitala (d.o.o. = 1.000 KM i d.d. = 50.000 KM), osnovni kapital se ne može sniziti ispod te granice. Svala promjena se upisuje u registar.
Kada osnivač unese imovinu u društvo, ona postaje vlasništvo društva. On može raspolagati samo svojim udjelom, a ne imovinom koju je unio u društvo. Udio u društvu može se nasljeđivati, a ako je osnivač pravno lice, pravni sljednik preuzima taj udio. Kada je osnivač društva pravno lice pa u tom licu nastupe određene statusne promjene onda na njeno mjesto stupa pravni sljednik.

Prava osnivača društva - Osnivači su lica koja su donijela osnivački akt i od tada ih tretiramo kao članove društva. Postoje neposredna prava i izvedena prava. Neposredna prava su: pravo na upravljanje, pravo na ostvarenu dobit društva, pravo raspolaganja sa svojim udjelom, pravo istupanja iz društva.

Postoje četiri osnovna oblika društva:
1. Društvo s neograničenom solidarnom odgovornošću (d.n.o.)
2. Komanditno društvo (k.d.)
3. Društvo s ograničenom odgovornošću (d.o.o.)
4. Dioničarsko društvo (d.d.)

Društva se mogu podijeliti na društva lica i društva kapitala.

Društva kapitala su društva u kojima je od odlučujućeg značaja kapital društva, a ne lica koja su njegovi članovi. Karakteriše ih potpuna razdvojenost imovine društva i imovine njegovih članova. Društvo ima svoju imovinu, ima svojstvo pravnog lica i samo i neposredno odgovara za svoje obaveze prema trećim licima. Članovi društva snose rizik samo do iznosa svojih uloga, jer oni ne odgovaraju za obaveze društva, ali ni društvo ne odgovara za njihove lične obaveze. Zbog razdvojenosti imovine članovi društva kapitala imaju pravo da svoje uloge prenose na druga lica putem pravnih poslova (prodaja, poklon, nasljeđivanje).

Društvo sa ograničenom odgovornošću predstavlja oblik u kojem se pretežno organizuju mala i srednja poduzeća, zbog čega dajemo detaljniji prikaz ovog oblika organizovanja.
Društvo sa ograničenom odgovornošću je društvo kapitala. Osnovni kapital podijeljen je na udjele. Za obaveze društva sa ograničenom odgovornošću član društva odgovara do visine svog udjela. Udjeli mogu biti različiti , a svaki osnivač može steći samo jedan udjel. Društvo sa ograničenom odgovornošću osniva jedno ili više fizičkih ili pravnih, domaćih ili stranih lica u svojstvu članova društva.

Osnivački akt: Društvo sa ograničenom odgovornošću osniva se ugovorom u formi notarski obrađene isprave, koji zaključuju osnivači. U skladu s Zakonom Ugovor o osnivanju sadrži:
- ime i prezime i adresu prebivališta ili firmu i sjedište osnivača
- firmu, sjedište i djelatnost društva
- iznos osnovnog kapitala
- prava i obaveze članova društva
- postupak u slučaju kada neko od osnivača ne uplati svoj ulog do dogovorenog roka ili ne ispuni ugovorenu obavezu
- način izmirenja troškova osnivanja društva
- imenovanje lica ovlaštenog za vođenje poslovanja i zastupanje društva
- posljedice neuspjelog osnivanja

Osnovni kapital: Zakonom je propisano da osnovni kapital za društvo sa ograničenom odgovornošću s jednim ili više osnivača iznosi minimalno 1.000,00 KM, ako posebnim propisom nije drugačije određeno. Vrijednost pojedinačnog uloga ne može biti manja od 100,00 KM. Ulozi članova mogu biti u novcu, stvarima i pravima. Ulozi u stvarima i pravima moraju biti uneseni u društvo do dana podnošenja prijave za upis osnivanja društva u registar društava. Osnivački kapital u novcu se uplaćuje na poseban račun kod poslovne banke. Procjenu nenovčanog dijela osnivačkog uloga vrše stalni sudski vještaci.
Troškove osnivanja snose osnivači srazmjerno svojim udjelima, ako ugovorom nije drugačije određeno. Troškovi osnivanja ne mogu biti plaćeni iz osnovnog kapitala, niti se mogu kao ulog pripisati kapitalu.

Statut i upis u registar društava: Društvo sa ograničenom odgovornošću ima statut. Statut društva donosi Skupština društva u roku koji je određen ugovorom o osnivanju, a koji rok ne može biti duži od 60 dana od dana upisa osnivanja društva u registar društava. Statut se donosi u formi notarski potvrđene isprave.
Statutom društva obavezno se ureduje:
1) firma i sjedište;
2) djelatnost;
3) iznos osnovnog kapitala i visina udjela svakog člana;
4) vođenje poslovanja i zastupanje društva;
5) način utvrđivanja i diobe dobiti i pokrića gubitka;
6) prava i obaveze članova;

7) organizacija društva;
8) upravljanje i način donošenja odluka, sastav, način imenovanja i razrješenja, ovlaštenja i odgovornosti organa društva, ako se formiraju;
9) način informiranja članova o poslovanju društva i vođenja knjige udjela;
10) način promjene visine osnovnog kapitala;
11) način pristupanja društvu i prestanka članstva u društvu;
12) prestanak društva;
13) postupak izmjena i dopuna statuta.

Prava i obaveze članova: Vezano za prava i obaveze članova društva sa ograničenom odgovornošću zakonom su regulisani uplata uloga, odgovornost članova, udjeli, prijenos udjela sticanje i zalog vlastitih udjela, raspodjela dobiti, istupanje i isključenje člana.
Uplata uloga: Odredbama Zakona propisana je dužnost člana da izvrši uplatu uloga prema osnivačkom aktu. Ta obaveza uplate ne može se prebiti sa bilo kakvim potraživanjem člana prema društvu, niti se ulog može povući samovoljno. Član društva koji ne izvrši uplatu uloga u ugovorenom roku, dužan je platiti i zateznu kamatu i naknaditi društvu štetu. Posljedice za neblagovremeno plaćanje uloga su :
Udjeli: Na osnovu uloga član stječe udjel u društvu. Svaki član ima jedan udjel u društvu. Udjel se iskazuje kao procent učešća člana u kapitalu društva. Udjel se povećava kada član uplati novi ulog ili stekne udjel drugog člana. Obzirom da su udjeli bitni u ostvarivanju interesa članova društva, uprava je dužna voditi knjigu udjela na način kojim se osigurava tačna i potpuna evidencija o članovima društva i njihovim udjelima.
Dobit: Dobit društva sa ograničenom odgovornošću utvrđuje se u godišnjem obračunu kao pozitivan financijski rezultat. Poslije plaćanja poreza na dobit, dobit se dijeli među članovima društva, u srazmjeri sa visinom udjela, ako ugovorom o osnivanju nije drugačije uređeno.

Prestanak d.o.o.: Društvo sa ograničenom odgovornošću prestaje u skladu sa zakonom i statutom:
- spajanjem, pripajanjem i podjelom
- odlukom skupštine
- odlukom suda
- stečajem ili likvidacijom

Postupak stečaja i likvidacije vrši se po posebnom zakonu. Društvo po pravosnažnosti rješenja o likvidaciji ili stečaju prestaje brisanjem iz registara društava

1.2. Poslovna jedinica privrednog društva i njen status

Društvo, domaće ili strano, može izvan mjesta sjedišta osnovati jednu ili više podružnica u kojima obavlja svoje djelatnosti.

Podružnica je poslovna jedinica društva koja obavlja sve ili neke od djelatnosti društva, izvan njegovog sjedišta. Podružnica nema svojstvo pravnog lica, u pravnom prometu nastupa u ime i za račun društva. Za obaveze podružnice u pravnom prometu odgovara društvo osnivač. Podružnica se osniva odlukom osnivača i upisuje u sudski registar u registarskom sudu osnivača. Lice ovlašteno za rad i zastupanje podružnice je rukovodilac podružnice. Rukovodioca podružnice imenuje osnivač i isti se upisuje u sudski registar.

Odluka o osnivanju podružnice (koju donosi nadležni organ društva) obavezno sadrži:
a. firmu i sjedište društva koje osniva podružnicu i firmu i sjedište podružnice,

b. djelatnost podružnice i
c. ime i prezime lica ovlaštenog za zastupanje podružnice.

Podružnica prestaje:

a. ako ovlašteni organ društva donese odluku o prestanku podružnice,
b. ako društvo koje je osnovalo podružnicu prestane postojati.

1.3. Poslovno ime i sjedište privrednog društva

Poslovno ime, odnosno firma društva je ime pod kojim društvo posluje.
Firma se obavezno ističe na poslovnim prostorijama društva.
Firma društva sa ograničenom odgovornošću mora sadržavati oznaku "d.o.o.".
Firma dioničkog društva mora sadržavati oznaku "d.d.".
Firma društva sa neograničenom solidarnom odgovornošću mora sadržavati prezime najmanje jednog člana, uz oznaku da ih ima više i oznaku "d.n.o.".
Firma komanditnog društva mora sadržavati prezime najmanje jednog komplementara i oznaku "k.d.", a ne smije sadržavati imena komanditora.
Firma mora biti napisana na jeziku koji je u službenoj upotrebi u Federaciji, a prijevod na strani jezik može se upotrebljavati samo zajedno sa firmom na jeziku koji je u službenoj upotrebi u Federaciji BiH. Firma može sadržavati strane riječi koje su uobičajene ili za njih nema odgovarajuće riječi u jeziku koji je u službenoj upotrebi u Federaciji BiH.

Firma društva mora se jasno razlikovati od firme drugih društava. Dva pravna lica ne mogu u registru biti upisani sa istom firmom (načelo isključivosti firme). Registarski sud na ovo pazi po službenoj dužnosti i odbiti će upis u registar društava firme koja se jasno ne razlikuje od već registriranih firmi u Federaciji.
Firma i skraćena firma upisuju se u registar društava. Po zakonu o upisu u registar, na prijavi se označava i sat kada je prijava primljena upravo zbog određivanja firme (ukoliko više lica podnese zahtjev za istu firmu – važi pravo prvenstva).
Sjedište društva je mjesto u kojemu je uprava društva i odakle se upravlja poslovima društva ili mjesto u kojem društvo trajno obavlja svoju djelatnost. Društvo može imati samo jedno sjedište, koje se upisuje u sudski registar

1.4. Zastupanje i zastupnici privrednog društva

Zastupanje društva.
Društvo zastupa uprava. Uprava organizira rad i rukovodi poslovanjem, zastupa i predstavlja društvo i odgovara za zakonitost poslovanja društva. Upravu čine lica koje su osnivačkim aktom ili statutom društva, sukladno zakonu, ovlaštene voditi poslovanje društva.
Društvo mogu zastupati i druga lica određena osnivačkim aktom ili statutom, u skladu sa zakonom. Lica ovlaštena za zastupanje upisuju se u registar društava.
Lice s ovlaštenjima za zastupanje upisanim u registar društava ovlašteno je poduzimati sve radnje i obavljati sve poslove u ime i za račun društva u okviru ovlaštenja upisanih u registar društava. Lice s ovlaštenjima za zastupanje koje prekorači ograničenja ovlaštenja odgovorno je za štetu koja se time prouzrokuje privrednom društvu ili trećem licu s kojim je posao zaključen.
Pored zastupnika, društvo može imati i druga ovlaštena lica: punomoćnike i prokuriste.
Punomoćnik je lice na koju ovlašteni zastupnik prenosi neko od svojih ovlaštenja. Punomoćnik mora imati izričito ovlaštenje kada se radi o poduzimanju nekih pravnih radnji (promet nekretnina, povlačenje/priznanje tužbe). Kako se punomoć može dati neograničenom broju lica to se ne upisuje u sudski registar.

Prokuristi su lica s najširom trgovačkom punomoći koje poduzimaju pravne radnje iz djelatnosti društva.
Prokura je pismeno ovlaštenje za poduzimanje svih pravnih radnji i poslova u ime i za račun društva osim prijenosa i opterećenja nekretnina, ako ovlaštenje za to nije posebno i izričito navedeno. Ako je to posebno navedeno, prokura se može dati i samo za podružnicu. Prokura se može dati svakom punoljetnom i potpuno poslovno sposobnom licu bez obzira na dužnost i poslove koje obavlja, izuzev, ako drugačije nije predviđeno aktom o osnivanju društva, odnosno statutom društva. Prokura se ne može dati pravnom licu. Društvo može dati prokuru jednom ili više fizičkih lica u skladu s osnivačkim aktom ili statutom društva. Ako je prokura data dvoma licima ili više lica bez naznake da se radi o zajedničkoj prokuri, svako od tih lica je prokurist koji samostalno zastupa društvo u granicama ovlaštenja utvrđenih zakonom. Prokura data dvoma licima ili više lica smatrat će se zajedničkom prokurom samo ako je tako izričito naznačeno u prokuri. Davanje i prestanak prokure društvo je dužno prijaviti za upis u registar društava. Prokurist deponuje svoj potpis kod registarskog suda, a prilikom zastupanja društva dužan je uz potpis staviti naznaku da nastupa kao prokurist. Prokura prestaje opozivom od društva i otkazom od prokuriste.

1.5. Organi u društvu sa ograničenom odgovornošću

U skladu sa Zakonom društvo sa ograničenom odgovornošću ima:
-skupštinu
-upravu
-nadzorni odbor (uslovno i fakultativno)
Skupština društva je najviši organ društva i čine je svi članovi društva (ukupan kapital = 100 glasova u skupštini). Skupština odlučuje o svim pitanjima za koja je nadležna u skladu sa zakonom i statutom društva. U društvu sa jednim osnivačem se ne osniva skupština a ovlaštenja skupštine vrši osnivač, član društva.
Upravu društva čine jedno ili više lica koja su imenovana u skladu sa osnivačkim aktom ili statutom društva. Uprava organizira rad i rukovodi poslovanjem društva, zastupa i predstavlja društvo u unutarnjem i vanjskom prometu u okviru registrirane djelatnosti. Uprava odgovara za zakonitost poslovanja Društva
Društvo koje ima preko 10 članova i društvo koje ima osnovni kapital u iznosu većem od 1.000.000,00 KM i najmanje 2 člana obavezno je imati nadzorni odbor. Član društva koje nema nadzorni odbor, ima pravo nadzirati poslovanje društva, poslovne knjige i spise, zalihe, blagajničko poslovanje i sačiniti bilans društva za svoje potrebe.

1.6. Statusne promjene privrednih društava

Društvo može da vrši statusne promjene:
1. spajanje - dva ili više društava mogu se spojiti u jedno. Spajanjem društava prestaju društva koja se spajaju (prednici) i nastaje novo društvo, koje je njihov pravni sljednik. Sredstva, prava i obaveze društava koja se spajaju prenose se na novo društvo koje je nastalo spajanjem.
2. pripajanje - jedno društvo može se pripojiti drugom društvu. Kada se jedno društvo pripoji drugom društvu, pripajanjem ono gubi pravni subjektivitet. Sredstva, prava i obaveze društva koje se pripaja prenosi se na društvo kome je ono pripojeno.
3. podjela - društvo se može podijeliti na dva ili više društava. Podjelom društva nastaju dva ili više novih društava (društva sljednici) a društvo koje se podjelilo prestaje postojati i briše se iz sudskog registra bez provođenja postupka likvidacije. Podjelom se vrši prenos imovine, prava i obaveza na nova društva nastala podjelom.

Odluka o spajanju, pripajanju, podjeli ili promjeni oblika donosi se na osnovu plana reorganizacije, koji uprava i nadzorni odbor ili drugi organ svakog društva učesnika, ovlašten osnivačkim aktom ili statutom, moraju pripremiti i o njemu obavijestiti dioničare, odnosno članove društva i povjerioce društva najmanje 30 dana prije datuma odlučivanja.Odluku o namjeravanoj reorganizaciji društvo je dužno objaviti u sredstvima javnog informisanja.

1.7. Postupak i posljedice upisa privrednog društva u sudski registar

Postupak za upis u sudski registar pokreće se pismenom prijavom na propisanom obrazcu, od strane ovlaštenog lica. Prijavu za upis u registar društava dužno je podnijeti lice koje je po aktima društva (osnivačkim aktom ili statutom) ovlašteno za zastupanje društva
Predlagač upisa je dužan da uz prijavu priloži propisane isprave kojima se utvrđuju podaci koji se upisuju u sudski registar, kao i druge isprave kojima se utvrđuje da su ispunjeni opći i posebni uvjeti u obavljanju djelatnosti, odnosno poslova.
Za vođenje registra nadležan je općinski sud u sjedištu kantona koji je nadležan za vođenje sudskog registra privrednih društava.
Subjekti upisa su svi oblici privrednih društava i oblici njihova povezivanja, javna preduzeća, institucije koje imaju javne ovlasti, ustanove, javne korporacije, poslovna udruženja, zadruge, zadružni savezi i drugi određeni posebnim zakonom.
Predmet upisa u sudski registar su osnivanje, povezivanje i prestanak dijela subjekta upisa, sve statusne promjene – uključujući promjene oblika organiziranja subjekata, podaci o subjektu upisa koji su značajni za pravni promet i njihova izmjena, podaci u vezi sa stečajem odnosno likvidacijom, podaci o pokretanju postupka brisanja subjekta registracije, i dr. podaci određeni zakonom.
Registar se sastoji od glavne knjige (tzv. knjiga podataka koja se vodi u štampanom i elektronskom obliku) i zbirke isprava (vodi se u štampanom obliku a može i u elektronskom obliku).
U postupku registracije registarski sud odlučuje zaključkom (o pitanjima koja se odnose na tok postupka) i rješenjem (o zahtjevu za upis osnivanja i svih promjena značajnih za pravni promet).
Protiv rješenja o upisu u sudski registar zainteresovana osoba može podnijeti žalbu u roku od 8 dana od dana prijema rješenja. Pravo na žalbu ima subjekat upisa kao i lice koja za to ima pravni interes.
Upisom u sudski registar - društvo stječe pravnu i poslovnu sposobnost.
Prije upisa u sudski registar nitko ne može nastupati u ime društva, a lice koje postupi suprotno - odgovara za stvorene obaveze cjelokupnom svojom imovinom, a kada tako nastupa više lica za obaveze odgovaraju neograničeno solidarno. Poslovna sposobnost pravnog lica je ograničena time da društvo može poduzimati pravne radnje i vršiti pravne poslove samo u okviru svoje djelatnosti ili u vezi sa svojom djelatnošću.

1.8. Prestanak rada privrednog društva

Društvo prestaje gubitkom svojstva pravnog lica. Društvo u skladu sa zakonom i statutom:
1. spajanjem, pripajanjem i podjelom;
2. odlukom skupštine;
3. odlukom suda;
4. stečajem.

Društvo može prestati odlukom suda donesenom na osnovu zahtjeva nadležnog organa ili lica kada dokažu pravni interes kada:

1. najviše tijelo utvrđeno osnivačkim aktom ili statutom ne sastaje se i ne vrši svoje ovlasti ili nije vršen izbor tijela čiji je prethodni mandat istekao, duže od dvije godine.
2. duže od dvije godine društvo ne ostvaruje prihode,
3. ako je društvu oduzeta dozvola za obavljanje djelatnosti
4. više ne postoje zakonom predviđeni uslovi za daljnje postojanje društva u obliku u kome je upisano u sudski registar.

Osim u slučaju statusnih promjena, navedeni razlozi su osnov da se nad društvom pokrene postupak likvidacije, odnosno postupak stečaja. Pokrenut postupak likvidacije ili stečaja sami po sebi nisu osnov da se društvo briše u sudskom registru. Samo rješenje kojim je okončan postupak likvidacije ili stečaja je osnov da se donese rješenje o brisanju društva iz registra. Brisanjem iz sudskog registra društvo gubi svojstvo pravnog lica.

1.9. Pojam i registracija obrtnika

Osnovni sistemski zakon koji uređuje područje obrta je Zakon obrtu i srodnim djelatnostima u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH" broj 75/21). Zakonom se uređuju sadržaj, način i uslovi za obavljanje obrtničke, srodnih djelatnosti i domaće radinosti, osnivanje, poslovanje, zajedničko obavljanje i prestanak obavljanja obrta, srodnih djelatnosti i domaće radinosti, te druga pitanja od značaja za uređenje obrta.

U smislu Zakona obrt je samostalno i trajno obavljanje dopuštenih i registrovanih privrednih djelatnosti u osnovnom, dopunskom ili dodatnom zanimanju od strane fizičkih lica sa ciljem postizanja dobiti koja se ostvaruje proizvodnjom, prometom ili pružanjem usluga na tržištu.

Obrtnik je fizičko lice koje obavlja djelatnost u svoje ime i za svoj račun, a pritom se može koristiti i radom drugih lica sa kojima je u obavezi zaključiti ugovor o radu u skladu sa propisima iz oblasti radno – pravnih odnosa.

Obrtnik može obavljati svaku privrednu i drugu djelatnost koja nije zakonom zabranjena.

Fizičko lice, u skladu s odredbama Zakona, može obavljati obrt u osnovnom, dopunskom i dodatnom zanimanju ako ispunjava sljedeće opće uvjete:

a) državljanin je Bosne i Hercegovine
b) poslovno je sposobna
c) pravosnažnom sudskom presudom, rješenjem o prekršaju ili upravnim aktom nije mu izrečena zaštitna mjera zabrane obavljanja privredne djelatnosti, dok ta mjera traje.

Strani državljanin može obavljati obrt u skladu s odredbama Zakona ukoliko posjeduje važeće odobrenje u skladu sa Zakonom o zapošljavanju stranaca u Bosni i Hercegovini.

Obrtničku djelatnost može registrovati kao zajednički obrt više više fizičkih lica, a najviše deset. Fizička lica mogu zajednički obavljati obrt ako ispunjavaju opće uvjete, te da najmanje jedno lice ispunjava posebne uvjete za obavljanje obrta.

Obrt kao osnovno i dopunsko zanimanje

Fizičko lice koja ispunjava opće uvjete i nema zasnovan radni odnos, može obavljati obrt kao osnovno zanimanje. Fizičko lice koja ispunjava opće uvjete i ima zasnovan radni odnos, može obavljati obrt kao dopunsko zanimanje, isključivo samostalnim radom i to najduže 20 sati tjedno.

Fizičko lice koja ispunjava opće uvjete i ima zasnovan radni odnos ili je ostvarila pravo na mirovinu, može obavljati obrt kao dodatno zanimanje isključivo putem voditelja obrta, koji mora biti u radnom odnosu kod vlasnika obrta i ispunjavati opće i posebne uvjete za obavljanje obrta.

Registracija obrta

Postupak osnivanja obrta fizičko lice pokreće podnošenjem zahtjeva nadležnom gradskom/općinskom organu uprave, koji će isti provesti kroz Obrtni registar.
Rješenje kojim se odobrava obavljanje obrta nadležni organ donosi u roku od sedam dana od dana podnošenja urednog zahtjeva. Na rješenje se može izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja. Konačno rješenje nadležni organ izdaje kroz Obrtni registar.

Obrtni registar je informacioni sistem za upravljanje procesom registracije i obradu podataka o obrtima, kojim upravlja Federalno ministarstvo razvoja, poduzetništva i obrta, a koji sadrži i podatke o obrtnicima i licima koje obavljaju srodnu djelatnost i domaću radinost, čiji upis je obavezan u skladu sa Zakonom.
Obrtnik može obavljati samo one obrte koji su obuhvaćeni rješenjem kojim se odobrava obavljanje obrta. Obrtnici i lica koje obavljaju srodne djelatnosti danom upisa u Obrtni registar postaju članovi županijske/kantonalne komore na čijem području se nalazi njihovo sjedište.
Obavezno članstvo u komori nameće obavezu plaćanja članarine, koja se na mjesečnoj razini, ne može propisati u iznosu većem od 0,50 % od osnovice za obračun doprinosa za prethodnu godinu koju objavljuje Federalno ministarstvo finansija. Kontrolu naplate članarine vrši nadležni porezni organ u skladu s ovlaštenjima utvrđenim poreznim propisima.

Odgovornost obrtnika
Obrtnik odgovara za zakonitost obavljanja obrta i za zakonitost rada radnika koje zapošljava. Za obaveze koje nastanu u obavljanju obrta, obrtnik odgovara cjelokupnom svojom imovinom.
Privremeno obustavljanje obavljanja obrta
Obrtnik može privremeno obustaviti obavljanje obrta u trajanju do jedne godine o čemu pisanim putem obavještava nadležni organ najkasnije u roku od sedam dana od dana obustave.
Izuzetno, obrtnik može privremeno obustaviti obavljanje obrta u trajanju dužem od jedne godine, a najduže do tri godine kada koristi porodiljski dopust do navršene treće godine života djeteta ili u slučaju bolesti ili nastupa više sile. Za vrijeme trajanja privremene obustave obavljanja obrta, obrtnik ne smije obavljati obrt.

Privremeno obustavljanje obavljanja obrta utvrđuje rješenjem nadležno tijelo.
Za vrijeme privremene obustave obavljanja obrta obrtniku prestaju teći prava i obaveze vezane za poslovanje obrta u skladu s ovim Zakonom i drugim propisima.
O ponovnom početku obavljanja obrta, obrtnik je dužan pisanim putem obavijestiti nadležni organ, najkasnije u roku od osam dana prije isteka trajanja privremene obustave obrta.

Trajni prestanak obavljanja obrta odjavom
Obrtnik je dužan prije prestanka obavljanja obrta odjavom podnijeti zahtjev nadležnom organuza brisanje iz evidencije aktivnih obrta.
Nadležni organ, u roku od sedam dana od dana podnošenja urednog zahtjeva, donosi rješenje kojim utvrđuje prestanak obavljanja obrta i vrši brisanje iz evidencije aktivnih obrta.

A2. POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNINA

U smislu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina ("Službene novine Federacije BiH" broj 75/21" - u daljnjem tekstu: Zakon) posredovanje u prometu nekretnina specijalizirana je uslužna djelatnost čija je svrha za nalogodavca odraditi pripremnu fazu radi sklapanja određenog pravnog posla čiji je objekt nekretnina i to počevši od pronalaženja odgovarajuće nekretnine, provjere svih relevantnih podataka bitnih za sklapanje namjeravanog pravnog posla pa do dovođenja u vezu potencijalnih ugovaratelja radi sklapanja ugovora s mogućnošću sudjelovanja u pregovorima. Ova djelatnosti ima više aspekata, pa se od posrednika očekuje da dobro poznaje aktualno stanje tržišta kao i da uz odgovarajuću stručnost, dobro poznaje propise koji se odnose na sve komponente prometa nekretninama.

Donošenjem Zakona kojim se uređuju posebni uvjeti koji moraju biti ispunjeni za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, ta je djelatnost u Federaciji BiH postala regulirana djelatnost.

Zakonom se uređuju uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, prava i obveze nalogodavca i posrednika kao stranaka ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, opći uvjeti poslovanja, sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, posrednička naknada, stručni ispit za obavljanje poslova agenta posredovanja u prometu nekretnina te nadzor i upravne mjere nad obavljanjem ove djelatnosti.
U vezi sa primjenom drugih zakona u ovoj oblasti, Zakonom je predviđeno da na pitanja koja nisu Zakonom posebno uređena, shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

2.1. Ko se može baviti posredovanjem u prometu nekretnina

Posredovanjem u prometu nekretnina može se baviti gospodarsko društvo registrirano za obavljanje djelatnosti posredovanja na temelju upisa u Registar poslovnih subjekata u nadležnom općinskom sudu i fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti posredovanja na temelju rješenja nadležnog gradskog, odnosno općinskog organa uprave.
Posrednik u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: posrednik) može biti je pravna ili fizička osoba koja, sukladno odredbama Zakona, ispunjava uvjete da se bavi tom djelatnošću i koja je upisana u Registar posrednika u prometu nekretnina u nadležnom Federalnom ministarstvu trgovine.
Na gospodarsko društvo koje se bavi posredovanjem u prometu nekretnina primjenjuju se sve odredbe Zakona o gospodarskim društvima("Službene novine Federacije BiH" br. 81/15 i 75/21) i svih drugih propisa koji se tiču osnivanja i rada gospodarskih društava,ovisno o njihovu pravnom obliku.
Pod pojmom obrtnika podrazumijeva se fizička osoba kojaobavlja djelatnost u svoje ime i za svoj račun, a pritom se može koristiti i radom drugih osoba s kojima je u obvezi zaključiti ugovor o radu u skladu s propisima iz oblasti radno-pravnih odnosa
Posrednik mora da ima najmanje jednu stručno osposobljenu osobu za obavljanje poslova posredovanja u prometu nekretnina(u daljnjem tekstu: agent posredovanja) zaposlenu na puno radno vrijeme ili biti sam stručno osposobljen za agenta posredovanja, ako je riječ o fizičkoj

osobi registriranoj za obavljanje djelatnosti posredovanja kod nadležnog gradskog, odnosno općinskog organa uprave. Ako je posrednik fizička osoba i nije stručno osposobljena za agenta posredovanja, onda mora imati zaposlenog agenta posredovanja na puno radno vrijeme.
Agent posredovanja može biti samo fizička osoba koja je položila stručni ispit i upisana je u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina.
S obzirom da je obveza posrednika da ima zaposlenog najmanje jednog agenta posredovanja na puno radno vrijeme nema zapreka da posrednik može zaposliti više agenata posredovanja na puno ili nepuno radno vrijeme.
U smislu odredbi Zakona samo agent posredovanja s položenim stručnim ispitom i upisan u Imenik agenata je ovlašten baviti se poslom posredovanja u prometu nekretnina.
Agent posredovanja može biti svaka osoba koja ima najmanje srednju stručnu spremu i stručno je osposobljena za obavljanje posredovanja.
Svrha ove odredbe je osiguravanje profesionalnog i zakonom propisanog obavljanja posla posredovanja u prometu nekretnina.
Stručna osposobljenost agenta posredovanje stiče se polaganjem stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina. Stručni ispit provodi Privredna/Gospodarska komora Federacije BiH prema Programu osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina. Ispit se polaže pred ispitnom komisijom. Fizičko lice (domaće i strano) koje polaže stručni ispit mora da ima prebivalište na teritoriji Bosne i Hercegovine i najmanje IV stepen stručne spreme. Uvjerenje o položenom ispitu izdaje Privredna/Gospodarska komora Federacije BiH, koja i vodi evidenciju o ispitima. Program osposobljavanja za agenta posredovanja propisuje federalni ministar trgovine na prijedlog Privredne/Gospodarske komore Federacije BiH, a način i postupak provedbe ispita, visinu naknade za polaganje ispita te oblik i način vođenja evidencije propisuje Privredna/Gospodarska komora Federacije BiH uz suglasnost ministarstva, koje provodi i nadzor nad zakonitošću organizacije i provedbe stručnih ispita.
Osobe koje su položile stručni ispit upisuju se u Imenik agenata posredovanja, koji vodi Privredna/Gospodarska komora Federacije BiH, čiji oblik, sadržaj i način vođenja propisuje federalni ministar trgovine posebnim pravilnikom.

Zakonom je propisano da agent posredovanja ne smije bez pismene suglasnosti posrednika za kojeg na temelju ugovora o radu obavlja poslove posredovanja obavljati istovremeno istovrsne ili slične poslove za drugog posrednika ili sebe osobno.
Ako agent postupi protivno toj zabrani, posrednik može od agenta tražiti naknadu pretrpljene štete ili može tražiti da se sklopljeni posao smatra sklopljenim za njegov račun, odnosno da mu agent preda zaradu ostvarenu iz takvoga posla ili da na njega prenese potraživanje zarade iz takvoga posla.

2.2. Koje uvjete je potrebno ispuniti za obavljanje poslova posredovanja

Da bi neka fizička ili pravna osoba mogla započeti obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, mora ishoditi rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina i biti upisana u Registar posrednika u nadležnom Federalnom ministarstvu trgovine.

U Registar posrednika može se upisati pravna osoba registrirana za obavljanje djelatnosti posredovanja na temelju upisa u Registar poslovnih subjekata u nadležnom općinskom sudu i fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti posredovanja na temelju rješenja nadležnog gradskog, odnosno općinskog organa uprave koja ima:

-sjedište ili podružnicu na području Federacije BiH,
-zaposleno najmanje jedno lice koje ima položen stručni ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina na puno radno vrijeme,
- ugovor o osiguranju zaključen kod osiguravajućeg društva u Bosni i Hercegovini od odgovornosti za štetu koju bi nalogodavcu ili trećoj osobi mogao prouzrokovati obavljanjem posredovanja.
- odgovarajući poslovni prostor za obavljanje djelatnosti posredovanja.
Rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje posredovanja i upisu u Registar posrednika donosi Federalno ministarstvo trgovine na zahtjev pravne ili fizičke osobe, u roku od osam dana od dana prijema urednog zahtjeva. Posrednik može započeti obavljati djelatnost danom upisa u Registar posrednika.
Rješenje nadležnoga ministarstva u suštini ima obilježja dozvole odnosno suglasnosti za početak obavljanja djelatnosti jer se djelatnost posredovanja u prometu nekretnina može započeti obavljati od trenutka kada posrednik u prometu nekretnina primi takvo rješenje Ministarstva. U Registar se moraju upisati i sve promjene relevantnih podataka, pa stoga posrednik mora svaku promjenu prijaviti Ministarstvu u roku od trideset dana od nastanka promjene tih podataka.
Pravna i fizička osoba koja je registrirana za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina prije stupanja na snagu Zakona i koje su po tada važećim propisima stekle pravo obavljanja djelatnosti samim upisom djelatnosti u odgovarajuće registre dužne su da usklade svoje poslovanje i ispune zakonske uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina u roku od 18 mjeseci od dana stapanja na snagu Zakona, tj, do 31.03.2023. godine. Pravnoj i fizičkoj osobi koja ne uskladi svoje poslovanje s odredbama Zakona u ostavljenom roku prestaje pravo na obavljanje djelatnosti posredovanja.

Shodno odredbama Zakona posrednik može biti brisan iz Registra na temelju rješenja nadležnog ministarstva, koje se donosi po službenoj dužnosti ili na zahtjev posrednika. Ministarstvo će po službenoj dužnosti izvršiti brisanje posrednika iz Registra na temelju podataka iz službenih evidencija nadležnih organa, kao i podataka utvrđenih u postupku nadzora koji se provodi sukladno sa Zakonom. Posrednik će se brisati izRegistra ako nema ugovor o radu na puno radno vrijeme s osobom koja je agent posredovanja, ako nema ugovor o osiguranju s osiguravajućim društvom za slučaj odgovornosti za štetu nastalu obavljanjem djelatnosti posredovanja, i to za svotu osiguranja najmanje u iznosu koji je određen Zakonom, ako je posrednik pravomoćno osuđen za prekršaj ili kazneno djelo pa mu je izrečena zaštitna mjera zabrane obavljanja djelatnosti dok ta mjera traje, te ako posrednik poslove posredovanja obavlja protivno odredbama Zakona ili provedbenih propisa donesenih na temelju Zakona. Rješenje Ministarstva o brisanju posrednika iz Registra dostavlja se posredniku, i nadležnoj inspekciji. Protiv rješenja o brisanju iz Registra žalba nije dozvoljena, ali se može tužbom pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda.

2.3. Sadržaj ugovora o posredovanju u prometu nekretnina

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapaju posrednik i nalogodavac. Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja posredniku daje nalog da ga dovede u vezu s trećom osobom s kojom bi nalogodavac pregovarao o sklapanju nekog pravnog posla kojim se određeno pravo na nekretnini prenosi ili zasniva (o prodaji nekretnine, o zakupu, o najmu)a nalogodavac se obavezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

Nalogodavac se u takvom pravnom poslu može naći na strani osobe koja otuđuje ili osobe koja stječe neko pravo na nekretnini pa može biti kupac ili prodavatelj, zakupodavac ili zakupnik, najmodavac ili najmoprimac.
Treća je osoba ona osoba s kojom posrednik treba povezati nalogodavca kako bi nalogodavac s njom pregovarao o sklapanju jednoga ili više pravnih poslova koji se odnose na određenu nekretninu.
Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se u pisanom obliku. U ugovoru sklopljenom između posrednika i nalogodavca naročito moraju biti navedeni podaci o posredniku, broju pod kojim je upisan u Registar posrednika, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru sa nalogodavcem obavlja za njega i druge usluge u vezi sa poslom koji je predmet posredovanja. Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina može sadržavati i druge podatke u vezi s poslom za koji se posreduje (npr.: rok i uvjete isplate posredničke naknade, podatke o osiguranju od odgovornosti, uvjete osiguranja isplate posredničke naknade i sl.)
Važno je istači da su zakonske odredbe o ugovoru o posredovanju u prometu nekretnina uvelike prisilne naravi, jer je tim zakonom određeno da se one mogu isključiti od primjene odnosno izmijeniti voljom ugovornih strana, samo ako je to u vezi s pojedinom odredbom Zakona izrijekom dopušteno, odnosno ako je dogovor stranaka kojim se odstupa od odredaba Zakona u očitom interesu nalogodavca
Radi zaštite ugovornih strana, Zakonom se posebno uređuje pitanje isključivoga posredovanja, kao oblika ugovora o posredovanju u prometu nekretnina. Isključivo je posredovanje ono posredovanje kod kojega se nalogodavac obvezuje da se za posredovani posao neće obraćati ni jednom drugom posredniku. Takvo posredovanje mora biti posebno ugovoreno, a o njegovome značenju, uvjetima i posljedicama, posrednik je nalogodavca dužan posebno upozoriti pri sklapanju ugovora. Ako se nalogodavac ne bi ponašao u skladu s tom svojom obvezom, bio bi isključivom posredniku dužan platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.
Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se uvijek na određeno vrijeme. To proizlazi iz pravila koje određuje da se smatra da je ugovor sklopljen na razdoblje od dvanaest mjeseci, ako strane ne ugovore rok na koji ugovor sklapaju. Dakle rok voljom ugovornih strana može biti dulji ili kraći od dvanaest mjeseci, ali rok uvijek mora postojati. Ako rok ne bi bio u ugovoru izričito određen, smatra se da je to dvanaest mjeseci. Sporazumom strana rok se može više puta produljiti.

2.4. Obveze posrednika

Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati sa pažnjom dobrog gospodarstvenika, prema pravilima struke, poslovnoj etici i dobroj poslovnoj praksi.
Ugovorom o posredovanju posrednik se obvezuje obavljati naročito sljedeće:
- nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem treću osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
- dati nalogodavcu objektivno mišljenje o cijeni nekretnine ili iznosu zakupa sukladno njenim karakteristikama, prilikama na tržištu i drugim relevantnim okolnostima,
- pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o

posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
- omogućiti pregled nekretnine,
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,
- čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
- ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta,
- obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Navedene su samo Zakonom izričito spomenute obveze posrednika u prometu nekretnina, ali se ugovorom o posredovanju može proširiti njihov opseg .

Posrednik je obvezan prilikom oglašavanja u vezi sa prometom nekretnina koje su predmet posredovanja u sredstvima javnog informiranja, odnosno drugim pisanim i elektroničkim medijima, u svom poslovnom prostoru ili na drugim mjestima gdje je dozvoljeno oglašavanje u vezi sa prometom nekretnina, objaviti svoju tvrtku i broj pod kojim je upisan u Registar posrednika, podatke o cijeni, ukoliko nije drugačije ugovoreno, lokaciji, površini i strukturi nekretnine.

Zabranjeno je oglašavanje u vezi sa prometom nekretnine za čiji promet posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju.

Jedna od obveza na strani posrednika je i obveza određivanja općih uvjeta poslovanja. Opći uvjeti poslovanja moraju za svaku vrstu posredovanja sadržavati opis poslova koje je posrednik obvezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnji, visinu posredničke naknade i opis poslova koji su obuhvaćeni tim plaćanjem, a koji obvezno obuhvaćaju dovođenje u vezu nalogodavca i treće osobe i provjeravanje stanja nekretnina, potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla, vrstu i iznos troškova, ako posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u svezi sa poslom koji je predmet posredovanja.

2.5. Obveze nalogodavca

Nalogodavac se u zavisnosti od vrste posredovanog pravnog posla, obvezuje:
a) obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te, ako posjeduje, dati posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora, te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza vezanih za nekretninu,
b) dati posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
c) osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
d) obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
e) nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na

plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
f) ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
g) obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama u vezi s poslom za koji ga je ovlastio, a posebno o promjenama u vezi s vlasništvom na nekretnini.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništavna je. Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tokom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

2.6. Posrednička naknda

Sa stajališta posrednika, koji poslove posredovanja u prometu nekretnina obavlja profesionalno radi stjecanja dobiti, najvažnije je njegovo pravo na posredničku naknadu. Prema Zakonu visina posredničke naknade se slobodno određuje ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina. Posrednik stječe pravo na naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao. Posrednik i nalogodavac mogu ugovoriti da se pravo na plaćanje naknade stječe već i pri sklapanju predugovora između nalogodavca i treće osobe. Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora, odnosno predugovora, jer bi se time posrednim putem uvodila obveza nalogodavca na prethodno snošenje troškova koji inače trebaju pasti na posrednika. U roku do 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju posrednik ima pravo na naknadu, ako ugovorom nije drukčije ugovoreno i u slučajevima kad nalogodavac sklopi s trećom osobom pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju. Posrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako s nalogodavcem sam kao stranka sklapa ugovor koji je bio predmet posredovanja. Ako takav ugovor s nalogodavcem sklopi agent koji za posrednika obavlja poslove posredovanja, posrednik također nema pravo na posredničku naknadu, ali ima pravo tražiti naknadu štete od agenta kao zaposlene osobe sukladno propisima o radu.
Posrednik u pravilu nema pravo na naknadu troškova koje je imao obavljajući poslove posredovanja. Ali, posrednik ima pravo na naknadu troškova u sljedećim slučajevima:
ako je riječ o troškovima za koje je izričito bilo ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća;
ako je riječ o dodatnim troškovima kada je posredovanje isključivo, pa je nalogodavac za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju sklopio mimo posrednika pravniposao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje;
ako su nastali troškovi iznad uobičajenih troškova posredovanja, a izričito je ugovoreno da će nalogodavac te troškove naknaditi posredniku;
ako nalogodavac, makar nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanoga posla s trećom osobom koju mu pronađe posrednik, pri tome ne postupa u dobroj vjeri;
ako je riječ o troškovima dodatnih usluga u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, pod uvjetom da je to posebno ugovoreno između posrednika i nalogodavca.

2.7. Prestanak ugovora o posredovanju

Ugovor o posredovanju prestaje da proizvodi pravna dejstva protekom roka na koji je zaključen, zaključenjem pravnog posla za koji je posredovano ili otkazom. Otkaz ugovora o

posredovanju ne mora biti obrazložen i proizvodi pravno dejstvo momentom dostavljanja posredniku.
Na otkaz ugovora o posredovanju primjenjuju se shodno odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi u dijelu koji se odnosi na opozivanje naloga za posredovanje. Nalogodavac ugovorenog posla dužan je nadoknaditi posredniku nastale troškove samo ako je izričito ugovoreno da ih kao nalogodavac snosi bez obzira na uspjeh posredovanja. Ako u roku od 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.

2.8. Osiguranje od odgovornosti za štetu

Odredbama Zakona propisuje se obveza osiguranja od profesionalne odgovornosti kod posredovanja u prometu nekretnina (kao i kod nekih drugih reguliranih profesija) prema kojima je posrednik dužan kod osiguravatelja u Bosni i Hercegovini osigurati i obnavljati osiguranje od odgovornosti za štetu koju bi nalogodavcu ili trećim osobama, mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja.
Za štetu koju bi osiguranik mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja, najniža osigurana svota ne može biti manja od 50.000,00 KM po jednome štetnom događaju, odnosno 150.000,00 KM za sve odštetne zahtjeve u jednoj godini.
Obvezno osiguranje je u interesu zaštitite samih posrednika jer su poslovi vezani uz nekretnine velike vrijednosti i eventualna nastala šteta prema trećoj osobi bi posrednika bez police osiguranja mogla dovesti u tešku situaciju. Sa druge strane osigurani posrednik ulijeva povjerenje korisnicima njihovih usluga i istovremeno posrednike potiče da savjesno obavljaju poslove. Ta je činjenica naročito važna ako se zna da se tim uslugama koristi sve više potrošača koji su, zbog nepoznavanja propisa, posebno izvrgnuti riziku nesavjesnog rada posrednika.

2.9. Registar posrednika

Registar posrednika predstavlja jedinstvenu bazu podataka o posrednicima
Reguliranje upisa poslovnih subjekata (gospodarsko društvo i obrtnik) u Registar posrednika te javnost Registra predstavlja važan uvjet za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, a njime se u području djelatnosti uvodi više reda i sigurnosti.

Važno je naglasiti da je Registar javan i dostupan na internet stranici Federalnog ministarstva trgovine u koju svatko ima pravo uvida, te se na taj način potrošačima omogućava informiranost i veća pravna sigurnost.
U Registar posrednika upisuju se i vode podaci o:
1) posrednicima (poslovno ime, adresa sjedišta i ogranka, poreski identifikacioni broj, matični broj i dr.);
2) zaposlenim osobama sa položenim stručnim ispitom;
3) adresi poslovnog prostora , kontakt podacima;
4) izrečenim zaštitnim mjerama zabrane vršenja posredovanja u prometu;
5)broj i datum rješenja o brisanju posrednika iz Registra.

Upravni nadzor nad provođenjem Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona vrši Federalno ministarstvo trgovine.

Inspekcijski nadzor nad provođenjem Zakona i propisa donesenih na temelju Zakona vrši Federalna uprava za inspekcijske poslove putem Federalnog tržnog inspektorata i kantonalni organi nadležni za vršenje inspekcijskog nadzora putem kantonalne tržne inspekcije..

A3. UGOVORI

3.1. Pojam ugovora, sadržaj i bitni elementi, vrste ugovora

Pod ugovorom uopće podrazumijeva se saglasna izjava volje dva ili više lica kojom se postiže neko pravno dejstvo. On je dvostrani pravni posao. Sloboda ugovaranja označava mogućnost pravnih subjekata da svojom slobodnom voljom stvaraju pravnu normu koja ih obavezuje na određeno međusobno ponašanje. U tom smislu se i propisuje da su "strane u obligacionim odnosima slobodne, u granicama prinudnih propisa, javnog poretka i dobrih običaja, da svoje odnose urede po svojoj volji."

Princip slobode ugovaranja se sastoji iz više različitih sloboda, od kojih su najvažnije: sloboda da se ugovor zaključi ili ne zaključi, sloboda izbora ugovornog partnera, sloboda uređivanja sadržaja ugovora, sloboda izbora forme ugovora i način njegovog zaključenja, sloboda odlučivanja o promjeni i prestanku ugovora, sloboda izbora mjerodavnog prava, itd. Sloboda ugovaranja nikada nije apsolutna, već je prate različita ograničenja. To je najprije jedno opće ograničenje, prema kojem granicu slobode ugovaranja predstavljaju prinudni propisi, javni poredak i dobri običaji. Ugovori ne smiju biti protivni njima (iskorištavanje monopolskog položaja i nelojalna konkurencija). Za nastanak ugovora moraju biti ispunjeni određeni uslovi. Opšti uslovi (za svaki ugovor) se odnose na: sposobnost ugovaranja ugovornika, saglasnost volja, predmet ugovora i osnov ugovora. Pored ovih, za zaključenje nekih ugovora mogu se zahtijevati i neki drugi, posebni uslovi, kao što su: određena forma (najčešće pismena), predaja stvari (realna forma) ili saglasnost nekog trećeg. Ugovori o prometu nekretnina su formalni ugovori, što znači da bi ugovori bili punovažani moraju biti zaključeni u zakonom propisanoj formi. Za posrednike u prometu i zakupu nekretnina, najvažniji su ugovori o kupoprodaji nekretnina, ugovori o zamjeni i ugovori o zakupu nekretnina.

Pregovori za zaključivanje ugovora prethode zaključivanju ugovora. Mogu ali i ne moraju dovesti do zaključivanja ugovora. Sudionici pregovora razgovaraju o nizu pitanja značajnih za zaključenje ugovora, dakle o svim bitnim elemntima i iz toga se zaista može očekivati da dođe do zaključenja ugovora, da se pregovori transformiraju u ugovor putem ponude i prihvata ponude. Pregovori se mogu voditi sa jednim ili više lica. Slično je i sa ponudom, jer

ponuda jednostrana izjava volje upućena jednom licu, ali moguća je i ponuda upućena većem broju i neodređenom broju lica. Poziv na pregovore treba razlikovati od ponude za zaključenje ugovora. Poziv na pregovore ne sadrži sve bitne elemente (sastojke) ugovora i njihov je cilj da dovedu do ponude, a ponuda mora imati sve bitne elemente ugovora. Osim toga, pregovori ne obavezuju, dok ponuda obavezuje, bar za određeno vrijeme. Poslije obavljenih pregovora, bilo koji od učesnika može staviti ponudu.

Ponuda je - jednostrana izjava volje koja je kao prijedlog za zaključivanje ugovora upućena određenom licu (ili neodređenom broju lica-opšta ponuda) u cilju zaključivanja ugovora i mora da sadrži sve bitne elemente ugovora, tako da bi se njenim prihvatanjem mogao zaključiti ugovor. Ponuda se može izraziti ne samo izričitom voljom nego i svim načinima kojima se volja uopšte može izraziti (konkludentne radnje). Katalozi i druge stvari nisu ponuda, nego poziv da se učini ponuda. Izlaganje robe bez označavanje cijene ne znači i da je učinjena ponuda. Ukoliko ponuđeni izjavi (slobodno i ozbiljno) da prihvata ponudu ali izmjeni ponuđene uslove, ne radi se o prihvatu ponude, već o novoj ponudi. Šutnja ponuđenog znači da je ponuda odbijena (izuzeci su: stalna poslovna saradnja, dugogodišnja isporuka robe, te kod osiguranja – ako osiguravač u roku od 30 dana ne odbije ponudu, smatra se da je ugovor zaključen i za sljedeće rizično razdoblje).
Prihvat ponude je - jednostrana izjava volje kojom ponuđena strana daje saglasnost na ponudu koju je primila. Time se smatra de je ugovor zaključen. Ugovor se smatra zaključenim kada postoji saglasnost ugovornih strana o bitnim sastojcima ugovora. Vrijeme zaključenja ugovora je onog časa kad ponuditelj primi izjavu ponuđenog da prihvata ponudu, ali ugovorne strane mogu predvidjeti drugo vrijeme zaključenja ugovora. Mjesto zaključenja je tamo gdje ponuditelj ima sjedište u trenutku ponude. Predmet obaveze mora biti moguć, dopušten i određen ili odrediv.
Pismena forma se traži samo kod ugovora o prodaji nepokretnih stvari, ugovor o građenju, licence, trgovinskom zastupanju, alotmanu, jamstvu, kreditu i osiguranju.
Ništav ugovor je ugovor koji je suprotan Ustavu, prinudnim propisima i moralu društva. Osim toga ništav je i ugovor ako je predmet ugovora nemoguć, nedopušten ili je neodrediv, kao i ugovor koji je sklopila potpuno nesposobno lice.
Bitni elementi ugovora u privredi su predmet i cijena (određena ili odrediva). Cijena je novčana naknada za robu. Predmet je roba, tjelesna stvar koja je u prometu. Predmet može bit i buduća stvar. Zaključenjem ugovora druga strana ne stiče pravo vlasništva, već pravo da traži predaju stvari.

3.2. Ugovor o prometu nepokretnosti, forma, pravne posljedice

Promet nekretnina je prijenos prava vlasništva na nekretnini pravnim poslom, uz naknadu ili bez naknade.
Prometom nekretnina smatra se i prijenos prava korištenja na nekretnini u društvenom vlasništvu sa jednog na drugog nosioca prava korištenja na nekretnini u društvenom vlasništvu. Promet nekretnina je slobodan, ako zakonom nije drugačije određeno. Prijenosom prava vlasništva na zgradi prenosi se pravo vlasništva i na zemljište na kom je zgrada izgrađena, kao i na zemljište koje služi njenu redovnu upotrebu. Pod zemljištem za redovnu upotrebu zgrade smatra se ono zemljište koje kao takvo je predviđeno regulacionim planom ili rješenjem nadležnog opštinskog organa.

Nekretnine (res immobiles) su čestice zemljišne površine zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod (podzemne garaže). Nekretninama se smatraju i one pokretne stvari koje služe gospodarskoj svrhi nekretnine(pertinencija ili pripadak).

Nekretnine jesu: zemljište (poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zemljište), zgrade (poslovne, stambene, stambeno-poslovne, ekonomske i dr.) i drugi građevinski objekti, kao i posebni dijelovi zgrada (stanovi, poslovne prostorije, garaže i garažna mesta) na kojima može postojati zasebno pravo vlasništva.
Ugovorom o prometu nekretnina, prodavac se obavezuje da na kupca prenese pravo vlasništva na prodatoj nekretnini, i da mu u tu svrhu preda nekretninu, a kupac se obavezuje da plati cijenu u novcu i preuzme stvar.

Obaveze prodavca
Prodavac mora predati nekretninu kupcu u roku koji je predviđen ugovorom, i to u unaprijed viđenom, ispravnom i opisanom stanju. Nekretnina se uobičajno predaje nakon isplaćene kupoprodajne cijene, prodavac predmetnu nekretninu nije dužan predati, ukoliko nije isplaćena kupoprodajna cijena, osim ukoliko drugačije nije ugovoreno. Sama primopredaja može se konstatovati zapisnički - Zapisnikom o primopredaji nekretnine, u kojem se konstatuje kompletan opis nekretnine na dan predaje, eventualno primjećene mane nekretnine i takav zapisnik potpisuju obje ugovorne strane.

Prijenos prava vlasništva
Prodavac je obavezan da kupcu prenese pravo vlasništva na nekretnini, na taj način što će mu dati saglasnost za uknjižbu prava vlasništva -Calausula intabulandi.

Clausula intabulandi -može biti uslovljena i bezuslovna. Uslovljena može biti, ako je ugovorom o prodaji nekretnine predviđeno da nakon isplate ugovorene cijene (uglavnom kada je ugovorena isplata kupoprodajne cijene u tranšama), prodavac izda posebnu potvrdu-saglasnost, kupcu, da je kupoprodajna cijena u odnosu na predmet ugovora isplaćena u cijelosti. Bezuslovna Clausula intabulandi je kao takva (bez dalje saglasnosti, bez potvrde o isplaćenoj cijeni) predviđena samim ugovorom.Bez date Clausule intabulandi, kupac ne može izvršiti prenos prava vlasništva na svoje ime.

Obaveza kupca
Isplata ugovorene kupoprodajne cijene- kupac je dužan isplatiti cijenu u vrijeme i na način predviđen samim ugovorom.

3.3. Ovjera potpisa

Notar može potvrditi da je stranka u njegovoj prisutnosti vlastoručno potpisala pismeno, ili svoj potpis na njega stavila, ili da je potpis, koji je već na pismenu, pred njim priznala kao svoj. Identitet stranke mora se utvrditi sukladno odredbama zakona. Ovjera će se staviti na izvornom pismenu uz naznaku, na koji je način utvrđen identitet i dodatak da je potpis istinit, te onda staviti datum, potpis i službeni pečat notara. Notar je dužan provjeriti pismeno samo u smislu da li po zakonu postoje razlozi za odbijanje vršenje službene radnje.
Ako je stranka slijepa ili ako ne zna čitati, notar će joj pročitati pismeno prije nego što ovjeri potpis, a ako notar ne zna jezik na kome je pismeno napisano, pismeno će pročitati sudski tumač, što će se navesti u ovjeri. Ako se ovjerava potpis lica kao zastupnika pravnog lica ili organa, notar može u ovjeri potvrditi da se to lice potpisalo za pravno lice ili organ samo ako je notar prethodno utvrdio da je to lice ovlašteno to učiniti.

3.4. Pravo preče kupovine

Pravo preče kupovine predstavlja obavezu prodavca da obavijesti određena lica o namjerevanoj prodaji nekretnina, kao i o uslovima te prodaje i da im ponudi da oni kupe tu nekretninu pod istim uslovima. Zakonom su predviđene situacije u kojima ova obaveza prodavca postoji, kao i krug lica kojima je prodavac obavezan da nekretninu ponudi na prodaju.To pravo ustanovljeno je u korist suvlasnika ako se namjerava prodati građevinsko ili poljoprivredno zemljište šuma ili šumsko zemljište. Ako se namjerava prodati stambena zgrada ili stan, kao poseban dio zgrade, pravo preče kupovine pripada suvlasniku, odnosno nosiocu stanarskog prava, a u odnosu na nekretnine koje su poslovna zgrada ili poslovni prostor pravo preče kupovine pripada suvlasniku, odnosno zakupcu koji tu zgradu ili poslovnu prostoriju neprekidno koristi najmanje 5 godina.Ukoliko vlasnik stana namjerava da proda stan, dužan ga je prethodno ponuditi nosiocu stanarskog prava. Ako je prodavac prodao nekretninu, a nije je prethodno ponudio imaocu prava preče kupovine ili je nekretninu prodao pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude, imalac prava preče kupovine može tužbom da zahtjeva da se ugovor o prodaji nekretnina oglasi bez dejstva prema njemu i da se nekretnina njemu proda i preda pod istim uslovima.

3.5. Kapara i odustanina

Kapara predstavlja određeni iznos novca, koji kupac predaje prodavcu i predstavlja namjeru da glavni ugovor bude izvršen. Kapara, dakle predstavlja sredstvo obezbjeđenja izvršenja ugovora. Obično se daje u visini od 10 odsto od dogovorene kupoprodajne cene i njen iznos se obavezno navodi u predugovoru. Tako primljeni iznos najčešće ulazi u sastavni dio kupoprodajne cijene. Kapara može biti ugovorena i u višem i u nižem iznosu od uobičajnog, u zavisnosti od dogovora. Kapara predstavlja vid psihološkog pritiska na ugovorne strane, jer se kod zaključivanja ugovora o kupoprodaji obično ugovara kao odustatnina.
Odustatnina je iznos novca, koji jedna ugovorna strana daje drugoj, kao sredstvo obezbjeđenja ukoliko odluči da odustane od zaključenja ugovora. U konkretnom primjeru, to bi značilo: Ako odustane kupac - prodavac ima pravo da zadrži iznos koji je dat u vidu kapare. Ako odustane prodavac - kupac ima pravo da traži dvostruki iznos kapare. Slučajevi u kojima se kapara vraća kupcu u jednostrukom iznosu su:
- Sporazumni raskid;
- Nemogućnost ispunjenja usljed više sile;
- Ako su obe ugovorne strane krive za neispunjenje ugovora.

3.6. Punomoć

Zastupništvo može nastati na osnovu izjave volje zastupanog. Takva izjava volje zastupanog sadrži punomoć za zastupanje. Punomoć mora imati odgovarajuću formu ako se odnosi na zaključenje ugovora koji su zakonom predviđeni kao formalni. U pravilu ugovor o punomoćstvu je neformalan – bitan je konsenzus.
Slučajevi pismene punomoći:
- zaključenje ugovora o prometu nekretninai
- ugovor o građenju
- ugovor o licenci

Što se tiče obima punomoći ZOO određuje da punomoćnik može preduzimati samo pravne poslove za koje je ovlašten.
Punomoć može biti :

Opća punomoć – odnosi se na preduzimanje svih pravnih poslova i radnji koje se tiču redovnog upravljanja (upravljanje imovinom vlastodavca isključujući otuđenje i raspolaganje)
Posebna punomoć – izdaje se za poslove koji prelaze okvir redovnog upravljanja (otuđenje i raspolaganje dobrima)
Vanredna punomoć – izdaje se u slučajevima kada posao za vlastodavca ima vanredan ekonomski značaj (preuzimanje mjenične obaveze, sklapanje ugovora o jamstvu, ugovora o poravnanju)
Vlastodavac može otkazati ili suziti punomoć, ali ako je time povrijeđen ugovor o nalogu, djelu ili neki drugi ugovor između vlastodavca i punomoćnika, punomoćnik može tražiti naknadu štete ako je nastala.
Pravni posao koji je punomoćnik zaključio nakon opoziva ili suženja punomoći je pravno valjan. Pretpostavka za to je da druga strana nije znala niti je morala znati za opozivanje ili sužavanje punomoći. Ako je time vlastodavac pretrpio štetu ima pravo da potražuje naknadu štete od punomoćnika.
Poslovnu punomoć može izdati preduzeće i drugo pravno lice za zaključenje ugovora i vršenje drugih poslova koji su uobičajeni u njihovoj djelatnosti. Poslovno punomoćje ima karakter generalne punomoći međutim punomoćnik ne može bez specijalne punomoći otuđiti ili opteretiti nekretnine, preuzeti mjeničnu obavezu ili voditi spor.

3.7. Ugovor o zakupu

Ugovor o zakupu je ugovor kojim se zakupodavac obavezuje da će zakupcu da preda određenu stvar na upotrebu, a zakupac se obavezuje da mu za to plati određenu zakupninu i da mu posle ugovorenog perioda zakupa, stvar vrati. Bitni elementi ugovora o zakupu su stvar i zakupnina. Vremenski period trajanja ugovora o zakupu nije bitan element ugovora, te je moguć zakup na određeno ili neodređeno vrijeme.

Obaveze zakupodavca su:
1) Predaja zakupljene stvari;
2) Održavanje stvari u ispravnom stanju, izuzev sitnih popravki koje spadaju u redovno održavanje stvari, i koje kao poravke usled redovne upotrebe stvari padaju na teret zakupca;
3) Odgovornost za materijalne nedostatke stvari (zakupodavac odgovara za mane na stvari, koje ometaju njeno redovno korišćenje);
4) Odgovornost za pravne nedosatke (ako se utvrdi da postoji pravo trećeg na nekretninai za koju je zaključen ugovor o zakupu, takav ugovor se raskida, a zakupodavac je dužan da zakupcu nadoknadi štetu).

Obaveze zakupca su:
1) Upotreba stvari prema ugovoru o zakupu (zakupac je dužan brinuti o stvari primljenoj u zakup sa pažnjom dobrog domaćina, snositi troškove tekućeg održavanja stvari i sitnije popravke);
2) Plaćanje zakupnine (zakupnina se može platiti odjednom ili u ratama, unaprijed ili retroaktivno);
3) Vraćanje zakupljene stvari (zakupac je dužan da vrati stvar neoštećenu, odnosno u stanju u kojem je primio u zakup).

Podzakup je ugovor kojim zakupac daje u podzakup stvar koju je zakupio od zakupodavca. Podzakup je moguć, samo ukoliko osnovnim ugovorom nije zabranjen. Zaključenje ovakvog ugovora može biti uslovljeno dozvolom zakupodavca. Podzakup prestaje kada prestaje i zakup.

Prestanak zakupa nastaje u sljedećim slučajevima:
1) Protekom vremena na koji je zaključen, ako je zaključen na određeno vrijeme;
2) Ako zakupac nastavi sa korišćenjem zakupljene stvari i nakon proteka roka na koji je zaključen, a zakupodavac se tome ne protivi, onda se pretpostavlja da je došlo do prešutnog obnavljanja ugovora o zakupu, ali na neodređeno vrijeme;
3) Otkazom - ako je zakup zaključen na neodređeno vrijeme, on može prestati otkazom obje ugovorne strane, s tim što se poštuje otkazni rok naveden u samom ugovoru.
Propast stvari usljed više sile - kod djelimičnog uništenja, zakupac može da bira da li će tražiti raskid ugovora ili sniženje zakupnine.
Smrt ugovarača -ugovor se nastavlja sa njegovim nasljednicima, ukoliko nije drugačije dogovoreno.

3.8. Ugovor o poklonu

Ugovor o poklonu je ugovor kojim jedan ugovornik (poklonodavac) prenosi ili se obavezuje da prenese na drugog ugovornika (poklonoprimca) pravo vlasništva na određenoj stvari, ili neko drugo pravo, odnosno, da mu na račun svoje imovine učini poklon i to sve bez naknade. Uslov za zaključenje ugovora je da se u odnosu na poklonodavca traži potpuna poslovna sposobnost, dok poklonoprimac može da bude i poslovno nesposobno lice. Ugovor o poklonu je formalan ugovor, tako da je obavezna forma ugovora uslov njegove punovažnosti.
Bitni elementi ugovora o poklonu su:
1) Stvar ili pravo - stvar mora biti u pravnom prometu;
2) Namjera darežljivosti - volja poklonodavca da bez naknade uveća imovinu poklonoprimca - namjera darežljivosti se ne pretpostavlja već mora biti izričito izražena ugovorom.
Obaveze poklonodavca - obaveza da se preda stvar ili prenese pravo koje je predmet poklona.
Poklonodavac može opozvati poklon u dva slučaja:
1) Nezahvalnost poklonoprimca;
2) Osiromašenje poklonodavca-nedostatak nužnih sredstava za život.

3.9. Predugovor

Predugovor je takav ugovor kojim se preuzima obaveza da se kasnije zaključi drugi, glavni ugovor. Forma glavnog ugovora važi i za predugovor, kada je propisana forma uslov punovažnosti ugovora.
Predugovor obavezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora. Zaključenje glavnog ugovora može se zahtjevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo zaključenje, a ako taj rok nije predviđen, onda od dana kad je prema prirodi posla i okolnostima ugovor trebao da bude zaključen. Predugovor ne obavezuje ako su se okolnosti od njegovog zaključenja toliko izmijenile da ne bi bio ni zaključen da su takve okolnosti postojale u to vrijeme.

3.10. Zamjena nepokretnosti

Ugovorom o razmjeni, svaki ugovarač se obavezuje prema svom suugovaraču da na njega prenese vlasništvo neke stvari i da mu je u tu svrhu preda. Iz ugovora o razmjeni nastaju za svakog ugovarača, obaveze i prava koja iz ugovora o prodaji nastaju za prodavca. Razmjena nepokretnosti bila je čest način rešavanja stambenih pitanja, i to sve do donošenja zakona kojim se stjecalo pravo vlasništva otkupom društvenih stanova. Razmjena nepokretnosti danas je rijetka.

3.11. Isplata kupoprodajne cijene

Kupac je dužan da plati cijenu u vrijeme i na mjestu kako je određeno u samom ugovoru. Plaćanje, naplaćivanje i prijenos sredstava sa računa na račun između rezidenata i između rezidenata i nerezidenata, u Federaciji BiH, vrši se u službenoj valuti Bosne i Hercegovine.
Isplata kupoprodajne cijene vrši se transferom novca sa računa kupca na račun prodavca u banci, a sve u skladu sa Zakonom o deviznom poslovanju. Odabir banke je stvar dogovora između prodavca i kupca, banka vrši provjeru ispravnosti novca i daje garanciju za njegovu ispravnost.

3.12. Ugovor o zajedničkoj gradnji – opća ugovorna pravila

Ugovor o zajedničkoj izgradnji se definiše kao ugovor kojim se dva ili više lica uzajamno obavezuju da na zemljištu, na kojem imaju imovinsko pravo, a koje ih ovlašćuje na izgradnju, zajednički:
– izgrade objekat,
– finansiraju izgradnju,
– utvrđuju suvlasničke udjele za svaku ugovornu stranu na budućem objektu.
Ugovor o zajedničkoj izgradnji najčešće sadrži i pravila na osnovu kojih će se suvlasništvo stečeno zajedničkim građenjem podijeliti između ugovornih strana tj. pretvoriti u etažno vlasništvo. Za Ugovor o zajedničkoj izgradnji se kaže da nije imenovan ugovor – njegovi bitni elementi nisu zakonom određeni tj. propisani. Ono što je karakteristično za Ugovor o izgradnji je da on nije vrsta ugovora kojim se prenosi pravo vlasništva na nepokretnosti, te se na njega ne primjenjuju one odredbe koje važe za formu ugovora o prometu nepokretnosti. Ugovor o zajedničkoj izgradnji se ne mora zaključiti u formi solemnizovane privatne isprave (ovjerene kod notara), već postoji mogućnost njegovog zaključivanja u pismenoj formi uz ovjeru potpisa ugovornih strana – legalizacija. Ovo je od značaja za situaciju kada se sastavlja Ugovor o zajedničkoj izgradnji u trenutku kada još uvijek nije izdana građevinska dozvola.

3.13. Ugovor o suinvestiranju – opća ugovorna pravila

Ukoliko vlasnik zemljišta na kome je planirana buduća gradnja, ili objekta za rušenje, sa potencijalnim finansijerom započne pregovore o budućoj gradnji prije dobijanja građevinske dozvole, njihovi međusobni odnosi se uređuju u više faza. Prva faza je prijenos suvlasničkog udjela na postojećem objektu sa starog vlasnika na finansijera. Kada je ovaj ugovor realizovan, stari vlasnik i finansijer postaju suvlasnici na postojećoj nepokretnosti. Tada oni zajednički traže izdavanje građevinske dozvole - odobrenje za izgradnju. Odobrenje za izgradnju, donosi se na oba lica (ili, ukoliko ih ima više) i oni se svi smatraju investitorima budućeg objekta. Lica na koja glasi odobrenje za izgradnju, međusobno zaključuju ugovor o suinvestiranju, kojimodređuju međusobne obaveze i prava. U praksi najčešće jedna ugovorna strana daje finansijska sredstva i za uzvrat dobija većinski vlasnički udio na novoizgrađenom objektu, dok druga ugovorna strana ulaže svoje vlasništvo na starom objektu, i za uzvrat dobija manjinski vlasnički udio na novoigrađenom objektu.
Obje ugovorne strane na osnovu građevinske i upotrebne dozvole, stiču suvlasništvo na novoizgrađenom objektu, te se ugovorom o suinvestiranju precizira, koliki je čiji suvlasnički udio, odnosno može se tačno precizirati kome pripadaju koji dijelovi (stanovi, garaže...) novoizgrađenog objekta u vlasništvu

3.14. Ugovor o neposrednom i posrednom stjecanju prava na upotrebu turističkog objekta (nekretnine) na osnovu zakupa na određeno vrijeme

Ugovor o neposrednom i posrednom sticanju prava na upotrebu turističkog objekta (nekretnine) na osnovu zakupa na određeno vrijeme, mora biti sačinjen u pisanoj formi i zaključuje se na period koji ne može biti kraći od tri godine.
Ugovor o zakupu mora sadržavati sljedeće odredbe: naziv i sjedište, s punom adresom firme koja prodaje vremenski zakup turističkog objekta; naziv (ime i prezime) i sjedište, s punom adresom pravnog ili fizičkog lica koje je vlasnik ili ima pravo raspolaganja turističkim objektom; ime, prezime i adresu potrošača, tačan opis prava koja potrošač ostvaruje ugovorom o zakupu, naziv i tačan opis turističkog objekta i njegove popunjenosti, ako se pravo odnosi na određenu nekretninu, državu, pokrajinu, grad ili mjesto i naselje u kojem se nalazi turistički objekat, položaj, kategoriju, komunalnu opremljenost i druge podatke važne za njegovu upotrebu; period u kojem se mogu ostvariti prava iz ugovora o zakupu i vrijeme kada ugovor stupa na snagu; ako turistički objekat nije dovršen u vrijeme zaključenja ugovora o zakupu, tačne podatke o stanju gradnje i rok do kojeg se predviđa da će on biti u upotrebi, broj spisa građevinske dozvole, naziv i punu adresu organa koji je izdao građevinsku dozvolu; podatke o zajedničkim komunalnim uslugama kojima će raspolagati turistički objekat (priključci za gas, električnu i toplotnu energiju, vodu, telekomunikacije, kablovsku televiziju i dr.); garanciju za uredno dovršenje turističkog objekta i obeštećenje, ako objekat ne bude uopšte dovršen ili ne bude dovršen u ugovorenom roku, te način ostvarenja garancije; tačnu cijenu upotrebe vremenskog zakupa turističkog objekta; poreze, prireze i druge takse koje je potrošač dužan da plati, a koji nisu obuhvaćeni cijenom iz tačke tog člana; troškove koje je potrošač, osim cijene, dužan da plaća u vezi s upotrebom turističkog objekta i principa obračuna tih troškova (boravišna taksa, održavanje i upravljanje turističkim objektom, upotreba zajedničkih prostorija i prostora, aparata i uređaja, odlaganje (odvoz) smeća, gas, električna i toplotna energija, voda i dr.); podatke o zajedničkim prostorijama, prostorima i uređajima (bazen, sauna, praonica i sušionica veša, terasa, vrt, podrum, drvarnica i dr.) i uslovima za pristup potrošača tim prostorijama, prostorima i uređajima; pravila za održavanje, popravke, upravljanje i poslovno vođenje turističkog objekta; prava potrošača prema odredbama ovog Zakona; odredbu da se potrošač ne može teretiti za bilo kakve naknade osim ugovorenih; mogućnost zamjene ili dalje prodaje iz ugovora o zakupu; s) uslove za otkazivanje ugovora o zakupu; način rješavanja sporova; odredbu o sudskoj nadležnosti i primjeni određenog materijalnog prava u slučaju spora; mjesto i datum zaključenja ugovora o zakupu.
Potrošač ima pravo da bez navođenja razloga raskine ugovor o zakupu bez plaćanja bilo kakve kazne ili nekih drugih troškova, putem pisanog obavještenja trgovcu u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu.

C. STVARNA PRAVA NA NEKRETNINAMA I ZEMLJIŠNE KNJIGE

B1. STVARNA PRAVA

1.1.Nekretnina

Predmet vlasništva i drugih stvarnih prava
(1) Predmet prava vlasništva je individualno određena nepokretna (nekretnina) ili pokretna (pokretnina) stvar, osim onih koje nisu za to podobne ili zakonom nije drugačije određeno.
(2) Nekretnine su čestice zemljišne površine, zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno.
(3) Pokretnine su stvari koje se mogu premjestiti sa jednog mjesta na drugo bez promjene njihove supstance (suštine).
(4) Stvari koje su po svojoj prirodi pokretne smatraju se u pravnom smislu nepokretnim stvarima ako pripadaju nekretnini ili ih zakon izjednačava sa nekretninama.
(5) Zakonom određene vrste prava ili netjelesne stvari mogu biti izjednačene sa stvarima i tad se ubrajaju u pokretne stvari, a u nepokretne samo ako su spojene sa vlasništvom nepokretnih stvari, ili su njihov teret, ili su zakonom proglašene nepokretnim.
(6) U sumnji da li je nešto pokretna ili nepokretna stvar, smatra se da je pokretna stvar.
(7) Životinje nisu stvari ali za njih vrijedi sve što i za stvari, ako nije što drugačije zakonom određeno.

Trava, drveće i plodovi sastavni su dijelovi zemljišta, dok se od njega ne odvoje.
Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine, koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojem nosiocu daje ovlaštenje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu (pravo građenja).
Strojevi i slični uređaji koji su tjelesno povezani sa nekretninom ili koji bi se smatrali njenim nebitnim dijelom, ne smatraju se takvim već samostalnim stvarima ako je u odgovarajućem javnom registru upisano da su objekti prava treće osobe.
Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

1.2.Pravo vlasništva

Vlasništvo je stvarno pravo, koje vlasniku daje ovlaštenje da slobodno i po svojoj volji stvar posjeduje, koristi i da s njome raspolaže, a svakoga od toga prava isključi u granicama određenim zakonom.
Svako je dužan da se uzdržava od povrede prava vlasništva druge osobe.

Vlasnik je dužan u vršenju svog prava postupati obzirno prema općim i tuđim interesima.
Vlasnik je dužan trpiti zahvat u svoju stvar ukoliko je zahvat potreban radi otklanjanja štete koja nekome neposredno prijeti, a koja je nerazmjerno veća od one štete koja za vlasnika proizlazi iz zahvata.
Vlasnik nekretnine je dužan trpiti zahvate u svoju stvar poduzete na tolikoj visini ili dubini koje isključuju opravdanje vlasnika da zabrani te zahvate.

Vlasnik stvari ne smije izvršavati svoje pravo vlasništva preko granica koje su svim vlasnicima takvih stvari postavljene na osnovu Zakona o stvarnim pravima ili posebnog zakona radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudske sredine i zdravlja ljudi.

Pravo vlasništva može u javnom interesu biti oduzeto ili ograničeno uz naknadu, u skladu sa zakonom.

Ograničenja prava vlasništva na osnovu pravnog posla
(1) Vlasnik može u svaku svrhu koja nije zabranjena svoje pravo ograničiti ili opteretiti.
(2) Ako vlasnik pravnim poslom odredi zabranu otuđenja ili opterećenja nekretnine ta zabrana djeluje prema trećima samo ako je upisana u zemljišnu knjigu.
(3) Ograničenje prava vlasništva na pokretninama radi osiguranja tražbine djelovat će prema trećoj osobi ako je to ograničenje upisano u odgovarajući javni registar ili ako je treća osoba za njega znala.

Posebno o vlasništvu osoba javnog prava
(1) Pravne osobe javnog prava (općina, grad, kanton, entitet, država, javno poduzeće, ustanove i dr.) koje su nosioci prava vlasništva imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i drugi vlasnici.
(2) Nekretninama u vlasništvu osoba javnog prava raspolaže, upravlja i koristi ih tijelo koje je za to nadležno na osnovu zakona.

Sticanje vlasništva
(1) Pravo vlasništva stiče se na osnovu pravnog posla, zakona, odluke suda ili drugog nadležnog organa i nasljeđivanjem, uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom.
(2) Pravnim poslom stjecatelj prava vlasništva ne može steći to pravo u većem obimu od onog kojeg je imala osoba od koje je to pravo stečeno, osim kad stjecanja vlasništva u dobroj vjeri uživa zaštitu.
(3) Pravo vlasništva na osnovu zakona stiče se ispunjenjem zakonom predviđenih pretpostavki. Ako nije šta drugo zakonom određeno, sticanjem vlasništva na osnovu zakona prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je sticalac znao da postoje ili je to morao znati.
(4) Odlukom suda ili drugoga tijela stiče se vlasništvo u slučajevima određenim zakonom, a na način i pod pretpostavkama određenim zakonom. Sticanjem prava vlasništva odlukom suda ili drugoga tijela ne prestaju stvarna prava koja su drugim osobama pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je to određeno tom odlukom ili zakonom, te onih koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati.
(5) Nasljednik stiče vlasništvo naslijeđenih stvari u trenutku smrti ostavioca, ako zakonom nije drugačije određeno. Sticanjem prava vlasništva nasljeđivanjem ne prestaju stvarna prava koja su drugim osobama pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koja je to određeno zakonom ili koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati. Sve što je određeno za nasljeđivanje, vrijedi na odgovarajući način i za svako sveopće sljedništvo (univerzalnu sukcesiju).

Sticanje prava vlasništva na osnovu zakona
Po samom zakonu pravo vlasništva stiče se stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, odvajanjem plodova, sticanjem od nevlasnika, okupacijom, dosjelošću i u drugim slučajevima određenim zakonom.

1.3.Suvlasništvo

Pojam
(1) Suvlasništvo postoji kada dvije ili više osoba imaju pravo vlasništva na istoj stvari svaki prema svom udjelu razmjerno cjelini (idealni dio).

(2) Ako suvlasnički dijelovi nisu određeni pretpostavlja se da su jednaki.

Idealni dio stvari
(1) Suvlasnik je vlasnik onog idealnog dijela stvari koji odgovara njegovom suvlasničkom dijelu, pa u odnosu na taj dio ima sva ovlaštenja koja pripadaju vlasniku, ako ih, s obzirom na prirodu idealnog dijela, može izvršavati.
(2) Idealni dio stvari se u pravnom prometu smatra samostalnom stvari.

Korištenje i raspolaganje stvari
(1) Suvlasnik ima pravo da stvar posjeduje i da se njome koristi razmjerno svom idealnom dijelu, ne povređujući prava ostalih suvlasnika. Suvlasnik može raspolagati svojim dijelom bez suglasnosti ostalih suvlasnika.
(2) Kad suvlasnik nekretnine prodaje svoj dio, ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine, osim ako ovim zakonom nije drugačije određeno.
(3) Suvlasnik koji ima namjeru prodati svoj suvlasnički dio dužan je putem preporučene pošiljke po pravilima parničnog postupka o dostavi ili putem notara obavijestiti druge suvlasnike o tome navodeći točne zemljišnoknjižne i katastarske podatke nekretnine, cijenu i ostale uvjete prodaje.
(4) Ako ponuđeni suvlasnici ne obavijeste ponudioca na isti način na koji je učinjena ponuda u roku od 30 dana od dana prijema ponude o prihvatu ponude, suvlasnik može prodati svoj dio drugoj osobi, ali ne po nižoj cijeni ili povoljnijim uvjetima.
(5) Ako suvlasnik ne izvrši prodaju svog suvlasničkog dijela u roku od šest mjeseci po isteku roka za prihvaćanje ponude, dužan je u slučaju ponovne prodaje da postupi po odredbama stava 3..
(6) Ako suvlasnik ne učini ponudu ostalim suvlasnicima u skladu sa odredbama st. 3. i 5., odnosno ako nakon učinjene ponude proda trećoj osobi svoj suvlasnički dio pod povoljnijim uvjetima, suvlasnici koji imaju pravo preče kupovine mogu sudskim putem zahtijevati da se ugovor poništi i da se njima pod istim uvjetima prenese vlasništvo na predmetnom suvlasničkom dijelu.
(7) Tužba iz stava 6. ovog može se podnijeti u roku od 30 dana od dana kada je nosilac prava preče kupovine saznao za prodaju i uvjete prodaje, a najkasnije u roku od jedne godine od dana zaključenja ugovora. (8) Pravo preče kupovine suvlasnika je isključeno ako se radi o nekretnini koja je po kulturi u katastru odnosno zemljišnim knjigama označena kao pristupni ili prilazni put.

Suposjed stvari
(1) Svaki suvlasnik ima pravo na suposjed stvari.
(2) Suvlasnici mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i izvršavanje svih ili nekih suvlasničkih ovlaštenja. Ova odluka, kao i njen opoziv ili izmjena, spada u poslove redovnog upravljanja.

Izvršavanje prava vlasništva na cijeloj stvari
(1) Plodovi i druge koristi od cijele stvari, kao i troškovi i tereti, dijele se među suvlasnicima razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova, ako se drugačije ne sporazumiju.
(2) Suvlasnik ima pravo u svako doba zahtijevati da se polože računi i da se podijele sve koristi od cijele stvari.
(3) Suvlasnik nekretnine ima pravo u svako doba zahtijevati da se u korist njegova suvlasničkoga dijela nekretnine osnuje vlasništvo određenoga posebnoga dijela (etažno vlasništvo / vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine), ako su ispunjene pretpostavke pod kojima se ono može osnovati.

Pravo na upravljanje
(1) Suvlasnik ima pravo da učestvuje u odlučivanju o svim pitanjima koja se tiču stvari koja je u suvlasništvu zajedno sa ostalim suvlasnicima.
(2) Ako neki suvlasnik poduzme posao na stvari koja je u suvlasništvu bez suglasnosti ostalih suvlasnika, primjenjivat će se pravila o poslovodstvu bez naloga.

Poslovi redovnog upravljanja
(1) Za poduzimanje poslova redovnog upravljanja potrebna je suglasnost suvlasnika čiji dijelovi čine više od jedne polovine.
(2) Ako se ne postigne potrebna suglasnost, a poduzimanje posla je neophodno za redovno održavanje stvari, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud u vanparničnom postupku.

Poslovi vanrednog upravljanja
(1) Za poduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja (promjena namjene stvari, izdavanje stvari u zakup, zasnivanje hipoteke na cijeloj stvari, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke stvari koje nisu nužne za održavanje, i sl.) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.
(2) Ako postoji sumnja, smatra se da posao prelazi okvire redovnog upravljanja.
(3) Ako se ne postigne suglasnost svih suvlasnika, a za poduzimanje posla postoje naročito opravdani razlozi, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud.

Zaštita suvlasništva
Zahtjevi suvlasnika
(1) Svaki suvlasnik ima pravo da postavlja drugim suvlasnicima one zahtjeve koji proizlaze iz njegova suvlasništva.
(2) Suvlasnik ima pravo postavljati protiv svakoga one zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari, ali predaju cijele stvari u posjed može zahtijevati od trećega prema pravilima o nedjeljivim obavezama.

Razvrgnuće suvlasništva
Potpuno ili djelomično razvrgnuće
(1) Suvlasnik ima pravo zahtijevati potpuno ili djelomično razvrgnuće suvlasništva, ako je moguće i dopušteno, a to pravo ne zastarijeva.
(2) Pravni posao kojim se suvlasnik unaprijed trajno odriče prava na razvrgnuće suvlasništva je ništav. Suvlasnici mogu jednoglasno odlučiti da se u roku, koji ne može biti duži od 3 (tri) godine, ne može tražiti razvrgavanje suvlasništva.
(3) Suvlasnici sporazumno određuju način diobe u granicama mogućega i dopuštenoga (dobrovoljno razvrgavanje).

Sudsko razvrgnuće
(1) U slučaju kada suvlasnici ne mogu postići sporazum o načinu razvrgnuća suvlasništva o tome će odlučiti sud u vanparničnom postupku, na zahtjev bilo kojeg suvlasnika (sudsko razvrgnuće).
(2) Ako je dioba stvari nemoguća ili je moguća samo uz znatno smanjenje vrijednosti stvari, sud će odlučiti da se dioba izvrši prodajom stvari na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način, a dobiveni iznos podijeliti razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilna dioba).
(3) Ako ne uspije ni dioba prodajom stvari, sud može stvar dosuditi u vlasništvo jednom ili više suvlasnika, uzimajući u obzir veličinu njihovih suvlasničkih dijelova, njihove potrebe i

druge okolnosti, uz obavezu isplate naknade tržišne vrijednosti ostalim suvlasnicima, razmjerno njihovim dijelovima.
(4) Suvlasniku kome je diobom pripala cijela stvar ili dio stvari ostali suvlasnici jamče za pravne i fizičke nedostatke stvari do visine vrijednosti svojih suvlasničkih dijelova prema pravilima obveznog prava.

Razvrgnuće suvlasništva na nekoliko stvari
(1) U postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice, sud može na zahtjev svakoga suvlasnika odlučiti da, umjesto dijela u svakoj pojedinoj stvari, svakom od njih pripadne određena stvar ili skupina stvari, razmjerno suvlasničkim dijelovima, uzimajući u obzir njihove potrebe.
(2) Ako stvari koje diobom pripadnu pojedinom suvlasniku prelaze vrijednost njegova suvlasničkoga dijela, taj suvlasnik dužan je platiti razliku ostalim suvlasnicima, prema pravilima o civilnoj diobi.

Razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva
Suvlasnici mogu suglasno odlučiti da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo), ako je takva dioba moguća.

Tuđa prava
(1) Razvrgnuće ne može biti na štetu prava trećih osoba.
(2) Sva založna prava, služnosti i druga stvarna prava koja su i prije razvrgnuća teretila nepodijeljenu stvar mogu se izvršavati kao i do diobe.

1.4.Zajedničko vlasništvo

Neodređenost udjela u vlasništvu
(1) Zajedničko vlasništvo je vlasništvo dvije ili više osoba (zajedničari) na istoj stvari čiji udjeli nisu određeni, ali su odredivi.
(2) Kad je stvar u zajedničkom vlasništvu, nema utjecaja činjenica da je u zemljišnim knjigama ili u drugim javnim registrima ta stvar upisana kao vlasništvo samo nekog od zajedničara, osim prema trećim osobama čije se povjerenje u prometu štiti.
(3) U sumnji da li je stvar u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu, smatra se da postoji suvlasništvo.

Udio zajedničara
(1) Zajedničar može svoj udio u zajedničkom vlasništvu pravnim poslom prenijeti u cjelini ili djelomično samo na drugog zajedničara.
(2) Udio koji zajedničar ima u zajedničkom vlasništvu prelazi na njegove nasljednike.
(3) Zajedničar odgovara za dugove do visine svog udjela u zajedničkom vlasništvu.

Upravljanje zajedničkom stvari
(1) Zajedničar ima pravo da učestvuje u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u zajedničkom vlasništvu (upravljanje sa stvari) zajedno s ostalim zajedničarima.
(2) Zajedničari zajedničkom stvari upravljaju zajednički, donoseći sve odluke sporazumno, ako odlučivanje nije povjereno upravitelju.

Raspolaganja zajedničkom stvari
(1) Zajedničkom stvari zajedničari raspolažu zajednički. Pojedini zajedničar može raspolagati sa stvari samo na osnovu ovlaštenja, koju su mu za to dali svi ostali zajedničari.

(2) Izuzetno, radi zaštite povjerenja u pravnom prometu, treća osoba može, na osnovu pravnoga posla, koji nije sklopljen sa svim zajedničarima, steći pravo vlasništva i to:
1. na pokretnoj stvari - ako je stvar pribavila na osnovu naplatnog pravnog posla, i ako je postupala u dobroj vjeri,
2. na nekretninama - ako vlasništvo nije bilo upisano u zemljišnim knjigama kao zajedničko i ako je postupala u dobroj vjeri.
(3) Odredbe stava 2. ovoga člana na odgovarajući se način primjenjuju i na stjecanje drugih stvarnih prava na zajedničkoj stvari.

1.5.Vlasništvo posebnih dijelova nekretnine

Pojam etažnog vlasništva
(1) Vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno, te se može samo zajedno sa njim prenijeti ili opteretiti.
(2) Vlasništvo određenog posebnoga dijela nekretnine ovlašćuje etažnog vlasnika, da taj poseban dio nekretnine isključivo koristi i raspolaže s njim, a na zajedničkim dijelovima nekretnine ima pravo suvlasništva.
(3) Etažno vlasništvo može se uspostaviti na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom.
(4) Na pravne odnose vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine koji nisu regulirani Zakonom o stvarnim pravima odgovarajuće se primjenjuju opća pravila o suvlasništvu.

1.6.Posjed

Pojam posjeda
(1) Posjednik stvari je osoba koja ima faktičku vlast na stvari.
(2) Tko svoju faktičku vlast vrši lično ili putem pomoćnika u posjedovanju neposredni je posjednik.
(3) Posredni posjed stvari ima osoba koja faktičku vlast na stvari vrši preko druge osobe, koja po nekom pravnom osnovu ima stvar u neposrednom posjedu. Ako je posjednik, prije nego je stvar prepustio neposrednom posjedniku, po nekom pravnom osnovu dobio tu stvar u neposredan posjed od treće osobe, i ta se osoba smatra posrednim posjednikom.
(4) Posjed stvari ima i osoba koja faktičku vlast vrši u pogledu dijela neke stvari, koji inače ne bi mogao biti samostalni objekt stvarnih prava kao što je soba ili druga prostorija u stanu i slično.
(5) S posjedom stvari izjednačeno je faktičko izvršavanje sadržaja prava stvarnih služnosti u pogledu neke nekretnine (posjed prava); na posjed toga prava se na odgovarajući način primjenjuju odredbe o posjedu stvari, ako to nije suprotno prirodi prava niti odredbama zakona.
(6) Više osoba mogu imati posjed iste stvari ili prava stvarne služnosti (suposjed).

Samostalni i nesamostalni posjed
(1) Samostalni posjednik je osoba koja posjeduje stvar kao da je njen vlasnik odnosno pravo stvarne služnosti kao da je njegov nosilac.
(2) Nesamostalni posjednik je osoba koja posjeduje stvar ili pravo stvarne služnosti priznajući vlast neposrednog posjednika.

Način sticanja
Posjed je stečen kad sticalac uspostavi svoju faktičku vlast u pogledu stvari, bilo da ju je osnovao jednostranim činom (izvorno sticanje posjeda), ili da mu je prenesena (izvedeno sticanje posjeda).

Član 324. Zakonit posjed
Posjed je zakonit ako se zasniva na valjanom pravnom osnovu toga posjedovanja (pravo na posjed).

Član 325. Istinit posjed
(1) Posjed je istinit odnosno miran ako nije pribavljen silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja.
(2) Posjed koji je stečen silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja postaje miran kada osobi od koje je tako pribavljen prestane pravo na posjedovnu zaštitu.

Savjestan posjed
(1) Posjed je savjestan ako posjednik ne zna ili ne može znati da nema pravo na posjed. Savjesnost prestaje saznanjem posjednika da mu ne pripada pravo na posjed.
(2) Savjesnost posjeda se pretpostavlja.
(3) Savjesnost i istinitost posjeda pravne osobe prosuđuje se prema savjesnosti i postupanju one fizičke osobe koja je za tu pravnu osobu ovlaštena poduzimati radnje sticanja ili izvršavanja posjeda.
(4) Savjesnost i istinitost posjeda osoba koje imaju zakonskog zastupnika prosuđuje se prema savjesnosti i postupanju njihovog zakonskog zastupnika.
(5) Ako je u sporu o pravu na posjed pravosnažno odlučeno da pravo na posjed ne pripada posjedniku, njegov je posjed nesavjestan od časa kad mu je tužba dostavljena; to na odgovarajući način važi i kad je o pravu na posjed konačno odlučilo drugo nadležno tijelo ili sud u nekom drugom postupku.

Prestanak posjeda stvari
(1) Posjed prestaje kada prestane posjednikova faktička vlast na stvari.
(2) Posjed stvari prestaje propašću stvari, kad posjednik izgubi stvar, a nema izgleda da će se opet naći, kao i kad je posjednik svojom voljom napustio stvar.
(3) Posjed je prestao ako je posjed na stvari stekla osoba kojoj posjednik nije predao stvar u neposredni posjed i koja nije njen pomoćnik u posjedu kao i u slučaju da joj je posjed oduzet a ona u zakonskim rokovima nije ostvarila zaštitu svoga posjeda.
(4) Posjed nije prestao ukoliko je posjed bio oduzet a posjednik ga ponovo uspostavio ili ishodio njegovu uspostavu služeći se svojim pravom na zaštitu posjeda.
(5) Posjed ne prestaje, niti se prekida, ako je posjednik privremeno spriječen da vrši faktičku vlast na stvari nezavisno od svoje volje.
(6) Neprekidnost posjeda se pretpostavlja.

1.7.Prestanak vlasništva

Propast stvari
Pravo vlasništva prestaje propašću stvari. Na ostatku propale stvari vlasnik zadržava pravo vlasništva.

Priraštaj na tuđoj stvari
Pravo vlasništva prestaje i kad stvar priraste drugoj stvari tako da postane njezinim dijelom koji nije od nje pravno odvojen niti se može faktički odvojiti bez nesrazmjernih troškova.

Tuđe sticanje
Pravo vlasništva prestaje kad druga osoba stekne pravo vlasništva na tu stvar.

Odricanje od prava vlasništva
(1) Pravo vlasništva pokretnina prestaje napuštanjem posjeda stvari. Stvar se smatra napuštenom kad njen vlasnik na nesumnjiv način i slobodno izrazi volju da ne želi više da je ima u vlasništvu.
(2) Vlasnik nekretnine se može odreći svog prava vlasništva izjavom o odricanju danom u formi propisanoj za zemljišnoknjižni upis.
(3) Odricanjem pravo vlasništva na nekretnini prestaje brisanjem u zemljišnoj knjizi, ako zakon ne određuje drugačije.
(4) Odricanje nije punovažno ukoliko je nekretnina opterećena, izuzev ako je u pitanju opterećenje stvarnom služnošću.
(5) Brisanjem prava vlasništva dosadašnjeg vlasnika u zemljišnoj knjizi nekretnina postaje vlasništvo općine na čijoj teritoriji se nalazi, ako zakonom nije drugačije uređeno.

Prestanak na osnovu zakona
(1) Pravo vlasništva prestaje na način određen zakonom.
(2) Kad pravo vlasništva nekretnine na osnovu posebnog zakona prestane bez brisanja u zemljišnoj knjizi, takav prestanak prava vlasništva ne može ići na štetu onih koji za njega nisu znali niti su to morali znati, pri čemu se nikome ne može prigovoriti što nije istraživao vanknjižno stanje.

1.8.Pravo građenja

Pojam
(1) Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje daje ovlast svom nosiocu da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.
(2) Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom.
(3) Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.

Sadržaj prava građenja
(1) Ko je nosilac prava građenja taj je i vlasnik zgrade koja je pripadnost tog njegovog prava, a u pogledu zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživaoca. Svaka odredba suprotna tome je ništava.
(2) Nosilac prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije drugačije određeno.

Promjena sadržaja
(1) Promjena sadržaja prava građenja dopuštena je samo u sporazumu s vlasnikom opterećene nekretnine, a ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nekretnini - tada i u sporazumu s ovlaštenicima tih prava.

(2) Na preinaku sadržaja primjenjuje se na odgovarajući način ono što je određeno za osnivanje prava građenja na osnovu pravnoga posla.
Neodvojivost
Pravo građenja ne može se odvojiti od zemljišta koje opterećuje, pa ko na bilo kojem pravnom osnovu stekne vlasništvo opterećenog zemljišta, stekao je zemljište opterećeno pravom građenja, ako zakonom nije drugačije određeno.

Nosilac prava građenja
(1) Nosilac prava građenja je osoba u čiju je korist to pravo osnovano ili je na nju prešlo.
(2) Vlasnik zemljišta može biti nosilac prava građenja na svome zemljištu.

Prometnost
(1) Pravo građenja je otuđivo i nasljedivo kao i druge nekretnine, ako nije drugačije određeno.
(2) Pravo građenja može se opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom, zemljišnim dugom i na svaki drugi način koji je u skladu sa zakonom i koji nije suprotan pravnoj naravi toga prava.
(3) Zgrada i pravo građenja čine neraskidivo pravno jedinstvo, pa se zajedno prenose, nasljeđuju i opterećuju.

Osnivanje prava građenja
(1) Pravo građenja osniva se na osnovu pravnog posla ili odluke suda.
(2) Pravni posao iz stava 1 ovog zaključuje se u obliku notarski obrađene isprave.

Upis prava građenja
(1) Pravo građenja stiče se dvostrukim upisom u zemljišnu knjigu, i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje, te njegovim upisom kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku.
(2) Upis prava građenja u zemljišnu knjigu moguć je samo na osnovu izjave volje vlasnika da time optereti svoje zemljište.
(3) Ako bi pravo građenja štetilo već upisanim ograničenim stvarnim pravima na zemljištu koje bi se opteretilo pravom građenja, ono se može upisati samo s pristankom ovlaštenika tih prava.
(4) Kada se na osnovu prava građenja sagradi zgrada ili postojeća zgrada odvoji od zemljišta pravom građenja, upisat će se da je na pravu građenja.
(5) Kad zakonom nije drugačije određeno u pogledu načina osnivanja prava građenja, njegove promjene i prestanka, te u pogledu zaštite povjerenja u zemljišne knjige, na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe ovog zakona koje se odnose na pravo vlasništva.

1.9.Stjecanje vlasništva od stranaca

Stjecanje vlasništva stranih osoba
(1) Odredbe Zakona o stvarni pravima primjenjuju se i na strane fizičke i pravne osobe, osim ako je zakonom ili međunarodnim ugovorom drugačije određeno.
(2) Strane osobe stječu pravo vlasništva na nekretnini u Federaciji pod uvjetom reciprociteta, izuzev kada se pravo stiče nasljeđivanjem ako zakonom ili međunarodnim ugovorom nije drugačije određeno. Pretpostavlja se da postoji reciprocitet. Listu zemalja s kojima ne postoji reciprocitet objavljuje Federalno ministarstvo pravde, uz prethodno pribavljeno mišljenje Ministarstva vanjskih poslova Bosne i Hercegovine, svake godine najkasnije do 31. januara.

(3) Strane osobe koje nemaju državljanstvo Bosne i Hercegovine ne smatraju se stranim osobama prema Zakonu o stvarnim pravima ako su rođeni u Bosni i Hercegovini ili su njihovi potomci.

Ograničenja stjecanja vlasništva
(1) Strana osoba ne može biti vlasnik nekretnine na području, koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Federacije, zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva.
(2) Ako je strana osoba stekla pravo vlasništva na nekretnini prije nego što je područje na kojemu nekretnina leži proglašeno područjem iz stava 1., prestaje pravo vlasništva na toj nekretnini, a strana osoba ima pravo na naknadu prema propisima o eksproprijaciji.

1.10. Založno pravo

Općenito
(1) Založno pravo je ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari ili pravu (zalogu) koje daje ovlaštenje svom nosiocu (založnom vjerovniku) da određenu tražbinu, ukoliko mu ne bude ispunjena nakon dospijeća, namiri iz vrijednosti te stvari, a njezin svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti.
(2) Založnim pravom može biti opterećena pojedinačno određena pokretna ili nepokretna stvar podobna za unovčenje, kao i idealni dio takve stvari.
(3) Založnim pravom može biti opterećeno pojedinačno određeno imovinsko pravo koje je prikladno da vjerovnik iz njega namiri svoju tražbinu, ako zakonom nije drugačije određeno.
(4) Založnim pravom može biti opterećeno više nekretnina upisanih u različite zemljišnoknjižne uloške kao da su sve zajedno jedna stvar (zajednička, simultana hipoteka).
(5) Pravo na plodove koje stvar daje posredovanjem nekoga pravnoga odnosa (najamnine, zakupnine i sl.) može biti samostalnim zalogom. (6) Sa zalogom su ujedno opterećene i sve njegove pripadnosti, ako nije nešto drugo određeno.

Neodvojivost, neprenosivost, podzalog
(1) Založno pravo ne može se odvojiti od zaloga koji opterećuje, pa ko na bilo kojem pravnom osnovu stekne zalog, stekao ga je opterećenog založnim pravom, ako zakonom nije drugačije određeno.
(2) Otuđenje i nasljeđivanje založnog prava moguće je samo zajedno s tražbinom koju osigurava.
(3) Založno pravo ne može se prenijeti s jednoga zaloga na drugi, ako nije nešto drugo određeno.
(4) Založno pravo se može opteretiti podzalogom. Za podzalog vrijedi na odgovarajući način ono što i za zalog, ako nešto drugo zakonom nije određeno, ili ne proizlazi iz pravne naravi podzaloga.

Tražbina i založno pravo
(1) Tražbina osigurana založnim pravom mora biti novčana ili odrediva u novcu.
(2) Tražbina mora biti određena. Tražbina je dovoljno određena ukoliko su određeni vjerovnik i dužnik, pravni osnov i visina, ili barem najviši iznos do kojega se osigurava zalogom.
(3) Založnim se pravom može osigurati postojeća tražbina i tražbina koja bi tek nastala nakon nekoga vremena ili nakon ispunjenja nekoga uvjeta, ako ta tražbina ispunjava pretpostavke iz stava 1.

(4) Založno pravo pored glavne tražbine osigurava i namirenje sporednih tražbina, kamata, troškova za očuvanje stvari i troškova naplate tražbine.
(5) Založno pravo osigurava namirenje iz vrijednosti zaloga određene tražbine kao cjeline, uključivši sve njezine pripadnosti, pa se opterećenje zaloga ne smanjuje sa smanjenjem tražbine, ako nije nešto drugo određeno zakonom ili sporazumom stranaka.
(6) Ako se zalog podijeli, založno pravo nastavlja teretiti ono na što se zalog podijelio ili se od njega odvojilo. Ako se otuđi dio nekretnine koji je manji od jedne petine tražbine, vjerovnik se ne može protiviti otuđenju i oslobađanju tog dijela nekretnine od založnog prava, ukoliko založni dužnik daje odgovarajuće osiguranje za taj dio ili ostatak nekretnine pruža dovoljno osiguranje.
(7) Ako zalog propadne pa umjesto njega nastane pravo koje ga nadomješta (pravo na naknadu, na iznos osiguranja i dr.), založno pravo traje i dalje na tom pravu.
(8) Ako je založno pravo osnovano tako da osigurava namirenje određene tražbine iz vrijednosti više nekretnina kao jednoga zaloga (zajednička, simultana hipoteka), založni vjerovnik može slobodno birati odakle će namirivati svoju tražbinu, ako nije nešto drugo određeno.
(9) Ako se smanji potraživanje sud će na prijedlog založnog dužnika dopustiti da se založno pravo ograniči na jedan ili više predmeta zaloga koji su dovoljni za osiguranje preostalog potraživanja.

Hipoteku kao založno pravo moguće je osnovati jedino na nekretninama, ukoliko zakonom nije drugačije određeno. Založno pravo osniva se na određenoj stvari ili pravu kao zalogu na osnovu pravnog posla (dobrovoljno založno pravo), sudske odluke (sudsko založno pravo) ili zakona (zakonsko založno pravo). Sukladno Zakonu o notarima za zasnivanje hipoteke na nekretninama obvezna je forma notarski obrađene isprave.

1.11. Zaključenje ugovora o stjecanju prava na nepokrotnost

Za zaključenje ugovora o stjecanju prava na nepokretnosti potrebna je suglasna volja ugovornih strana te u slučaju da se stječu stvarna prava na nekretninama nužno je da ugovor bude u formi notarski obrađene isprave. Znači da svaki ugovor o kupoprodaji, darovanju, hipoteci (založnom pravu), zasnivanju tereta na nekretninama, zasnivanju prava služnosti… mora sačiniti notar kako bi isti bio valjan osnov za prijenos stvarnih prava u zemljišnoknjižnim evidencijama. U slučaju da ugovor nije napravljen u notarski obrađenoj formi ugovor se smatra ništavnim.
Prilikom čitanja ugovora od strane notara sve ugovorne strane moraju prisustvovati čitanju ugovora i isti potpisati (bilo osobno ili putem punomoćnika).
Ugovore o kupoprodaji nekretnina ili darovanju nekretnina ili bilo kakav promet i opterećenje nekretnina u BiH može se sačiniti samo u BiH a ugovori sačinjeni izvan granica BiH ne proizvode pravne učinke i ne mogu se provoditi u zemljišnoknjižnim evidencijama.

1.12. Pravo osobne i stvarne služnosti

Pojam
(1) Služnost je ograničeno stvarno pravo na nečijoj stvari, koje ovlašćuje svoga nosioca da se na određeni način služi tom stvari (poslužna stvar), a njen vlasnik je dužan to trpjeti ili pak zbog toga u pogledu nje nešto propuštati.
(2) Služnost ima sadržaj s kojim je osnovana, ako nije kasnije zakonom izmijenjen.

Osnivanje služnosti

(1) Služnost se osniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog organa odnosno zakonom.
(2) Ako se služnost osniva pravnim poslom, način na koji je nosilac prava služnosti ovlašten služiti se poslužnom stvari, određuje vlasnik svojom voljom ili sporazumom sa stjecaocem.
(3) Ako se služnost osniva na osnovu odluke suda ili drugoga nadležnog tijela vlasti, način na koji je nosilac prava služnosti ovlašten služiti se poslužnom stvari, određuje se tom odlukom.
(4) Na osnovu pravnog posla služnost se stiče upisom u zemljišne knjige.
(5) Služnost koja se osniva odlukom suda ili drugog organa, odnosno zakonom upisat će se u zemljišne knjige.

Pojam stvarne služnosti
(1) Stvarna služnost je ograničeno stvarno pravo vlasnika određene nekretnine (povlasna nekretnina) da se za potrebe te nekretnine na određeni način služi nečijom nekretninom (poslužna nekretnina), čiji vlasnik to mora trpjeti ili mora propuštati određene radnje u pogledu svoje nekretnine koje bi inače imao pravo činiti.
(2) Stvarna služnost vrši se na način kojim se najmanje opterećuje poslužna nekretnina.
(3) Jedna nekretnina može biti opterećena sa više služnosti. Ukoliko je nekretnina opterećena sa više služnosti njihov prvenstveni red se utvrđuje po vremenu podnošenja zahtjeva za upis u zemljišne knjige.

Služnosti lične naravi
(1) Lična služnost je ograničeno stvarno pravo koje daje ovlast određenoj osobi da se na određeni način služi tuđom stvari (poslužna stvar), a svakodobni vlasnik te stvari to mora trpjeti.
(2) Lične služnosti su: pravo plodouživanja, pravo upotrebe i pravo stanovanja.

1.13. Nadležnosti notara u prometu nepokretnosti

Pravni poslovi koji za svoju pravnu valjanost zahtijevaju notarsku obradu isprava odnose se na:
1. pravne poslove o reguliranju imovinskih odnosa između bračnih drugova, kao i između osoba koje žive u vanbračnoj životnoj zajednici,
2. raspolaganja imovinom malodobnih i poslovno nesposobnih osoba,
3. pravne poslove kojima se obećava neka činidba kao poklon s tim što se nedostatak notarske forme, u ovom slučaju, nadomješta izvršenjem obećane činidbe,
4. pravne poslove, čiji je predmet prijenos ili stjecanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama,
5. osnivačka akta gospodarskih društava i utvrđivanje njihovih statuta, kao i svaka promjena statuta.
Pravni poslovi, za koje, protivno stavku 1. ovog članka, nisu sačinjene notarski obrađene isprave, ništavi su.
Neovisno od odredbe stavka 1. ovog članka, obveze notarske obrade isprava mogu biti predviđene i u drugim zakonima.
Stranke imaju pravo zahtijevati notarsku obradu isprava i za druge pravne poslove, koji nisu navedeni u stavku 1. ili 3. ovog člana.
Odredbe ovog članka vrijede samo tako dugo dok ne budu zamijenjene posebnom regulativom o obvezi notarske obrade isprava, koje ih izričito u cjelini ili u dijelovima stavlja van snage.

B2. ZEMLJIŠNE KNJIGE

POJMOVI

Zemljišna knjiga je javna knjiga i javni registar stvarnih prava na nekretninama i drugih prava, koja su zakonom predviđena za upis, kao i ostalih zakonom predviđenih činjenica od značaja za pravni promet.
Nekretnine, u smislu zakona o zemljišnim knjigama, su zemljišta, zgrade, stanovi i poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrade i drugi građevinski objekti
Predbilježba je uvjetni, privremeni upis prava na nekretninama kojim se stjecanje, prijenos, ograničenje ili prestanak prava postiže naknadnim opravdanjem.
Zabilježba je upis određenih okolnosti i činjenica koje su od utjecaja na raspolaganje nekretninama. Zabilježba se može odnositi na lične odnose kao što su maloljetnost, stavljanje pod starateljstvo, produženje roditeljskog prava ali i na druge činjenice kao što su otvaranje stečaja, postojanje spora, postupak eksproprijacije, prvenstveni red, prinudna uprava i dr.
Uknjižba je konačan upis prava na nekretninama, kojim se bezuvjetno stječu, prenose, ograničavaju ili prestaju prava na nekretninama.
Zemljišnoknjižni referent
Zemljišne knjige u stvarno i mjesno nadležnim sudovima vode posebni zemljišnoknjižni uredi. Nadležni službenik za vođenje zemljišnih knjiga naziva se zemljišnoknjižni referent i taj referent postupa pod nadzorom zemljišnoknjižnog suca.
Zemljišnoknjižni referent mora imati završeno stručno obrazovanje i položen stručni ispit. Federalni ministar pravde (u daljem tekstu: ministar pravde) donosi bliže propise o vrsti obrazovanja i sadržaju stručnog ispita. Zemljišnoknjižni referenti koji ispunjavaju uvjete predviđene ovom odredbom (uključujući i stručni ispit) u Federaciji Bosne i Hercegovine nisu obavezni polagati dodatne ispite u Republici Srpskoj da bi mogli raditi kao zemljišnoknjižni referenti na teritoriji Republike Srpske.
Zemljišnoknjižni referenti i zemljišnoknjižni suci su nadležni za vršenje upisa u zemljišnu knjigu. Oni odluke u vezi sa vršenjem upisa u zemljišnim knjigama donose samostalno, u skladu sa ovim zakonom i drugim propisima.

2.1. Javnost knjiga-javnih evidencija nepokretnosti

Javno povjerenje

(1) Upisano pravo u zemljišnoj knjizi smatra se točnim. Smatra se da brisano pravo iz zemljišne knjige ne postoji.
(2) Za treća lica, koja u dobroj vjeri u postojanje neke nekretnine ili prava na nekoj nekretnini, putem pravnog posla steknu takvo jedno pravo, sadržaj zemljišne knjige se smatra točnim, ukoliko ispravnost zemljišne knjige nije osporena putem upisa prigovora ili ukoliko je trećoj osobi poznata netočnost zemljišne knjige ili zbog grube nepažnje nije poznata.
(3) Ako je nosilac prava upisanog u zemljišne knjige ograničen u pravu raspolaganja u korist neke osobe, tada ograničenje djeluje prema trećoj osobi samo onda kada je to ograničenje upisano u zemljišnu knjigu ili poznato trećoj osobi.
(4) Za savjesnost treće osobe kod stjecanja prava na nekretnini mjerodavno je vrijeme podnošenja zahtjeva za upis.

2.2.vrste javnih evidencija nepokretnosti

Evidencije o vlasništvu na nekretninama vodi zemljišnoknjižni ured pri Općinskom sudu.
Stvarna nadležnost
Stvarno nadležni za vođenje zemljišnih knjiga su sudovi određeni zakonom.

Mjesna nadležnost
Za vođenje zemljišnih knjiga nadležan je onaj sud na čijem se području nalazi nekretnina.
Katastar nekretnina vodi evidenciju o posjedu nekretnina.

2.3. Upis prava vlasništva

Upis promjene vlasništva
Ako se radi o upisu promjene vlasništva potrebno je priložiti ugovor o otuđenju odnosno prijenosu.
Konstitutivno djelovanje
(1) Vlasništvo i druga prava na nekretninama nastaju tek sa upisom u zemljišnu knjigu.
(2) Odredbom stava 1. se ne diraju propisi o stjecanju vlasništva odnosno drugih prava po osnovu nasljeđivanja.
U zemljišnu knjigu se upisuju sve nekretnine (obaveza knjiženja).
Za upis nekretnine u zemljišnu knjigu potreban je prijavni list sa kopijom katastarskog plana.
Obaveza upisa
Upis prava na nekretninama, kao i upis svih promjena koje se tiču podataka u zemljišnoj knjizi je obavezan.
U pravnom prometu nekretnina se označava prema podacima iz zemljišne knjige.

2.4. Upis hipoteke

Za upis hipoteke, odnosno zasnivanje založnog prava na nekretnini, pored notarski obrađenog Ugovora o zasnivanju hipoteke, zemljišnoknjižnom uredu se predaje zahtjev za uknjižbom hipoteke potpisan od strane vlasnika nekretnine i potvrda o plaćenoj taksi. Sud po uredno zaprimljenoj dokumentaciji donosi Rješenje u upisu hipoteke koji dostavlja podnosiocu zahtjeva. Hipoteka se upisuje u C teretni list zemljišnoknjižnog izvatka.

2.5. Konačnost i pravomoćnost rješenja

Rješenje protiv kojeg se ne može izjaviti žalba ni pokrenuti upravni spor (pravosnažno rješenje), a kojim je stranka stekla određena prava, odnosno kojim su stranci određene neke obaveze, može se poništiti, ukinuti ili izmijeniti samo u slučajevima koji su Zakonom o obveznim odnosima ili drugim zakonom predviđeni.
Rješenje protiv kojeg se ne može izjaviti redovno pravno sredstvo (žalba) u upravnom postupku (konačno u upravnom postupku), a kojim je stranka stekla neko pravo, odnosno kojim su stranci određene neke obaveze, može se poništiti, ukinuti ili izmijeniti samo u slučajevima koji su Zakonom o obveznim odnosima ili drugim zakonom predviđeni.

2.6. Tereti

Vlasnik može u svaku svrhu koja nije zabranjena svoje pravo ograničiti ili opteretiti.
Ako vlasnik pravnim poslom odredi zabranu otuđenja ili opterećenja nekretnine ta zabrana djeluje prema trećima samo ako je upisana u zemljišnu knjigu.
Ograničenje prava vlasništva na pokretninama radi osiguranja tražbine djelovat će prema trećoj osobi ako je to ograničenje upisano u odgovarajući javni registar ili ako je treća osoba za njega znala.

2.7. Zabilježba tereta

Teret na nekretnini, pravnim poslom, upisuje se u C teretni list zemljišnoknjižnog uloška po zahtjevu vlasnika nekretnine.

Treći odjeljak zemljišnoknjižnog uloška

(1) U treći odjeljak (C) "Tereti" unose se tereti i ograničenja:

1) pravni osnov upisa;

2) prava koja opterećuju zemljišnoknjižno tijelo i zabilježbe koje se odnose na ta opterećenja, kao i podaci o nosiocu, odnosno nosiocima prava.

(2) Kod hipoteka i zemljišnih dugova se još dodatno unosi:

1) hipoteka odnosno zemljišni dug u novčanom iznosu (visina hipoteke odnosno zemljišnog duga);

2) kamatna stopa;

3) iznos ostalih sporednih potraživanja u novcu;

4) zabilježbe koje se odnose na hipoteku odnosno zemljišni dug;

5) podaci o pristajanju na neposredno izvršenje;

6) izdavanje pisma zemljišnog duga, ukoliko je ono izdato.

2.8. Izvod iz lista nepokretnosti

Uvid u zemljišne knjige, pripadajuće akte, isprave i pomoćne isprave je slobodan uz prisustvo službene osobe iz zemljišnoknjižnog ureda, ako posebnim zakonom za pojedine podatke nije drugačije određeno.

Svaka osoba, u skladu sa članom 77. Zakona o zemljišnim knjigama („Uvid u zemljišne knjige, pripadajuće akte, isprave i pomoćne isprave je slobodan uz prisustvo službene osobe iz zemljišnoknjižnog ureda, ako posebnim zakonom za pojedine podatke nije drugačije određeno"), može nakon plaćanja takse dobiti zemljišnoknjižne izvode. Izvod iz zemljišne knjige je javna isprava.

Zemljišnoknjižni uložak

(1) Upisi se vrše u zemljišnoknjižni uložak.

(2) U zemljišnoknjižni uložak se upisuje jedno zemljišno- knjižno tijelo.

(3) Zemljišnoknjižno tijelo se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela koje se nalaze u istoj katastarskoj općini i na kojima postoje isti pravni odnosi. Određivanje područja i naziva katastarskih općina uređuju propisi o katastru zemljišta tako da jedna katastarska općina može obuhvaćati samo one nekretnine koje se nalaze na području nadležnosti jednog zemljišnoknjižnog suda, s tim što nekretnine na području nadležnosti jednog zemljišnoknjižnog suda mogu biti podijeljene u više katastarskih općina.

(4) Zemljišnoknjižni uložak se sastoji iz natpisa (naslova) i tri odjeljka (A, B i C).

Natpis zemljišnoknjižnog uloška

U natpisu zemljišnoknjižnog uloška se navodi:

1) naziv suda koji vodi zemljišnu knjigu;

2) katastarska općina;

3) broj zemljišnoknjižnog uloška.

Prvi odjeljak zemljišnoknjižnog uloška

U prvi odjeljak (A) zemljišnoknjižnog uloška "Popisni list" se unosi:

1) broj katastarske parcele;

2) naziv (opis) i kultura katastarske parcele;

3) veličina (površina) katastarske parcele;

4) spajanje ili dioba zemljišnoknjižnog tijela;

5) stvarna prava koja su osnovana u korist zemljišno- knjižnog tijela.

Drugi odjeljak zemljišnoknjižnog uloška
U drugi odjeljak (B) "Vlasnički list" se unosi:
1) pravni osnov upisa;
2) ime vlasnika zemljišnoknjižnog tijela;
3) u slučaju vlasništva više lica podaci vlasnika u smislu tačke 2. i to da li im zemljišnoknjižno tijelo pripada kao zajedničko vlasništvo ili suvlasništvo. Kod suvlasništva se upisuju međusobni odnos suvlasnika i visina suvlasničkog dijela;
4) ograničenja prava raspolaganja vlasnika zemljišno- knjižnog tijela kao i zabilježbe koje se tiču vlasništva.

Treći odjeljak zemljišnoknjižnog uloška
(1) U treći odjeljak (C) "Tereti" unose se tereti i ograničenja:
1) pravni osnov upisa;
2) prava koja opterećuju zemljišnoknjižno tijelo i zabilježbe koje se odnose na ta opterećenja, kao i podaci o nosiocu, odnosno nosiocima prava.

(2) Kod hipoteka i zemljišnih dugova se još dodatno unosi:
1) hipoteka odnosno zemljišni dug u novčanom iznosu (visina hipoteke odnosno zemljišnog duga);
2) kamatna stopa;
3) iznos ostalih sporednih potraživanja u novcu;
4) zabilježbe koje se odnose na hipoteku odnosno zemljišni dug;
5) podaci o pristajanju na neposredno izvršenje;
6) izdavanje pisma zemljišnog duga, ukoliko je ono izdato.

Prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu
(1) U zemljišnu knjigu upisuju se sljedeća prava:
1) vlasništvo, suvlasništvo i zajedničko vlasništvo,
2) hipoteka i zemljišni dug,
3) sudsko založno pravo, nadzaložno pravo,
4) pravo dugoročnog najma i zakupa, pravo preče kupovine i pravo otkupa,
5) stvarne služnosti,
6) plodouživanje,
7) stvarni tereti,
8) prava korištenja.
(2) Svi upisi prava s izuzetkom vlasništva vrše se u zemljišnoknjižni uložak zemljišta koje se opterećuje.
(3) Stvarna prava na tuđoj stvari, koja pripadaju svakom pojedinom vlasniku zemljišnoknjižnog tijela se na zahtjev vlasnika zemljišnoknjižnog tijela upisuju i u zemljišno-knjižnom ulošku njegovog zemljišnoknjižnog tijela.
(4) Ukoliko stvarno pravo iz stava 3. bude promijenjeno ili ukinuto, tada će zemljišnoknjižni ured na zahtjev izvršiti ispravku upisa.

2.9. Zahtjevi za upis nepokretnosti (potrebna dokumentacija)

U zemljišnu knjigu se upisuju sve nekretnine (obaveza knjiženja).
Pretpostavka za upis nekretnina:
Za upis nekretnine u zemljišnu knjigu potreban je prijavni list sa kopijom katastarskog plana.

Obaveza upisa
Upis prava na nekretninama, kao i upis svih promjena koje se tiču podataka u zemljišnoj knjizi je obavezan.

2.10. Brisanje tereta

Zainteresirane osobe
(1) Upis u zemljišnu knjigu je dozvoljen samo uz suglasnost osobe koja je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisana u zemljišnu knjigu kao nosilac prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava koje se prenosi, mijenja, ograničava ili briše.
(2) Odobrenje, prema stavu 1., mora biti notarski ovjereno, osim ako se za ugovor na osnovu kojeg se vrši promjena prava zahtijeva notarska obrada.
(3) Odobrenje, iz stava 1., može biti zamijenjeno sudskom odlukom ili sudskim poravnanjem.
(4) Za ispravku zemljišne knjige nije potrebno odobrenje iz stava 1. ako se dokaže netočnost. Ovo posebno važi za upis ili brisanje ograničenja raspolaganja.
(5) Pravo koje je ograničeno na životni vijek nosioca prava smije nakon njegove smrti, ukoliko nisu isključeni zaostaci činidbi, biti brisano samo uz odobrenje pravnog nasljednika, ako brisanje treba uslijediti prije isteka jedne godine od smrti nosioca prava ili ako je pravni nasljednik zemljišnoknjižnom uredu podnio prigovor protiv brisanja. Prigovor se po službenoj dužnosti upisuje u zemljišnu knjigu. Ukoliko je nosilac prava proglašen umrlim, rok od godinu dana počinje teći od dana pravosnažnosti rješenja kojim se vrši proglašenje nestale osobe umrlom ili rješenja o dokazivanju smrti.
(6) Odobrenje pravnog nasljednika predviđeno u stavu 4. nije potrebno ukoliko je u zemljišnoj knjizi upisano da je brisanje prava dovoljan dokaz o smrti nosioca prava.
Brisanje stvarnih prava zbog gubljenja pravnog značaja
Ukoliko je upis zbog prestanka stvarnog prava izgubio svaki pravni značaj, zemljišnoknjižni referent donosi rješenje o brisanju upisa na osnovu zahtjeva vlasnika opterećene nekretnine i pravno valjane isprave, koja dokazuje prestanak stvarnog prava na tuđoj stvari.

2.11. Uvjeti za upis prava vlasništva i drugih stvarnih prava

(1) Postupak upisa u zemljišnu knjigu pokreće se podnošenjem zahtjeva za upis. Zahtjev se odnosi na propisani tekst upisa. Normirane tekstove donosi ministar pravde.
(2) Uz zahtjev za upis treba priložiti i dokaznu dokumentaciju na kojoj se zahtjev temelji.
To mogu biti:
1) isprava koja je osnov za stjecanje stvarnog prava;
2) dokument na osnovu kojeg se dokazuje stvarno pravo;
3) ovjerena kopija sudske odluke koja je osnov za upis;
4) neki drugi dokument kojim se potvrđuje stvarno pravo osigurano predbilježbom;
5) dokumenti navedeni u članu 7. ovog Zakona o zemljišnim knjigama („Za upis nekretnine u zemljišnu knjigu potreban je prijavni list sa kopijom katastarskog plana“);
6) drugi dokumenti potrebni za upis određeni zakonom.
(3) Pretpostavka za upis je i dokaz o plaćanju sudske takse.
(4) Ukoliko se isprava nalazi kod istog organa koji provodi upis, ne mora se ponovo podnositi. U zahtjevu za upis organ koji obrađuje zahtjev treba da zabilježi gdje se isprava nalazi.

Upis promjene vlasništva
Ako se radi o upisu promjene vlasništva potrebno je priložiti ugovor o otuđenju odnosno prijenosu.

II. FINANCIJSKO EKONOMSKI OKVIR POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

A. POREZI (Porezni aspekti posredovanja u prometu nekretnina)

Porez na promet nekretnina u Federaciji BiH reguliran je na razini županija. Svaka županija je svojim zakonom propisala obveznike poreza na promet nekretnina, predmet oporezivanja, stopu poreza, poreznu osnovicu, oslobađanja plaćanje poreza na nekretnine, porezne prijave, te rokove plaćanja poreza na promet nekretnina. Za određena pitanja županije su propisale da će se na njih primjenjivati Zakon o Poreznoj upravi FBiH, jer Porezna uprava FBiH vrši nadzor nad razrezom i plaćanjem poreza.

1.1 Porez na promet nekretnina - predmet oporezivanja, porezni obveznik, porezna osnovica, porezne stope, oslobađanja plaćanja poreza na nekretnine

KANTON SARAJEVO
PREDMET OPOREZIVANJA

Pod prometom nekretnina podrazumijeva se svaki prenos vlasništva na nekretninama osim prenosa vlasništva po osnovu nasljeđa i poklona.

Pod nekretninama smatraju se:

a) zemljište i
b) građevinski objekti

Pod zemljištem se podrazumijeva: građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume i ostalo zemljište. Pod građevinskim objektima se podrazumijeva: kuća, kuća u nizu, kuća dupleks, vikend objekat, stan, stan u kući, objekat poslovnih usluga, turistički objekat, ugostiteljski objekat, trgovački objekat, objekat za sport i rekreaciju, poslovni prostor (kancelarija) poslovni prostor (lokali), stambeno poslovni objekat, garaža, garaža u nizu ili samostojeća, garaža ili garažno mjesto u zgradi, garaža/parking mjesto na otvorenom, industrijski objekat za laku industriju, industrijski objekat za tešku industriju, poljoprivredni objekti, ostali objekti visokogradnje, ostali objekti niskogradnje i ostali objekti.

Prihodi od poreza na promet nekretnina uplaćuju se na depozitni račun za javne prihode Kantona Sarajevo. Uplate poreza se raspoređuju u budžete općina na kojoj su ostvareni u 100% iznosu, osim u slučajevima kada se porez naplati u općinama koje čine Grad Sarajevo kada se iznosi naplaćenog poreza dijeli između Grada Sarajevo i općine u omjeru: 30% Gradu Sarajevu i 70% općini u sastavu Grada Sarajeva. U sastavu Grada Sarajeva su općine: Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo i Novi Grad.

POREZNA OSLOBOĐENJA
Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

a) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, gradovi, općine, njihovi organi, upravne organizacije i javne ustanove čiji je osnivač Kanton,
b) diplomatsko konzularna predstavništva pod uslovom reciprociteta i
c) vjerske zajednice kada nekretnine kupuju za svoje potrebe.
Porez na promet nekretnina ne plaća se:

a) u postupku komasacije, arondacije, privatizacije, eksproprijacije i deeksproprijacije ili na osnovu ugovora zaključenog umjesto eksproprijacije, arondacije i deeksproprijacije,
b) u slučaju dosjelosti ili poništenja ugovora pravosnažnom odlukom suda i
c) na zemljište oko kuće - okućnica površine do 200 m2.

Porez na promet nekretnina ne plaća se kada:

a) kupac koji je član porodice šehida i poginulog borca, ratni vojni invalid i borac koji je u Oružanim snagama Republike Bosne i Hercegovine proveo najmanje 24 mjeseca za vrijeme oružane agresije na Bosnu i Hercegovinu, svoje stambeno pitanje rješava prvi put kupovinom stana ili kuće sa okućnicom površine do 200 m2, odnosno kupovinom zemljišta do 300 m2 za izgradnju kuće,
b) Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide i borce prodaje stanove članovima porodica šehida i poginulih boraca, ratnim vojnim invalidima i borcima, koji svoje stambeno pitanje rješavaju prvi put,
c) Ministarstvo za boračka pitanja Kantona Sarajevo kupuje stanove i dodjeljuje u vlasništvo ratnim vojnim invalidima I grupe, ratnim vojnim invalidima koji su radno nesposobni po osnovu ranjavanja ili ozlijeđivanja za vrijeme službe u Oružanim snagama Republike Bosne i Hercegovine i djeci šehida i poginulih boraca bez oba roditelja, koji svoje stambeno pitanje rješavaju prvi put.
d) državljanin Bosne i Hercegovine do 38 godina starosti, koji ima prebivalište na području Kantona, koji nema nekretnine u svom vlasništvu, prvi put kupuje stan ili kuću kojom rješava svoje stambeno pitanje i to za površinu do 30 m2 za prvog člana domaćinstva a za svakog narednog člana domaćinstva uvećava se za 15 m2, a kojima se smatraju bračni drug i njihova maloljetna djeca i
e) korisnik lizinga nekretninu stiče od lizing kompanije nakon isteka lizing perioda.

Porez na promet nekretnina ne plaća se na:

a) poljoprivredno zemljište koje služi u poljoprivredne svrhe i koje je po Prostornom planu utvrđeno kao poljoprivredno,
b) novosagrađeni objekat kada se prodaje prvom kupcu, za koji je plaćen porez na dodanu vrijednost.
c) nekretnine koje se unose u društvo prilikom osnivanja društva i kada se ulažu u kapital društva (dokapitalizacija),
d) promet nekretnina u podjeli nekretnina između članova društva u slučaju likvidacije, koja je nastupila nakon isteka najmanje pet godina od dana osnivanja društva,
e) promet nekretnine u slučaju statusnih promjena koje su regulisane Zakonom o privrednim društvima i
f) promet nekretnina za poslovni poduhvat koji ima za cilj pokretanje poslovnih djelatnosti i stimulisanja zapošljavanja nezaposlenih lica, na prijedlog općinskog načelnika i po odluci općinskog vijeća.

POREZNI OBVEZNIK
Obveznik poreza na promet nekretnina je:

a) kupac, odnosno lice na koje se vrši prenos vlasništva na nekretninama,
b) lice koje u zamjeni stiče nekretninu veće vrijednosti ako je nekretnina predmet zamjene,
c) sticatelj idealnog dijela nekretnine pri prenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninom i

d) davalac izdržavanja prilikom sticanja prava vlasništva na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju.

POREZNA OSNOVICA I POREZNA STOPA

Osnovica poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnina. U slučaju zamjene nekretnina porezna osnovica je razlika vrijednosti između nekretnine koje se zamjenjuju, a vrijednost se utvrđuje posebno za svaku nekretninu koja je predmet zamjene. Pri prenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninom osnovica je prometna vrijednost idealnih dijelova nekretnine. Ako se vrši prinudna javna prodaja nekretnine osnovicu čini prometna vrijednost nekretnine.

Prometnu vrijednost nekretnine utvrđuje komisija za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari (u daljem tekstu: komisija) koju imenuje općinski načelnik. Komisija broji tri člana. Članovi komisije mogu biti iz oblasti građevinske, poljoprivredne, geodetske, ekonomske i pravne struke. Komisija se imenuje na period od četiri godine uz mogućnost ponovnog imenovanja. Općinski načelnik utvrđuje način rada komisije. O svom radu komisija je dužna izvještavati općinskog načelnika u roku od 15 dana po isteku svakog tromjesečja i po potrebi na zahtjev općinskog načelnika. Vlada Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Vlada) propisuje kriterije na osnovu kojih se utvrđuje prometna vrijednost nekretnina.

Porezni obveznik je dužan komisiji omogućiti pristup nekretnini. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%. Izuzetno, porez na promet nekretnina po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju kada se vlasništvo stiče do smrti primatelja izdržavanja plaća se po stopi od 10%. Porez na promet nekretnina po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju kada se vlasništvo stiče poslije smrti primatelja izdržavanja, plaća se prema broju godina izdržavanja, i to:

a) kraće od tri godine izdržavanja po stopi od 10%
b) od tri do četiri godine izdržavanja po stopi od 8%
c) od četiri do pet godina izdržavanja po stopi od 6%
d) od pet do šest godina izdržavanja po stopi od 4%
e) od šest do sedam godina izdržavanja po stopi od 2%
f) sedam i više godina izdržavanja po stopi od 0%

BOSANSKO - PODRINJSKI KANTON GORAŽDE
PREDMET OPOREZIVANJA

Pod prometom nepokretnosti u smislu ovog zakona podrazumijeva se prodaja, zamjena i drugi prenos vlasništva na nepokretnostima (zemljište i građevinski objekti), prava na patente (licence) i prava na modele i žigove (u daljem tekstu: nepokretnosti i prava).
Raspoređivanje poreza na promet nepokretnosti i prava između Kantona i općina koje čine Kanton je regulisano Zakonom o raspoređivanju javnih prihoda u Bosansko-podrinjskom kantonu.

POREZNI OBVEZNIK

Obveznik poreza na promet nepokretnosti je prodavalac nepokretnosti, odnosno fizičko i pravno lice koje vrši prenos vlasništva na nepokretnosti, ukoliko stranke ugovorom nisu drugačije regulisale. Obveznik poreza na promet nepokretnosti i prava koja je predmet

zamjene je fizičko i pravno lice koje u zamjeni daje nepokretnost i prava veće vrijednosti. Obveznik poreza na promet nepokretnosti i prava pri prenosu idealnih dijelova vlasništva na nepokretnosti i prava je srazmjemo svom udjelu svaki suvlasnik prodavac nepokretnosti. Obveznik poreza na promet nepokretnosti i prava pri prenosu nepokretnosti i prava na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju je primalac nepokretnosti i prava, odnosno njegovi nasljednici.

POREZNA OSNOVICA I POREZNA STOPA

Osnovica poreza na promet nepokretnosti i prava je prometna vrijednost nepokretnosti i prava. Osnovica poreza na promet nepokretnosti i prava koje se zamjenjuju je razlika vrijednosti izmedu nepokretnosti i prava koje se zamjenjuju. Vrijednost nepokretnosti i prava koje se zamjenjuju utvrđuju se posebno za svaku nepokretnost i pravo. Osnovica poreza na promet nepokretnosti i prava pri prenosu idealnih dijelova vlasništva nad nepokretnosti i pravom je prometna vrijednost idealnih dijelova nepokretnosti i prava. Ako se vrši prinudna javna prodaja nepokretnosti i prava osnovicu čini prodajna cijena postignuta u postupku javne prodaje.
Prometnu vrijednost nepokretnosti i prava utvrđuje komisija za utvrđivanje vrijednosti nepokretnosti (u daljem tekstu: komisija) koju imenuje načelnik općine. Radu komisije može prisustvovati ovlašteni predstavnik Poreske uprave Federacije BiH - Kantonalnog ureda Goražde-općinske ispostave prema mjestu gdje se nepokretnost nalazi (u daljem tekstu: poreska uprava). O mjestu i vremenu rada komisije obavještavaju se područni organ poreske uprave i poreski obveznik. Komisija se imenuje na period od dvije godine. Načelnik općine posebnim aktom utvrduje način rada komisije, odnosno propisuje kriterije na osnovu kojih se vrši utvrđivanje vrijednosti - procjena vrijednosti nepokretnosti. O svom radu komisija je dužna izvještavati načelnika općine u roku od 15 dana po isteku svakog tromjesečja
Poreski obveznik je dužan da licima ovlaštenim za utvrđivanje vrijednosti nepokretnosti i prava omogući pristup nepokretnostima.
Stopa poreza na promet nepokretnosti i prava iznosi 5%.

POREZNA OSLOBOĐENJA

Porez na promet nepokretnosti ne plaća se na:
1. prenos prava vlasništva na nepokretnostima kada je prodavalac BiH, FBiH, kanton, Općina i njihovi organi uprave
2. na prenos prava vlasništva na nepokretnostima i pravima u skladu sa propisima o privatizaciji državne svojine na teritoriji Federacije BiH,
3. na prenos vlasništva na nepokretnostima u postupku komasacije, arondacije, privatizacije i eksproprijacije ili na osnovu ugovora zaključenog umjesto eksproprijacije ili arondacije.
4. na prenos vlasništva na nepokretnostima i pravima na diplomatsko-konzularna predstavništva pod uslovima reciprociteta.
5. na prenos vlasništva na nepokretnostima i pravima na koje se ne plaća porez na naslijeđe i poklon prema Zakonu o porezu na imovinu, naslijeđe i poklon,
6. na prvi prenos vlasništva novoizgradenih odnosno novoizgradenih dijelova postojećih građevinskih objekata čija je gradnja započeta poslije stupanja na snagu ovog Zakona, ako su izgrađeni za potrebe privrednog društva koje će vršiti dalju prodaju tih objekata,
7. u slučaju udruživanja sredstava po osnovu sufinansiranja stambene izgradnje;
8. kada se prilikom osnivanja privrednog društva nepokretnost unosi kao osnivački ulog;
9. kada se nepokretnost unosi naknadno u privredno društvo u postupku dokapitalizacije;

10. kada se u postupku spajanja dva ili više privrednih društava u jedno ili diobe privrednog društva na dva ili više novih privrednih društava vrši prenos nepokretnosti u okviru raspoložive imovine privrednog društva:
11. kada državljani Bosne i Hercegovine koji imaju prebivalište na području Bosanskopodrinjskog kantona Goražde, a koji nemaju nepokretnosti u svom vlasništvu, prvi put kupuju nepokretnosti (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje i to za površinu do 25 m2 po članu porodičnog domaćinstva, a kojima se smatraju bračni drug i djeca prijavljeni na istoj adresi. Ako veličina nepokretnosti koju kupuje državljanin Bosne i Hercegovine prelazi propisanu površinu tada se porez plaća samo na višak stambenog prostora.
Porez iz tačke 11. plaća se ako se nepokretnost otuđi u roku od 5 godina od dana kupovine prve nepokretnosti, odnosno ako porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobađanje.
Dokapitalizacijom u smislu odredaba ovog zakona smatra se unos nove nepokretnosti u imovinu društva.

ZENIČKO - DOBOJSKI KANTON
PREDMET OPOREZIVANJA

Pod prometom nekretnina podrazumijeva se prodaja, zamjena i drugi prenos vlasništva, osim prenosa vlasništva po osnovu naslijeđa i poklona.
Porezni obveznik u smislu ovog Zakona je fizičko i pravno lice.
Pod nekretninom u smislu ovog zakona smatraju se:
a) zemljište i
b) nepokretni građevinski objekti - građevina u smislu Zakona o građenju ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 1/05 i 2/08).
Izuzetno, sa nekretninom se izjednačava privremena građevina (kiosk i sl.).
Porez na promet nekretnina je prihod budžeta općine na čijem području je ostvaren.

POREZNA OSLOBOĐENJA

a) na promet nekretnina između Bosne i Hercegovine, Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, grada, općine i njihovih organa uprave;
b) na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije i na osnovu ugovora zaključenog umjesto eksproprijacije ili arondacije, te kada se vrši promet nekretnina na osnovu zakona, neovisno od volje poreznog obveznika;
c) kada građanin, bivši vlasnik eksproprisane nekretnine, u roku od jedne godine od dana kada je primio naknadu za eksproprisanu nekretninu, kupi drugu nekretninu, i to do iznosa naknade koja odgovara naknadi za eksproprisanu nekretninu;
d) kada se vrši prva prodaja još nenastanjene novosagrađene stambene zgrade ili novosagrađenog stana kao posebnog dijela zgrade, ili novosagrađene poslovne zgrade ili novosagrađenog poslovnog prostora kao posebnog dijela zgrade;
e) kada se nekretnina prenosi na strano konzularno ili diplomatsko predstavništvo, pod uslovima reciprociteta i na druge međunarodne organizacije za koje je međunarodnim sporazumom dogovoreno porezno oslobađanje;
f) kad se stan u državnom vlasništvu prodaje licu koje ima stanarsko pravo na tom stanu, ili članu njegovog porodičnog domaćinstva i licu kojem je dodijeljen stan u skladu sa Zakonom o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 28/05 i 2/08);

g) kada se pravo vlasništva na nekretnini prenosi na općinu, Kanton i drugu ustanovu radi ostvarivanja socijalne sigurnosti, odnosno doživotnog izdržavanja;
h) kada se pravo vlasništva na nekretnini prenosi na vjersku instituciju;
i) prilikom prenosa prava vlasništva na nekretnini u skladu sa propisima kojima se uređuje privatizacija državnog vlasništva;
j) prilikom zamjene nekretnina, osim za razliku prometne vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju;
k) na promet nekretnina u slučajevima kada:
1) dobitnik ratnog priznanja ili odlikovanja, ratni vojni invalid, demobilizirani branilac-učesnik rata i demobilizirani branilac koji je bio pripadnik Oružanih snaga najmanje šest mjeseci ukoliko je u oružane snage stupio kao maloljetno lice, član porodice šehida, poginulog, umrlog i nestalog branioca i umrlog ratnog vojnog invalida i svaki član uže porodice poginulog, umrlog ili nestalog dobitnika ratnog priznanja ili odlikovanja, udovica umrlog demobiliziranog branioca-učesnika rata, udovica umrlog demobiliziranog branioca koji je bio pripadnik Oružanih snaga najmanje šest mjeseci ukoliko je u Oružane snage stupio kao maloljetno licekupovinom stana, kuće ili zemljišta za gradnju kuće u površini: do 600 m2 trajno rješava svoje stambeno pitanje po prvi puta ili u postupku stambenog zbrinjavanja usljed 100% ratne štete na ranijem stambenom objektu,
2) pojmovi i definicije utvrđene u alineji 1) ove tačke, status pripadnika boračke populacije i druga pitanja propisani su odredbama Zakona o pravima branilaca i članova njihovih porodica ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine^, broj: 33/04, 56/05 i 70/07), Zakona o posebnim pravima dobitnika ratnih priznanja i odlikovanja i članova njihovih porodica ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine^, broj: 70/05 i 61/06), Zakona o pravima demobiliziranih branilaca i članova njihovih porodica ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine^, broj: 61/06, 27/08 i 32/08) i Zakona o dopunskim pravima branilaca i članova njihovih porodica ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 6/06 i 9/07);
l) na promet zemljišta površine 0,5 ha i veće ako je prostornim, odnosno urbanističkim planom općine taj prostor utvrđen kao poljoprivredno zemljište, kad je kupac zemljišta fizičko ili pravno lice koje je u skladu sa zakonom registrovano za poljoprivrednu djelatnost;
m) na prenos vlasništva na nepokretnostima kada se unose prilikom osnivanja društva, kada se ulažu u kapital društva (dokapitalizacija), te kada se vraćaju istom licu koje je izvršilo ulaganje, pod uvjetom da su takve nekretnine unesene u društvo i upisane u kapital društva i da se kao takve drže u kapitalu društva najmanje tri godine od dana upisa takvog ulaganja u sudski registar.
n) na promet nekretnina između općine i drugih lica ukoliko je obveznik poreza na promet nekretnina općina na čijem području se ta nekretnina nalazi.
o) na promet nekretnina od strane fizičkih osoba radi rješavanja stambenog pitanja, pod slijedećim uslovima, koji moraju biti kumulativno ispunjeni:
1) da osoba ima prebivalište na području Zeničko-dobojskog kantona duže od godinu dana,
2) da je osoba starosne dobi od navršenih 18 godina života, do 35 godina života,
3) da prvi put ostvaruje pravo na oslobađanje od plaćanja poreza na promet nekretnina, isključivo radi rješavanja svoga stambenog pitanja, sticanjem nekretnine na području Zeničko-dobojskog kantona, i to stan do 80 m2 ili kuću tlocrtne površine do 80 m2 ili zemljište za gradnju kuće do 600 m2 ,
4) da ta osoba nema u vlasništvu nekretninu upisanu 1/1 (stan, kuću ili zemljište za gradnju), stečenu po bilo kojem drugom osnovu,
5) ukoliko se radi o bračnim partnerima, da jedan bračni partner koji se pojavljuje kao ugovorna strana na ugovoru o prometu nekretnine mora ispunjavati sve navedene starosne, imovinske i druge uslove za oslobađanje od plaćanja poreza, i

6) da ni drugi bračni partner nema u vlasništvu nekretninu upisanu 1/1 (stan, kuću ili zemljiste za gradnju), stečenu po bilo kome osnovu.

POREZNI OBVEZNIK

Obveznik poreza na promet nekretnina je prodavalac nekretnine. Pri zamjeni nekretnina porezni obveznik je učesnik u zamjeni koji daje u zamjenu nekretninu veće vrijednosti. Ako se prenosi idealni dio vlasništva na nekretnini, porezni obveznik je svaki suvlasnik posebno. Obveznik poreza na promet nekretnina kod prodaje nekretnine u likvidacionom, stečajnom i izvršnom postupku je kupac nekretnine ili lice kome je nekretnina dosuđena rješenjem suda. Ugovorne strane mogu se drugačije dogovoriti o obvezniku poreza.
Ako se pravo vlasništva na nekretnini prenosi ugovorom o doživotnom izdržavanju, porezni obveznik je primalac nekretnine, odnosno njegovi nasljednici. Ako je primalac nekretnine u odnosu prema davaocu nekretnine nasljednik prvog nasljednog reda, ne plaća porez na promet nekretnina.

POREZNA OSNOVICA I POREZNA STOPA

Osnovica poreza na promet nekretnine je prometna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obaveze. Prilikom zamjene nekretnina porezna osnovica je razlika prometnih vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju. Ako suvlasnici prenose idealni dio vlasništva na nekretnini, porezna osnovica se utvrđuje posebno za svakog suvlasnika, prema prometnoj vrijednosti njegovog dijela nekretnine. Kod prodaje nekretnine u likvidacionom, stečajnom i izvršnom postupku porezna osnovica je postignuta prodajna cijena.
Pod prometnom vrijednošću nekretnine podrazumjeva se cijena nekretnine, koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obaveze. Prometnu vrijednost nekretnine procjenjuje stručna komisija (u daljem tekstu: Komisija) koju imenuje općinskog vijeće, a koju čine predsjednik i dva člana. 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. Komisija se imenuje na period od 2 (dvije) godine. Načelnik općine Pravilnikom propisuje način rada Komisije, odnosno propisuje kriterije na osnovu kojih se vrši utvrđivanje vrijednosti nekretnine - procjena vrijednosti nekretnine. Predsjedniku i članovima Komisije pripada naknada za rad u Komisiji u visini koju utvrđuje općinsko vijeće.
Vlasnik, odnosno korisnik nekretnine dužan je Komisiji dopustiti pristup na zemljište i objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine.
Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%.

TUZLANSKI KANTON
PREDMET OPOREZIVANJA

Na promet nepokretnosti i prava plaća se porez na promet nepokretnosti i prava. Porez na promet nepokretnosti i prava prihod je grada ili općine na području koje je ostvaren. Pod prometom nepokretnosti i prava, u smislu ovog zakona, podrazumijeva se prijenos uz naknadu: prava vlasništva na nepokretnosti odnosno prava na patente (licence), prava plodouživanja, prava stvarne služnosti, prava na rentu, prava na modele i žigove, autorskih

prava i prava na korištenje nepokretnosti. Pod prometom nepokretnosti i prava iz prethodnog stavka smatra se i zamjena i drugi način stjecanja nepokretnosti i prava uz naknadu.
Nepokretnosti u smislu ovog zakona su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, šume i šumsko zemljište, neplodno zemljište, stambene i poslovne zgrade i stanovi i poslovne prostorije kao i posebni dijelovi zgrada i drugi nepokretni građevinski objekti podignuti na zemljištu.
Prava u smislu ovog zakona su prava kojima se štite pronalasci i znaci razlikovanja - patent, model i uzorak, robni i uslužni žig kao i autorska prava koja imaju autori književnih i umjetničkih djela u pogledu svojih tvorevina (autorska djela).

POREZNA OSLOBOĐENJA

1. na promet nepokretnosti i prava, kada su općine, gradovi, kantoni, Federacija Bosne i Hercegovine i Bosna i Hercegovina prodavci, kupci ili učesnici u zamjeni nepokretnosti i prava veće vrijednosti;
2. na promet nepokretnosti u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije, te kada se promet nepokretnosti vrši na temelju zakona, neovisno od volje poreznog obveznika;
3. na promet nepokretnosti kada građanin, kome je eksproprirana nepokretnost, u roku od dvije godine od dana kada je primio naknadu za ekspropriranu nepokretnost, kupi drugu nepokretnost, i to do iznosa naknade koja odgovara naknadi za ekspropriranu nepokretnost;
4. kada se nepokretnost prenosi na strano konzularno ili diplomatsko predstavništvo, pod uvjetom reciprociteta;
5. kada nositelj stanarskog prava ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva otkupljuju stan u državnoj svojini;
6. prilikom zamjene nepokretnosti, osim na razliku prometne vrijednosti nepokretnosti koje se zamjenjuju;
7. kada se pravo vlasništva na nepokretnosti ili prava prenosi na davatelja doživotnog izdržavanja koji se u odnosu na primatelja izdržavanja nalazi u prvom nasljednom redu;
8. kada se stječe pravo vlasništva na nepokretnostima sukladno propisima o privatizaciji;
9. kada se prilikom osnivanja privrednog društva nepokretnost unosi kao osnivački ulog;
10. kada se nepokretnost unosi naknadno u privredno društvo u postupku dokapitalizacije;
11. kada se u postupku spajanja dva ili više privrednih društava u jedno ili diobe privrednog društva na dva ili više novih privrednih društava vrši prijenos nepokretnosti u okviru raspoložive imovine privrednog društva;
12. u slučaju udruživanja sredstava po osnovu sufinanciranja stambene izgradnje;
13. kada je u prometu novoizgrađeni stan između poreznog obveznika registriranog za obavljanje građevinske djelatnosti i kupca;
14. na promet nepokretnosti i prava koje se daju za vjerske zadužbine i zaklade, te na promet nepokretnosti i prava kada su vjerske zajednice prodavci, kupci ili učesnici u zamjeni nepokretnosti ili prava veće vrijednosti, pod uvjetom da nepokretnost ili pravo koriste za svoje potrebe;
15. na prijenos vlasništva na nepokretnostima do 70 m2 površine koja služi za stanovanje, kada je kupac mladi bračni par koji prvi put rješava svoje stambeno pitanje i koji nisu vlasnici, odnosno posjednici ili nisu bili vlasnici, odnosno posjednici nepokretnosti koja je služila ili služi za stanovanje.
Dokapitalizacijom u smislu odredaba ovog zakona smatra se unos nove nepokretnosti u imovinu društva.
Pod novoizgrađenim stanom podrazumijeva se stan koji se prvi put pojavljuje u prometu, i to između registriranog poreznog obveznika za obavljanje građevinske djelatnosti i kupca. Da se radi o novoizgrađenom stanu koji se prvi put pojavljuje u prometu uz kupoprodajni ugovor,

porezni obveznik registriran za oblast građevinarstva, dostavlja nadležnoj poreznoj upravi pismenu izjavu.
Pod mladima podrazumijevaju se osobe u životnoj dobi do navršenih 35 godina starosti koje su u braku.

POREZNI OBVEZNIK

Obveznik poreza na promet nepokretnosti i prava je prodavatelj nepokretnosti odnosno prava. Prilikom zamjene nepokretnosti ili prava porezni obveznik je onaj učesnik u zamjeni koji daje u zamjenu nepokretnost ili pravo veće vrijednosti. Ako se prenosi idealni dio vlasništva na nepokretnosti odnosno idealni dio prava, porezni obveznik je svaki suvlasnik prodavatelj posebno. Ako se stječe pravo vlasništva na nepokretnosti po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, porezni obveznik je primatelj nepokretnosti ili prava, odnosno njegovi nasljednici.

POREZNA OSNOVICA I POREZNA STOPA

Osnovica poreza na promet nepokretnosti i prava je prometna vrijednost nepokretnosti i prava u trenutku nastanka porezne obveze, odnosno ugovorena prodajna cijena ako je veća od prometne vrijednosti. Prilikom zamjene nepokretnosti ili prava porezna osnovica je razlika prometnih vrijednosti nepokretnosti ili prava koje se zamjenjuju. Prilikom prijenosa idealnog dijela vlasništva na nepokretnosti odnosno idealni dio prava, poreska osnovica je prometna vrijednost idealnog dijela nepokretnosti odnosno idealnog dijela prava. Kod prodaje nepokretnosti u stečajnom i u izvršnom postupku porezna osnovica je postignuta prodajna cijena.
Pod prometnom vrijednošću podrazumijeva se cijena nepokretnosti odnosno prava koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze. Kada se prometna vrijednost ne može utvrditi po odredbama ovog zakona, pod prometnom vrijednošću plodouživanja podrazumijeva se vrijednost utvrđena prema odredbama zakona o kantonalnim porezima koje reguliraju oblast poreza na nasljeđe i poklon. Prometnu vrijednost nepokretnosti i prava utvrđuje komisija koju imenuje gradsko ili općinsko vijeće na period od dvije godine.
Porezni obveznici, odnosno vlasnici, korisnici i plodouživatelji nepokretnosti i prava dužni su komisiji dopustiti pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti odnosno prava. Porezni obveznik mora se pozvati najmanje tri dana prije dana određenog za vršenje procjene da učestvuje kao stranka u postupku procjene. Procjena imovine može se izvršiti i ako se poreski obveznik ne odazove uredno dostavljenom pozivu.
Porez na promet nepokretnosti i prava plaća se po stopi od 5%.

UNSKO - SANSKI KANTON
PREDMET OPOREZIVANJA

Pod prometom nekretnina smatra se prijenos prava svojine na nekretninama, prava na korištenje nekretnina u državnoj svojini, kao i zamjena jedne nekretnine za drugu. Porez na promet nekretnina je prihod općine/grada na području koje je ostvaren. Nekretnine su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, stambene i poslovne zgrade i drugi nepokretni građevinski objekti.

POREZNI OBVEZNIK

Obveznik poreza na promet nekretnina je:
a) Kupac nekretnine odnosno fizička ili pravna osoba na koje se vrši prijenos vlasništva na nekretninama;
b) Osoba koja kod zamjene nekretnina stječe nekretninu veće vrijednosti;
c) Stjecatelj idealnog dijela nekretnine pri prijenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninama;
d) Davatelj uzdržavanja prilikom stjecanja prava vlasništva na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju;
e) Kod statusne promjene spajanja porezni obveznik je pravna osoba koja je nastala spajanjem, a kod statusne promjene pripajanja porezni obveznik je pravna osoba kojoj je izvršeno pripajanje druge pravne osobe, dok su kod podjele pravne osobe obveznici poreza na promet nekretnina svi sudionici u podjeli za dio koji dobiju.

POREZNA OSNOVICA

Osnovica poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnine. Osnovica poreza na promet nekretnine koja se zamjenjuje je razlika vrijednosti između nekretnina. Vrijednost nekretnina koje se zamjenjuju utvrđuju se posebno za svaku nekretninu. Osnovica poreza na promet nekretnina pri prijenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninama je prometna vrijednost idealnih dijelova nekretnine. Kod prodaje nekretnine u likvidacijskom, stečajnom i izvršnom postupku porezna osnovica je prodajna cijena, osim u slučajevima gdje se radi o prodaji neposrednom pogodbom. Kao i u postupku statusnih promjena gdje je porezna osnovica prometna vrijednost koju procjenjuje općinsko/gradsko povjerenstvo.
Prometnom vrijednošću smatra se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka obveze. Prometnu vrijednost nekretnina procjenjuje stručno povjerenstvo, koje imenuje općinski načelnik/gradonačelnik iz oblasti građevinske, poljoprivredne, geodetske i ekonomske struke. Općinski načelnik/gradonačelnik, na prijedlog stručnog povjerenstva, donosi pravila i kriterije na temelju kojih se utvrđuje prometna vrijednost nekretnine.
Porezni obveznik je dužan osobama ovlaštenim za utvrđivanje vrijednosti nekretnina omogućiti pristup na zemljište i objekta radi utvrđivanja prometne vrijednosti nekretnine. Porezni obveznik se mora pozvati najmanje tri dana prije dana određenog za vršenje procjene da sudjeluje kao stranka u postupku procjene. Procjena imovine može se izvršiti i ako se porezni obveznik ne odazove uredno dostavljenom pozivu. Povjerenstvo za procjenu prometne vrijednosti nekretnina obvezno je izvršiti procjenu prometne vrijednosti nekretnina i dostaviti zapisnik o procjeni tijelu nadležnom za razrez poreza na promet nekretnina u roku od 30 dana od dana prijama urednog zahtjeva za procjenu prometne vrijednosti nekretnina. Ako općinsko/gradsko povjerenstvo za procjenu prometne vrijednosti nekretnina ne postupi u navedenom roku tijelo nadležno za razrez poreza na promet nekretnina može uzeti ugovorenu vrijednost nekretnina kao osnovicu za razrez poreza.

POREZNA STOPA

Porezna stopa na promet nekretnina propisuje se odlukom općinskog/gradskog vijeća i ne može biti veća od 5%. Općinska/gradska vijeća svojom odlukom mogu propisati i niže stope poreza na promet nekretnina, kao i porez oslobađanja, kada je u cilju stimulacija gospodarskog razvoja, novih zapošljavanja i u svrhu pomoći braniteljskim i socijalnim kategorijama.

POREZNA OSLOBOĐENJA

Porez na nekretnine ne plaća se:
a) Na promet nekretnina u međusobnim odnosima između općine, grada, županije, FBiH i BiH;
b) Na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije, te kada se promet nekretnina vrši na temelju zakona, neovisno od volje poreznog obveznika;
c) Na promet nekretnina kada građanin, kome je eksproprirana nekretnina, u roku od dvije godine od dana kada je primio naknadu za ekspropriranu nekretninu, kupi drugu nekretninu i to do iznosa naknade koja odgovara naknadi za ekspropriranu nekretninu;
d) Kada se pravo svojine na nekretninama prenosi na strano diplomatsko-konzularno predstavništvo, pod uvjetom reciprociteta;
e) Na prijenos prava vlasništva na nekretninama u skladu s propisima o privatizaciji državne svojine na području FBiH;
f) Kada se prilikom osnivanja gospodarskog društva nekretnina unosi kao osnivački ulog;
g) Kada nositelj stanarskog prava ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva otkupljuju stan u državnoj svojini;
h) Na promet nekretnina za obitelji šehida, nestalih, umrlih sudionika rata, ratnih vojnih invalida, logoraša, dobitnika najvećih ratnih priznanja i odlikovanja, te sudionika rata – osoba iz članka 2. i 3. Zakona o dopunskim pravima branitelja i članova njihovih obitelji USK, a koji prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje;
i) Prilikom zamjene nekretnina, osim na razliku prometne vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju;
j) Na prijenos prava vlasništva na novosagrađenim stanovima kada se prodaju prvom kupcu, ako je prodavatelj pravna osoba;
k) Na prijenos vlasništva na nekretninama koje se daju za vakufe, vjerske zadužbine i zaklade;
l) Na nekretnine koje kupuju mladi bračni partneri, odnosno vanbračni partneri do 35 godine starosti, koji prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje, pod uvjetom da do tada nisu bili vlasnici drugih nekretnina kojima rješavaju stambeno pitanje.
Pod mladim bračnim partnerima se podrazumijevaju dvije osobe do 35 godina koje su zaključile brak u skladu s pozitivnim propisima, a pod vanbračnim partnerima koje dokazuje nadležni sud, podrazumijevaju se osobe do 35 godina starosti u skladu s Obiteljskim zakonom FBiH. Pod nekretninama kojima rješavaju svoje stambeno pitanje iz prethodnih točaka, podrazumijeva se kupovina stana do 60 m2, kuće do 150 m2 s okućnicom do 300 m2 ili zemljišta do 400 m2 za gradnju stambenog objekta. Ako je kvadratura stana, kuće s okućnicom ili zemljišta za gradnju kuće veća od utvrđenih vrijednosti, na razliku kvadrata se obračunava i plaća porez na promet. Nekretnine koje su oslobođene plaćanja poreza zabranjeno je otuđivati u roku od pet godina bez prethodno plaćenog poreza, osim u slučaju smrti vlasnika ili stečaja i likvidacije pravne osobe. Evidenciju o zabrani otuđenja nekretnina vodi porezna uprava - ispostava općine/grada, katastar nekretnina općine/grada, gruntovnica općinskog/gradskog suda, svatko iz svoje nadležnosti.
Porez na promet nekretnina se ne plaća na prijenos nekretnina na davatelja uzdržavanja koji se u odnosu na primatelja uzdržavanja nalazi u prvom nasljednom redu, ali samo za dio koji bi on inače naslijedio u skladu s pozitivnim propisima.
Stopa poreza na promet nekretnina kod doživotnog uzdržavanja iznosi:
a) 5% ako je uzdržavanje trajalo do godinu dana;
b) 4% ako je uzdržavanje trajalo od godinu dana do tri godine;
c) 3% ako je uzdržavanje trajalo od tri do pet godina;
d) 2% ako je uzdržavanje trajalo od pet do deset godina;
e) 1% ako je uzdržavanje trajalo više od deset godina.

POSAVSKA ŽUPANIJA
PREDMET OPOREZIVANJA

Pod prometom nekretnina podrazumijeva se prijenos uz naknadu prava vlasništva na nekretninom, kao i zamjena i drugi način stjecanja nekretnine. Nekretnine su: zemljište, građevinski objekti namijenjeni trajnoj upotrebi, koji se ne mogu premještati bez oštećenja njihove suštine i posebni dijelovi zgrada (stanovi i poslovne prostorije). Prihodi od poreza na promet nekretnina raspodjeljuju se 50 % županiji i 50 % općini na području koje je ostvaren.

POREZNA OSLOBOĐENJA

a) Na promet nekretnina u međusobnim odnosima između općina, Županije, FBiH, BiH i humanitarnih organizacija;
b) Na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije, te kada se promet nekretnina vrši na temelju zakona, nezavisno od volje poreznog obveznika;
c) Na promet nekretnina kada osoba, kojoj je eksproprirana nekretnina, u roku od dvije godine od dana kada je primila naknadu za ekspropriranu nekretninu, kupi drugu nekretninu i to do iznosa naknade koja odgovara naknadi za ekspropriranu nekretninu;
d) Kada se nekretnina prenosi na inozemno konzularno ili diplomatsko predstavništvo, pod uvjetom reciprociteta;
e) Kada nositelj stanarskog prava ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva otkupljuju stan u državnom vlasništvu;
f) Prilikom zamjene nekretnina, osim na razliku prometne vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju;
g) Kada se pravo na vlasništvu na nekretnini prenosi na davatelja doživotnog uzdržavanja koji se u odnosu na primatelja uzdržavanja nalazi u prvom nasljednom redu;
h) Kada se stječe pravo vlasništva na nekretninama sukladno propisima o privatizaciji;
i) Kada se prijenos vlasništva na nekretnini obavlja na davatelja lizinga, po osnovu ugovora o financijskom lizingu nekretnine, kao i prilikom povrata vlasništva na nekretnini i korist korisnika lizinga, po isteku ugovora o financijskom lizingu;
j) Kada se prilikom osnutka gospodarskog društva nekretnina unosi kao osnivački ulog;
k) Kada se nekretnina unosi naknadno u gospodarsko društvo u postupku dokapitalizacije;
l) Kada se u postupku spajanja dva ili više gospodarskih društava u jedno ili diobe gospodarskog društva na dva ili više novih gospodarskih društava vrši prijenos nekretnina u okviru raspoložive imovine gospodarskog društva;
m) U slučaju kupovine stana, kuće ili građevinskog zemljišta radi rješavanja stambenog pitanja prvi put, ako je kupac fizička osoba koja:
- u vlasništvu nema stan, kuću ili građevinsko zemljište,
- je mlađa od 40 godina,
- ima prebivalište na području Županije neprekidno tri godine prije kupovine navedenih nekretnina;
n) Na prijenos prava vlasništva na novosagrađenom stanu, ako je prvi kupac fizička osoba, a prodavatelj pravna osoba registrirana za obavljanje građevinske djelatnosti;
o) Na promet poljoprivrednog zemljišta u skladu s prostornim odnosno urbanističkim planom općine, kada je kupac fizička ili pravna osoba koja je registrirana za obavljanje poljoprivredne djelatnosti i upisana u Registar poljoprivrednih gazdinstava na području Županije Posavske;
Ako se nekretnina iz točke m) otuđi u roku od pet godina od dana kupovine ili ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobađanje, kupac je dužan

platiti porez na promet nekretnina po stopi od 5%. Dokapitalizacijom se smatra unos nove nekretnine u imovinu društva.

POREZNI OBVEZNIK

Obveznik poreza na promet nekretnina je kupac nekretnina. Prilikom zamjene nekretnina porezni obveznik je onaj sudionik u zamjeni koji prima u zamjenu nekretninu veće vrijednosti. Ako se prenosi idealni dio vlasništva na nekretnini, porezni obveznik je svaki suvlasnik prodavatelj posebno. Ako se stječe pravo vlasništva na nekretnini po osnovu Ugovora o doživotnom uzdržavanju, porezni obveznik je primatelj nekretnine, odnosno njegovi nasljednici.

POREZNA OSNOVICA I POREZNA STOPA

Osnovica poreza na promet nekretnina je postignuta prometna vrijednost u trenutku nastanka porezne obveze, odnosno ugovorena prodajna cijena, ako je veća od prometne vrijednosti. Prilikom zamjene nekretnina porezna osnovica je razlika prometnih vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju. Prilikom prijenosa idealnog dijela vlasništva na nekretninu, porezna osnovica je prometna vrijednost idealnog dijela nekretnine. Kod prodaje nekretnina u stečajnom i u ovršnom postupku porezna osnovica je postignuta prodajna cijena.

Pod prometnom vrijednošću podrazumijeva se cijena nekretnina koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze. Kada se prometna vrijednost ne može utvrditi po odredbama ovog Zakona, pod prometnom vrijednošću podrazumijeva se vrijednost utvrđena prema odredbama Zakona o porezu na imovinu, naslijeđe i dar Županije Posavske.

Prometnu vrijednost nekretnina utvrđuje povjerenstvo koje imenuje načelnik općine na razdoblje od dvije godine. Porezni obveznici dužni su povjerenstvu dopustiti pristup na zemljište i objekta radi utvrđivanja prometne vrijednosti nekretnina. Porezni obveznik mora se pozvati najmanje tri dana prije dana određenog za vršenje procjene da sudjeluje kao stranka u postupku procjene. Procjena imovine može se izvršiti i ako se porezni obveznik ne odazove uredno dostavljenom pozivu.

Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%.

SREDNJOBOSANSKI KANTON

PREDMET OPOREZIVANJA

Promet nekretnina je prodaja, zamjena i drugi način stjecanja nekretnina, uz nadoknadu, između pravnih i fizičkih osoba.

Nekretnine su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, zgrade, stanovi, poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrada i drugi građevinski objekti.

Porez na promet nekretnina prihod je SBK, a općini na čijem području je ostvaren ustupa se 95% poreza.

POREZNA OSLOBOĐENJA

a) Na promet nekretnina između općina, županija, FBiH, BiH, te državnih tijela;

b) Kada se promet nekretnina obavlja u postupku eksproprijacije, arondacije i komasacije na temelju zakona, nezavisno od volje poreznog obveznika ili na temelju ugovora sklopljenog umjesto eksproprijacije ili arondacije, te kada se promet nekretnina obavlja između trećih osoba i bivšeg vlasnika eksproprirane nekretnine u roku od dvije godine od dana primljene naknade, i to do iznosa naknade;

c) Kada se nekretnina prenosi na strano konzularno ili diplomatsko predstavništvo pod uvjetom uzajamnosti, na međunarodnu organizaciju za koju je međunarodnim sporazumom dogovoreno porezno oslobađanje, te na vjerske zajednice;
d) Kada članovi staračkoga domaćinstva daju svoje nekretnine općini, županiji, FBiH, BiH ili humanitarnoj ili drugoj organizaciji radi ostvarivanja socijalne sigurnosti u smislu propisa o socijalnoj zaštiti;
e) Kada nositelj stanarskog prava ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva otkupljuju stan u društvenom vlasništvu;
f) Prilikom zamjene nekretnina, osim na razliku vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju;
g) Kada se prenosi vlasništvo na nekretnini u skladu s propisima kojima se uređuje i pretvorba državnog vlasništva u druge oblika vlasništva;
h) Kada se pravo vlasništva na nekretnini prenosi ugovorom o doživotnom uzdržavanju davatelja nekretnine od primatelja nekretnine, ako je primatelj nekretnine u odnosu prema davatelju nekretnine nasljednik prvog nasljednog reda, i to samo za dio nekretnine koji bi naslijedio prema zakonu o nasljeđivanju;
i) Ako se prenosi vlasništvo na novosagrađenoj stambenoj zgradi ili stanu kao posebnom dijelu zgrade kada se prodaje prvom kupcu ako je prodavatelj pravna osoba;
j) Ako je kupac stambene zgrade ili stana, površine do 100 m2, član obitelji poginulog branitelja - supružnik i djeca ili ratni vojni invalid, ako nema stambenu zgradu ili stan u vlasništvu, a prvi put rješava stambeno pitanje;
k) Na prijenos vlasništva na nekretnini kada se, prilikom osnivanja gospodarskog društva, unosi kao osnivački ulog, kada se unosi nova nekretnina u imovinu društva (dokapitalizacija), te kada se, u postupku spajanja dvaju ili više društava u jedno društvo ili diobe gospodarskog društva na dva društva ili više novih društava obavlja prijenos nekretnina u okviru raspoložive imovine, pod uvjetom da je upisana u kapital društva, te da se kao takva drži u kapitalu društva najmanje pet godina od dana upisa ulaganja u sudski registar;
l) Ako je osoba do navršenih 40 godina života, prvi put i isključivo radi rješavanja svoga stambenog pitanja, kupac nekretnine do 100 m2, stana ili kuće namijenjene za stanovanje ili zemljišta za gradnju kuće do 600 m2;
Pravo na neplaćanje poreza na promet nekretnina može ostvariti osoba:
a) Koja ima prebivalište na području SBK najmanje jednu godinu;
b) Koje ranije nije imalo nekretnine u svome vlasništvu;
c) Čiji bračni partner, ako je osoba u bračnoj zajednici, nije bio oslobođen plaćanja poreza na promet nekretnina.
U slučaju prodaje nekretnine u roku od pet godina, osoba koja je bila oslobođena plaćanja poreza na promet nekretnina dužna ga je platiti prije prodaje nekretnine.

POREZNI OBVEZNIK

Obveznik poreza na promet nekretnina je pravna ili fizička osoba, prodavatelj nekretnine, ako se ugovorne strane ne dogovore drugačije.
Prilikom zamjene nekretnina porezni obveznik je onaj sudionik u zamjeni koji u zamjenu daje nekretninu veće vrijednosti.
Ako se prenosi idealni dio vlasništva na nekretnini, porezni obveznik je svaki suvlasnik posebno.
Ako se pravo vlasništva na nekretnini prenosi ugovorom o doživotnom uzdržavanju davatelja od primatelja nekretnine, porezni obveznik je primatelj nekretnine, odnosno njegovi nasljednici.

POREZNA OSNOVICA I POREZNA STOPA

Osnovica poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.
Prilikom zamjene nekretnina, porezna osnovica je razlika između prometnih vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.
Prilikom prijenosa idealnog dijela vlasništva na nekretnini, porezna osnovica je prometna vrijednost idealnog dijela nekretnine.
Prometna vrijednost nekretnine je cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.
Vlasnik, odnosno korisnik ili uživatelj nekretnine dužan je ovlaštenim osobama dopustiti pristup na zemljište i objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine.
Prometnu vrijednost nekretnine procjenjuje povjerenstvo koje imenuje općinsko vijeće.
Povjerenstvo čine predsjednik i dva člana i imenuje se na dvije godine.
Povjerenstvo za procjenu prometne vrijednosti nekretnine dužno je donijeti poslovnik povjerenstva.
Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%.

HERCEGOVAČKO - NERETVANSKI KANTON
PREDMET OPOREZIVANJA

Pod prometom nekretnina, podrazumijeva se prodaja, zamjena i drugi način stjecanja nekretnina uz naknadu između pravnih i fizičkih osoba. Pod prometom nekretnina smatra se i stjecanje nekretnina bez naknade, na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, zamjena nekretnina, dosjelost (odražaj), te svi drugi oblici prometa nekretnina uz naknadu i bez naknade, kojima se mijenja vlasništvo na nekretninama. Nekretnine su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, stambene i poslovne zgrade i drugi građevinski objekti podignuti na zemljištu.
Porez na promet nekretnina prihod je jedinice lokalne samouprave na čijem području se nekretnina nalazi.

POREZNA OSLOBOĐENJA

a) Na promet nekretnina između općina, županija, FBiH, državnih tijela i Crvenog križa-Crvenog polumjeseca i međunarodnih humanitarnih organizacija registriranih u zemlji i uz suglasnost Vlade HNK za rad na području županije;
b) Na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije, te kada se promet nekretnina obavlja na temelju zakona neovisno od volje poreznog obveznika;
c) Kada se nekretnina prenosi na strano konzularno ili diplomatsko predstavništvo, pod uvjetom reciprociteta i na druge međunarodne organizacije za koje je međunarodnim sporazumom dogovoreno porezno oslobađanje;
d) Kada članovi staračkog poljoprivrednog domaćinstva poklanjaju svoje zemljište i druge nekretnine jedinicama lokalne samouprave, Županiji, FBiH, odnosno BiH;
e) Kada nositelj stanarskog prava ili članovi njegovog domaćinstva otkupljuju stan u društvenoj svojini prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo;
f) Pri zamjeni nekretnina, osim na razliku vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju;
g) Kada se prenosi vlasništvo na nekretninama u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva;
h) U postupku restitucije vlasništva;

i) Kada se pravo svojine na nekretnini prenosi na nasljednike prvog reda, odnosno na drugog, ako vlasnik nekretnine nadživi svoj prvi nasljedni red;
j) Kada se pravo svojine na nekretninama prenosi na primatelja doživotnog uzdržavanja prema Ugovoru o doživotnom uzdržavanju;
k) Kada se nekretnine unose u gospodarsko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala sukladno Zakonu o gospodarskim društvima;
l) Kada se nekretnine stječu u postupku pripajanja i spajanja gospodarskih društava u smislu Zakona o gospodarskim društvima, te u postupku razdvajanja društva u više društava.

POREZNI OBVEZNIK

Obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine. Obveznik poreza na promet nekretnina, pri zamjeni nekretnina je svaki sudionik u zamjeni i to za vrijednost nekretnine koju stječu. Ako se stječe idealni dio vlasništva na nekretnini, obveznik poreza na promet nekretnina je svaki stjecatelj posebno.
Obveznik poreza na promet nekretnina kod nasljeđivanja je nasljednik. Ako se nasljednik u tijeku ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugome nasljedniku, ne plaća se porez za odricanje odnosno ustupanje nasljedstva. Obveznik poreza na promet nekretnina pri darovanju ili drugom načinu stjecanja nekretnina bez naknade je daroprimatelj ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade. Ako se pravo vlasništva na nekretninu stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine.

POREZNA OSNOVICA I POREZNA STOPA

Osnovica poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Ako suvlasnici stječu idealne dijelove vlasništva na nekretnini, porezna osnovica se utvrđuje posebno za svakog suvlasnika prema prometnoj vrijednosti njegovog dijela nekretnine. Pri zamjeni nekretnina porezna osnovica utvrđuje se za svakog sudionika u zamjeni, i to prema prometnoj vrijednosti nekretnine koji pojedini sudionik daje u zamjenu radi utvrđivanja razlike vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju. Ako su oba sudionika s prostora jedne općine oporezuje se samo utvrđena razlika vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.
Pod prometnom vrijednosti podrazumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze. Prometnu vrijednost nekretnina propisuje povjerenstvo koje imenuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ili tijelo koje one ovlaste, a sačinjavaju je četiri člana: stručne osobe građevinske, geodetske, pravne i ekonomske struke. Članovi povjerenstva moraju imati najmanje tri godine radnog staža u struci i položen stručni ispit za rad u tijelima državne uprave. Povjerenstvo se imenuje za razdoblje od četiri godine, a mandat se može produžiti za još jedno razdoblje od četiri godine.
Vlasnik odnosno korisnik ili uživatelj nekretnine dužan je službenim osobama dopustiti pristup na zemljište i objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine.
Ukupna stopa poreza na promet nekretnina na području županije ne može biti veća od 5%. Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave će svojim propisima utvrditi stope poreza na promet nekretnina. Naplaćeni porez od prometa nekretnina na području HNK pripada 100% jedinici lokalne samouprave.

ZAPADNOHERCEGOVAČKA ŽUPANIJA
PREDMET OPOREZIVANJA

Predmetom nekretnina smatra se svako stjecanje vlasništva nekretnine na području ZHŽ, putem kupoprodaje, zamjene ili nekog drugog oblika stjecanja nekretnina uz naknadu između pravnih i fizičkih osoba. Pod stjecanjem nekretnine smatra se i stjecanje nekretnine temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju i temeljem odluka suda ili drugog tijela kojima se mijenja vlasništvo na nekretninama. Nekretnine su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, stambene i poslovne zgrade, stanovi i poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrada i drugi građevinski objekti podignuti na zemljištu.
Porez na promet nekretnina zajednički je prihod proračuna ZHŽ i proračuna općine u sastavu ZHŽ, na čijem području se nekretnina nalazi. Raspodjela prihoda od poreza na promet nekretnina izvršavat će se sukladno odredbama Zakona o pripadnosti javnih prihoda u ZHŽ i financiranju ZHŽ.

POREZNA OSLOBOĐENJA

a) Na promet nekretnina između Županije i općina u sastavu Županije, te županijskih i općinskih tijela uprave, zaklada, fondacija, Crvenog križa i sličnih humanitarnih udruga osnovanih na temelju posebnih propisa;
b) Ako se promet nekretnina u postupku eksproprijacije, arondacije i komasacije obavlja na temelju zakona, neovisno o volji poreznog obveznika, ili na temelju ugovora zaključenog umjesto eksproprijacije ili arondacije i kada se promet nekretnina obavlja između trećih osoba i bivšeg vlasnika eksproprirane nekretnine u roku od dvije godine od dana primljene naknade i to do iznosa te naknade;
c) Ako se nekretnina prenosi na strano konzularno ili diplomatsko predstavništvo pod uvjetom uzajamnosti, na međunarodne organizacije za koje je međunarodnim sporazumom dogovoreno porezno oslobađanje i na vjerske zajednice;
d) Ako članovi staračkog kućanstva daju svoje nekretnine općini, Županiji, FBiH, BiH ili humanitarnoj ili nekoj drugoj organizaciji radi ostvarivanja socijalne sigurnosti u smislu propisa o socijalnoj skrbi;
e) Kada nositelj stanarskog prava ili članovi njegovog obiteljskog kućanstva otkupljuju stan u društvenom vlasništvu;
f) Pri zamjeni nekretnina, osim za razliku između vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju;
g) Ako se stječe vlasništvo na nekretnini sukladno propisima kojima se uređuje pretvorba državnog vlasništva u druge oblike vlasništva;
h) Ako se pravo vlasništva na nekretnini stječe ugovorom o doživotnom uzdržavanju davatelja od primatelja nekretnine ako je primatelj nekretnine u odnosu prema davatelju nasljednik prvog nasljednog reda i to samo za dio nekretnine koji bi naslijedio po Zakonu o nasljeđu;
i) Kad se nekretnine unose u gospodarsko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala sukladno Zakonu o gospodarskim društvima;
j) Kada se nekretnine stječu u postupku pripajanja i spajanja gospodarskih društava sukladno Zakonu o gospodarskim društvima, te u postupku razdvajanja društva na više društava.

POREZNI OBVEZNIK

Obveznik plaćanja porez na promet nekretnina pri kupoprodaji je pravna odnosno fizička osoba prodavatelj nekretnine. Pri zamjeni nekretnina obveznik plaćanja poreza je onaj sudionik koji prilikom zamjene stječe nekretninu veće vrijednosti. Ako suvlasnici stječu

idealne dijelove nekretnine, porezni obveznik je svaki suvlasnik razmjerno dijelu nekretnine koju stječe. Ako se pravo vlasništva na nekretnini stječe ugovorom o doživotnom uzdržavanju obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnina. Pri stjecanju vlasništva nekretnine u svim ostalim slučajevima, obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine.

POREZNA OSNOVICA I POREZNA STOPA

Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Pod tržišnom vrijednosti nekretnine podrazumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njezina stjecanja. Ako se zamjenjuju nekretnine, porezna osnovica je razlika između tržišnih vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju. Ako se stječe idealni dio vlasništva na nekretnini, porezni obveznik se utvrđuje posebno za svakog suvlasnika prema tržišnoj vrijednosti dijela nekretnine koji stječe. Pod pojmom tržišna vrijednost nekretnine podrazumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.
Vlasnik odnosno korisnik ili uživatelj nekretnine dužan je ovlaštenim osobama dopustiti pristup na zemljište i objekte radi procjenjivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišnu vrijednost nekretnine procjenjuje povjerenstvo koju imenuje direktor Županijskog poreznog ureda.
Povjerenstvo čine predsjednik i dva člana, a imenuju se na dvije godine.
Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%.

HERCEGBOSANSKA ŽUPANIJA
PREDMET OPOREZIVANJA

Promet nekretnina je svako stjecanje vlasništva na nekretninama u Županiji. Stjecanjem nekretnine smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz gospodarskog društva, stjecanje dosjelošću, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, prisilne naplate porezne obveze, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela, te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih pravnih i fizičkih osoba.
Nekretnine su zemljišta i građevine. Zemljišta su poljoprivredna, građevinska, šumska i druga zemljišta. Građevine su stambene, poslovne i sve druge zgrade, te njihovi dijelovi. Pod građevinama se podrazumijevaju: kuća, kuća u nizu, kuća doplex, vikend objekt, stan, stan u kući, objekt poslovnih usluga, turistički objekt, ugostiteljski objekt, trgovački objekt, objekt za sport i rekreaciju, poslovni prostor (ured), poslovni prostor (lokal), stambeno poslovni prostor, garaža, garaža u nizu ili samostojeća, garaža ili garažno mjesto u zgradi, garaža/parking mjesto na otvorenom, industrijski objekt za laku industriju, industrijski objekt za tešku industriju, poljoprivredni objekti, ostali objekti visokogradnje, ostali objekti niskogradnje i objekti u izgradnji.
Prometna vrijednost nekretnine je cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na području lokalne zajednice na kojem se nekretnina nalazi u trenutku nastanka porezne obveze.
Isprava o stjecanju nekretnine je svaka isprava, notarski akt, ugovor ili odluka nadležnog tijela kojom dolazi do stjecanja ili promjene vlasništva na nekretninama u Županiji.
Pod prometom nekretnina ne smatra se stjecanje nekretnine pri kojem se obračunava i plaća PDV, kada su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:
a) Da je prodavatelj pravna osoba koja je registrirana za obavljanje djelatnosti izgradnje i prodaje nekretnina;
b) Da se radi o novosagrađenoj nekretnini;
c) Da se nekretnina prodaje prvom kupcu.

Domaće i strane, fizičke i pravne osobe, izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina, ako međunarodnim ugovorom nije drugačije određeno.
Prihodi od poreza na promet nekretnina zajednički su prihodi proračuna HBŽ i proračuna jedinica lokalne samouprave na području županije, u kojima se nekretnina nalazi. Raspodjela prihoda od poreza na promet nekretnina uređuje se Zakonom o pripadnosti javnih prihoda HBŽ.

OBVEZNIK POREZA

Obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine. Obveznik poreza na promet nekretnina pri zamjeni nekretnina je svaki sudionik u zamjeni i to za vrijednost nekretnine koju stječe. Ako se stječe idealni dio nekretnine, obveznik poreza na promet nekretnina je svaki stjecatelj pojedinačno, razmjerno svom idealnom dijelu.
Obveznik poreza na promet nekretnina pri nasljeđivanju je nasljednik ili zapisovnik. Ako se nasljednik tijekom ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugome sunasljedniku ne plaća se porez na odricanje, odnosno ustupanje nasljedstva. Obveznik poreza na promet nekretnina pri darovanju ili drugom stjecanju nekretnina bez naknade je daroprimatelj ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade. Ako se nekretnina stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, obveznik poreza na promet nekretnina je davatelj uzdržavanja.

POREZNA OSNOVICA

Osnovica poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnine. Pod prometnom vrijednošću nekretnine podrazumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na području lokalne zajednice na kojem se nekretnina nalazi, u trenutku prijenosa vlasništva. Pri zamjeni nekretnina, osnovica poreza na promet nekretnina utvrđuje se za svakog sudionika u zamjeni i to prema prometnoj vrijednosti nekretnine koju pojedini sudionik stječe zamjenom. Pri stjecanju idealnog dijela nekretnine, osnovica poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost idealnog dijela nekretnine koji se stječe. Ako se nekretnina stječe kroz postupak javnog natječaja, javne prodaje ili dražbe u stečajnom ili likvidacijskom postupku, uz odgovarajuću primjenu odredbi propisa o ovrsi, poreznu osnovicu čini prometna vrijednost nekretnine utvrđena u Zapisniku o procjeni prometne vrijednosti nekretnine povjerenstva za procjenu prometne vrijednosti nekretnine, bez obzira koliko stjecatelj nekretnine u postupku plati ili da za nekretninu. Ako se vrši javna prodaja nekretnine u postupcima prisilne naplate porezne obveze uz odgovarajuću primjenu propisa o prisilnoj naplati entitetskih ili državnih zakona, poreznu osnovicu čini prometna vrijednost nekretnine utvrđena u Zapisniku o procjeni prometne vrijednosti nekretnine povjerenstva za procjenu prometne vrijednosti nekretnine, bez obzira koliko stjecatelj nekretnine u postupku plati ili da za nekretninu.
Prometnu vrijednost nekretnine procjenjuje i utvrđuje povjerenstvo za utvrđivanje prometne vrijednosti nekretnine jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi nekretnina. Povjerenstvo imenuje općinski načelnik, odnosno gradonačelnik, a čine ga tri člana iz oblasti građevinske, šumarske, poljoprivredne, ekonomske, geodetske ili pravne struke. Mandat povjerenstva je četiri godine. Vlasnik ili posjednik nekretnine, odnosno prodavatelj nekretnine dužan je članovima povjerenstva omogućiti nesmetan pristup nekretninama čija se vrijednost procjenjuje.

POREZNA STOPA

Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%. Iznimno, kada se prijenos vlasništva na nekretnini temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju vrši do smrti primatelja uzdržavanja, porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 10%. Iznimno, kada se prijenos vlasništva na nekretnini temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju vrši poslije smrti primatelja uzdržavanja, porez na promet nekretnina plaća se prema broju godina uzdržavanja i to:
a) Do tri godine uzdržavanja po stopi od 10%;
b) Od tri do četiri godine uzdržavanja po stopi od 8%;
c) Od četiri do pet godina uzdržavanja po stopi od 6%;
d) Od pet do šest godina uzdržavanja po stopi od 4%;
e) Od šest do sedam godina uzdržavanja po stopi od 2%;
f) Sedam i više godina uzdržavanja po stopi od 0%.

POREZNA OSLOBOĐENJA

Postoje četiri vrste oslobođenja poreza na promet nekretnina i to:
I) Opća oslobođenja;
II) Porezna oslobođenja za gospodarska društva;
III) Porezna oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade;
IV) Posebna porezna oslobođenja.

I) Opća oslobođenja
Porez na promet nekretnina ne plaćaju:
a) BiH, FBiH, Županija, jedinice lokalne samouprave, tijela državne uprave, ustanove čiji je jedini osnivač BiH, FBiH, Županija, jedinice lokalne samouprave, zaklade, udruge i pravne osobe čiji je jedini osnivač BiH, FBiH, Županija, jedinice lokalne samouprave, vjerske ustanove i institucije, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa;
b) Diplomatska ili konzularna predstavništva strane države pod uvjetom uzajamnosti, te međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobađanje od plaćanja poreza na promet nekretnina;
c) Osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine, arondacije, komasacije i eksproprijacije nekretnina;
d) Prognanici izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u tuzemstvu ili inozemstvu, odnosno kupovinu stana ili kuće, odnosno zemljišta površine do 800 m2, kada po prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje;
e) Građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište), na kojem su imali stanarsko pravo;
f) Osobe koje stječu nekretnine sukladno propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva;
g) Bračni drug, potomci i preci u pravoj liniji, te posvojenici i posvojitelji, davatelji uzdržavanja koji stječu nekretninu na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, koji su u tom odnosu s primateljem uzdržavanja;
h) Osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva na nekretnini stječu posebne dijelove te nekretnine pri čemu omjer stečenog posebnog dijela odgovara omjeru idealnog suvlasničkog dijela na cijeloj nekretnini prije razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva;
i) Osobe koje imaju status ratnog vojnog invalida, članovi obitelji poginulog, umrlog ili nestalog branitelja, razvojačeni branitelji - sudionici rata za kupovinu stana, kuće odnosno

zemljišta za gradnju kuće površine do 800 m2, pri čemu trajno rješavaju svoje stambeno pitanje po prvi puta;
j) Osobe koje stječu nekretninu dosjelošću, sukladno zakonu.
Porez na promet nekretnina ne plaća se na prijenos vlasništva na zemljištu površine 0,5 hektara i veće ako je propisanim, odnosno urbanističkim planom jedinice lokalne samouprave to zemljište utvrđeno kao poljoprivredno zemljište i kad je kupac zemljišta pravna ili fizička osoba koja je sukladno zakonom registrirana za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ako jedinica lokalne samouprave na čijem području se predmetno zemljište nalazi nema donesen prostorni, odnosno urbanistički plan, namjena zemljišta dokazuje se potvrdom nadležne službe lokalne samouprave. Porez na promet nekretnina plaća se naknadno ako kupac u roku od pet godina od dana kupovine poljoprivrednog zemljišta i oslobađanja od plaćanja poreza, otuđi ili iznajmi zemljište u cijelosti ili djelomično. Porez na promet nekretnina ne plaća se kada jedinica lokalne zajednice prodaje nekretninu na prijedlog općinskog načelnika ili gradonačelnika i temeljem odluke općinskog ili gradskog vijeća za poslovni poduhvat koji za cilj ima pokretanje poslovnih djelatnosti i stimuliranje zapošljavanja u županiji.

II) Porezna oslobođenja za gospodarska društva
a) Kada se nekretnine unose u gospodarsko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala sukladno Zakonu o gospodarskim društvima FBiH, ne plaća se porez na nekretnine;
b) Porez na promet nekretnina ne plaća se kada se nekretnine stječu u postupku pripajanja i spajanja gospodarskih društava u smislu Zakona o gospodarskim društvima FBiH te u postupku razdvajanja i odvajanja gospodarskog društva u više gospodarskih društava;
c) Porez na promet nekretnina plaća se naknadno ako gospodarsko društvo u roku od pet godina od dana unosa nekretnine u gospodarsko društvo i oslobađanja od plaćanja poreza, otuđi ili iznajmi nekretninu u cijelosti ili djelomično;
d) Porez na promet nekretnina ne plaća se kod podjele nekretnina između članova gospodarskog društva u slučaju likvidacije društva koja je nastupila nakon isteka najmanje pet godina od dana osnivanja društva.

III) Porezna oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade
Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade ne plaćaju:
a) Bračni drug, potomci i preci u pravoj liniji, te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim ili darovateljem;
b) Pravne ili fizičke osobe kojima država BiH, FBiH, Županija ili jedinica lokalne samouprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom;
c) Bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u vezi s razvodom braka.
Porez na promet nekretnina ne plaća se prilikom stjecanja nekretnina za koje je plaćen porez na nasljedstva i darove sukladno Zakonu o porezima HBŽ.

IV) Posebno porezno oslobođenje
Osoba koja prvi put kupuje stan, kuću ili zemljište na kojem će izgraditi kuću s namjerom rješavanja vlastitog stambenog pitanja, oslobođena je od plaćanja poreza na promet nekretnina, ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:
a) Da je osoba državljanin BiH;
b) Da je osoba starosne dobi od navršenih 18 do 40 godina života;

c) Da osoba u trenutku stjecanja nekretnine ima prijavljeno prebivalište ili boravište na području Županije duže od jedne godine dana;
d) Da osoba ili njen bračni, odnosno izvanbračni partner nema nekretninu u svom vlasništvu u županiji, osim poljoprivrednog zemljišta i poslovnog prostora u kojem osoba ili njen bračni, odnosno izvanbračni partner obavlja registriranu djelatnost;
Porez na promet nekretnina ne plaća se za stan ili kuću, odnosno za zemljište površine 800 m2.
Porez na promet nekretnina plaća se naknadno, ako u roku od pet godina od dana stjecanja nekretnine:
a) Osoba otuđi ili iznajmi nekretninu u cijelosti ili djelomično;
b) Osoba ili njen bračni, odnosno izvanbračni partner odjave prebivalište, ne borave ili prijave promjenu adrese stanovanja;
c) Nadležna porezna ispostava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za porezno oslobađanje.
Otuđenjem nekretnine ne smatra se ako nekretninu za koju je osoba ostvarila pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, stječe bračni, izvanbračni partner ili dijete osobe nasljeđivanjem ili darovanjem. U tom slučaju novi stjecatelj stupa u položaj pravnog slijednika glede zabrane otuđenja nekretnine, s time da se rok zabrane otuđenja računa od kada je prednik stekao nekretninu.

1.2. Porezne prijave poreza na promet nekretnina

KANTON SARAJEVO

Porezna obaveza nastaje u roku od osam dana od izdavanja otpravka ugovora o prenosu vlasništva na nekretninama. Ako se prenos vlasništva na nekretninama vrši na osnovu odluke suda ili drugog organa, porezna obaveza nastaje danom pravosnažnosti odluke. Ako je prenos vlasništva na nekretninama na davatelja izdržavanja ugovoren nakon smrti primatelja izdržavanja, porezna obaveza nastaje 30 dana od smrti primatelja izdržavanja. Ako porezna obaveza nije prijavljena u roku koji je predviđen ovim zakonom porezna obaveza nastaje na dan otkrivanja, odnosno prijavljivanja izvršenog prometa.
Porez na promet nekretnina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.
Porezni obveznik je dužan prijavu za utvrđivanje porezne obaveze podnijeti Poreznoj upravi prema mjestu plaćanja poreza u roka od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze. Prijava za utvrđivanje porezne obaveze podnosi se na propisanom obrascu. Uz prijavu za utvrđivanje porezne obaveze porezni obveznik podnosi i dokumentaciju na osnovu koje se vrši prenos vlasništva na nekretninama i pokretnim stvarima, dokumentaciju kojom se dokazuje vlasništvo i dokumentaciju kojom porezni obveznik dokazuje pravo na oslobađanje od plaćanja poreza.
Obrazac prijave za utvrđivanje porezne obaveze propisuje ministar finansija Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: ministar finansija).
Notari, sudovi i organi uprave, svako u okviru svoje nadležnosti, dužni su ugovore o prometu nekretnina, rješenja o nasljeđivanju i ugovore o poklonu dostaviti Poreznoj upravi u roku od osam dana od dana izdavanja otpravka izvornika ugovora, odnosno pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju.
Porezna uprava je dužna zaprimljenu poreznu prijavu sa propratnom dokumentacijom u roku od tri dana dostaviti općinskoj komisiji. Komisija je dužna u roku od osam dana od dana

prijema prijave izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari i zapisnik o izvršenoj procjeni uručiti poreznom obvezniku i dostaviti Poreznoj upravi. Na zapisnik komisije porezni obveznik ima pravo prigovora u roku od sedam dana od dana prijema zapisnika. Prigovor odlaže donošenje rješenja o utvrđivanju poreza. Prigovor se putem Porezne uprave dostavlja Ministarstvu finansija Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo finansija), koje formira komisiju za rad po prigovorima. Komisija za rad po prigovorima dužna je u roku od 30 dana od dana prijema prigovora izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari i sačiniti nalaz o izvršenoj procjeni. Ministarstvo finansija na osnovu nalaza komisije o izvršenoj procjeni donosi rješenje po prigovoru.
Porezna uprava je dužna u roku od sedam dana od prijema rješenja Ministarstva finansija donijeti rješenje o utvrđivanju poreza i dostaviti ga poreznom obvezniku.

BOSANSKO - PODRINJSKI KANTON GORAŽDE

Poreska obaveza nastaje zaključenjem ugovora o prenosu vlasništva na nepokretnosti i prava ili pravosnažnošću odluka nadležnih organa. Ako se vrši prenos vlasništva na nepokretnosti koje su u izgradnji, poreska obaveza nastaje u momentu predaje nepokretnosti kupcu. Ako se prenos vlasništva na nepokretnostima i pravom vrši na osnovu odluke suda ili organa uprave, poreska obaveza nastaje danom pravosnažnosti te odluke. Ako se prenos vlasništva na nepokretnostima vrši na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, poreska obaveza nastaje 15 dana od smrti primaoca izdržavanja, ako se ne radi o nužnim zakonskim nasljednicima. Ako poreska obaveza nije prijavljena u propisanom roku poreska obaveza nastaje na dan otkrivanja odnosno prijavljivanja izvršenog prometa.
Sudovi, organi uprave i službe za upravu općina odnosno Kantona, dužni su poreskoj upravi dostavljati svoje odluke na osnovu kojih se vrši prenos vlasništva na nepokretnostima i pravima u roku od 15 dana od dana njihove pravosnažnosti.
Poreski obveznik poreza na promet nepokretnosti i prava dužan je poresku prijavu za razrez poreza podnijeti u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze. Poreska prijava podnosi se poreskoj upravi. Uz poresku prijavu poreski obveznik podnosi i dokumentaciju koja služi kao osnov za prenos vlasništva na nepokretnostima i pravima i dokumentaciju kojom se dokazuje vlasništvo. Obrazac poreske prijave propisuje ministar finansija Kantona. Ovlaštena Porezna uprava može pokrenuti razrez poreza i po službenoj dužnosti, ukoliko nije podnesena poreska prijava u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze.
Poreska uprava dužna je u roku od tri dana od prijema poresku prijavu za razrez poreza na promet nepokretnosti i prava dostaviti komisiji.
Komisija je dužna u roku od osam dana od prijema prijave izvršiti procjenu vrijednosti nepokretnosti vodeći računa o tržišnoj vrijednosti i zapisnik o izvršenoj procjeni dostaviti poreskoj upravi, koja će isti dostaviti poreskom obvezniku. Na zapisnik komisije poreski obveznik ima pravo prigovora u roku od sedam dana od dana prijema. Prigovor odlaže donošenje rješenja o razrezu poreza. Prigovor se dostavlja Ministarstvu finansija, koje je dužno u zakonskom roku odlučiti o prigovoru. Poreska uprava je dužna u roku od sedam dana od dana prijema pravosnažnog zapisnika o procjeni izvršiti razrez poreza na promet nepokretnosti i prava i poreskom obvezniku i novom vlasniku dostaviti rješenje o razrezu poreza.

ZENIČKO - DOBOJSKI KANTON

Porezna obaveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora o prodaji ili zamjeni nekretnine. Ako se prenos prava vlasništva vrši na građevinskim objektima koji su u izgradnji porezna obaveza nastaje u trenutku predaje objekta kupcu. Ako se prenos prava vlasništva na nekretnini

obavlja na osnovu odluke organa uprave ili suda, porezna obaveza nastaje u trenutku pravosnažnosti te odluke.
Sudovi i organi uprave dužni su Poreznoj upravi - Kantonalnom uredu - nadležnoj ispostavi dostaviti svoje odluke, na osnovu kojih se vrši promjena upisa vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana od dana njihove pravosnažnosti.
Ako se na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, pravo vlasništva na nekretnini prenosi prije smrti primaoca izdržavanja, porezna obaveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora o doživotnom izdržavanju. Ako se, na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, pravo vlasništva na nekretnini prenosi nakon smrti primaoca izdržavanja, porezna obaveza nastaje u trenutku smrti primaoca izdržavanja.
Porezna uprava dužna je u roku od 3 (tri) dana od prijema porezne prijave za razrez poreza na promet nekretnina istu dostaviti Komisiji. Komisija je dužna u roku od 8 (osam) dana od dana prijema prijave izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine i zapisnik o izvršenoj procjeni dostaviti poreznom obvezniku.
Na zapisnik Komisije porezni obveznik ima pravo prigovora 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 nadležnoj ispostavi porezne uprave, sa stavom o prigovoru. Razrez poreza na promet nekretnina vrši Porezna uprava - Kantonalni ured - nadležna ispostava u općini gdje se nekretnina nalazi.
Porezni obveznik je dužan u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze Poreznoj upravi-Kantonalni ured-nadležna ispostava prijaviti nastanak porezne obaveze. Uz prijavu o nastanku porezne obaveze porezni obveznik podnosi ugovor o kupoprodaji ili zamjeni nekretnina, a ako se promet nekretnina vrši drugim pravnim poslom, odlukom organa uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu, odnosno odluku organa uprave ili suda. Oblik i sadržaj porezne prijave propisuje ministar Ministarstva finansija Zeničko-dobojskog kantona, Pravilnikom o obliku i sadržaju porezne prijave..
Nadležna ispostava porezne uprave dužna je u roku od od 30 dana od dana primljene prijave o nastanku porezne obaveze, izvršiti razrez poreza na promet nekretnina i dostaviti rješenje o razrezu poreza poreznom obvezniku i licu koje solidarno jamči za naplatu poreza.
Ako obveznik poreza nastanak porezne obaveze ne prijavi blagovremeno, obavit će se procjena prometne vrijednosti nekretnina i razrez poreza kao da je porezna obaveza nastala na dan prijavljivanja, odnosno otkrivanja porezne obaveze i to prema stanju nekretnine u trenutku nastanka porezne obaveze.

TUZLANSKI KANTON

Porezna obveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora o prodaji ili zamjeni nepokretnosti ili prava. Prilikom prodaje budućih građevinskih objekata koji su u izgradnji, porezna obveza nastaje u momentu predaje objekta kupcu. Ako se prijenos prava vlasništva na nepokretnostima vrši na temelju odluke suda ili organa uprave, porezna obveza nastaje danom pravosnažnosti te odluke. Ako nastanak porezne obveze nije blagovremeno prijavljen, porezna obveza nastaje na dan prijavljivanja, odnosno otkrivanja izvršenog prometa.
Ako se prijenos prava vlasništva na nepokretnostima vrši na temelju ugovora o doživotnom izdržavanju kojim je prijenos vlasništva odložen do smrti primatelja izdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja izdržavanja. Ukoliko je ugovorom o doživotnom izdržavanju dređeno da se prijenos vlasništva ima izvršiti odmah po potpisivanju ugovora, porezna obveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora. Ako nastanak porezne obveze nije blagovremeno prijavljen, porezna obveza nastaje na dan prijavljivanja, odnosno otkrivanja izvršenog prometa.

Nadležni sudovi i organi uprave dužni su nadležnoj poreznoj upravi dostaviti svoje odluke i kopije ugovora o prometu nepokretnosti i prava kojima se obavlja promjena upisa vlasništva na nepokretnostima u zemljišnim knjigama kao i odluke kojima se obavlja promjena nositelja prava u roku od 15 dana od dana njihove pravosnažnosti.
Porezni obveznik je dužan da, u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obveze, prijavi nadležnoj poreznoj upravi nastanak porezne obveze. Uz prijavu o nastanku porezne obveze porezni obveznik podnosi ugovor o kupoprodaji ili zamjeni nepokretnosti ili prava, a ako se prijenos nepokretnosti ili prava obavlja drugim pravnim poslom, odlukom organa uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu odnosno odluku organa uprave ili suda.
Nadležna porezna uprava dužna je, u roku od 30 dana od dana primljene prijave o nastanku porezne obveze, izvršiti razrez poreza na promet nepokretnosti i prava i poreznom obvezniku i kupcu nepokretnosti ili prava dostaviti rješenje o razrezu poreza.
Ako porezni obveznik nastanak porezne obveze ne prijavi blagovremeno, obavit će se procjena prometne vrijednosti nepokretnosti i razrez poreza kao da je porezna obveza nastala na dan prijavljivanja odnosno otkrivanja porezne obveze i to prema stanju nepokretnosti u času nastanka porezne obveze. Prijavu o nastanku porezne obveze porezni obveznik podnosi poreznoj ispostavi u gradu ili općini gdje se nalazi nepokretnost.

UNSKO - SANSKI KANTON

Porezna obveza nastaje danom zaključivanja ugovora o prijenosu prava vlasništva na nekretninama, ugovora o zamjeni nekretnina i ugovora o doživotnom uzdržavanju. Ako je ugovorom o doživotnom uzdržavanju prijenos vlasništva na nekretninama da davatelja uzdržavanja ugovoren nakon smrti primatelja uzdržavanja porezna obveza nastaje danom smrti primatelja uzdržavanja. Ako se prijenos prava vlasništva na nekretninama vrši na temelju odluke suda ili drugog nadležnog tijela, porezna obveza nastaje danom pravomoćnosti odluke. Kod prijenosa prava vlasništva kod statusnih promjena porezna obveza nastaje danom donošen ja odluke, odnosno danom zaključenja ugovora o statusnoj promjeni. Ako je vrši prijenos prava vlasništva na nekretninama koje su u izgradnji porezna obveza nastaje u trenutku predaje nekretnine kupcu. Nadležni sudovi, odnosno tijela uprave dužni su Poreznoj upravi dostaviti odluke na temelju koje se vrši prijenos vlasništva na nekretninama u roku od 15 dana od dana njihove pravomoćnosti. Ako porezni obveznik nastanak porezne obveze ne prijavi blagovremeno, obavit će se procjena prometne vrijednosti nekretnine i razrez poreza kao da je porezna obveza nastala na dan prijavljivanja.
Porezni obveznik poreza na promet nekretnina dužan je poreznu prijavu za razrez podnijeti u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obveze. Porezna prijava podnosi se poreznoj ispostavi u općini/gradu na kojoj se nalazi nekretnina. Uz poreznu prijavu porezni obveznik podnosi i dokumentaciju koja služi kao temelj za prijenos vlasništva na nekretninama i dokumentaciju kojom se dokazuje vlasništvo.

POSAVSKA ŽUPANIJA

Porezna obveza nastaje u trenutku zaključivanja ugovora o prodaji ili zamjeni nekretnina. Prilikom prodaje budućih građevinskih objekata koji su u izgradnji, porezna obveza nastaju u trenutku predaje objekta kupcu. Ako se prijenos vlasništva na nekretninama vrši na temelju odluke suda ili tijela uprave, porezna obveza nastaje danom pravomoćnosti te odluke. Ako nastanak porezne obveze nije pravovremeno prijavljen, porezna obveza nastaje na dan prijavljivanja, odnosno utvrđivanja izvršenog prometa. Ako se prijenos vlasništva na

nekretninama vrši na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja.
Nadležni sudovi i tijela uprave dužni su nadležnoj poreznoj upravi dostaviti svoje odluke i preslike ugovora o prometu nekretnina kojima se obavlja promjena upisa vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana od dana njihove pravomoćnosti.
Porezni obveznik dužan je u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obveze prijavi nadležnoj poreznoj upravi nastanak porezne obveze. Uz prijavu o nastanku porezne obveze porezni obveznik podnosi ugovor o kupoprodaji ili zamjeni nekretnina, a ako se prijenos nekretnina obavlja drugim pravnim poslom, odlukom tijela uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu u tom pravnom poslu, odnosno odluku tijela uprave ili suda.
Nadležna porezna uprava dužna je u roku od 30 dana od dana primljene prijave o nastanku porezne obveze, izvršiti razrez poreza na promet nekretnina i poreznom obvezniku i kupcu nekretnina dostaviti rješenje o razrezu poreza. Ako porezni obveznik nastanak porezne obveze ne prijavi pravovremeno, obavit će se procjena prometne vrijednosti nekretnina i razrez poreza kao da je porezna obveza nastala na dan prijavljivanja, odnosno otkrivanja porezne obveze i to prema stanju nekretnina u trenutku nastanka porezne obveze.

SREDNJOBOSANSKI KANTON

Porezna obveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora o prodaji ili zamjeni nekretnina.
Prilikom prodaje budućih građevinskih objekata (objekata koji su u izgradnji), porezna obveza nastaje u trenutku predaje objekta kupcu.
Ako se prijenos nekretnine uz naknadu obavlja na temelju odluke suda ili tijela uprave, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke. Sudovi, odnosno tijela uprave dužni su nadležnoj poreznoj ispostavi dostaviti svoje odluke na temelju kojih se obavlja uknjižba prava vlasništva na nekretninama, u roku od 15 dana od dana njihove pravomoćnosti.
Ako se na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi prije smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku zaključivanja ugovora o doživotnom uzdržavanju.
Ako se na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi nakon smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja.
Porezni obveznik dužan je u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obveze nadležnoj poreznoj ispostavi prijaviti nastanak porezne obveze.
Uz prijavu o nastanku porezne obveze porezni obveznik podnosi ugovor o kupoprodaji ili zamjeni, odnosno odluku suda ili tijela uprave ako se prijenos nekretnine obavlja drugim pravnim poslom.
Oblik i sadržaj prijave o nastanku porezne obveze propisuje povjerenstvo.
Ako porezni obveznik nastanak porezne obveze ne prijavi pravovremeno, obavit će se procjena prometne vrijednosti nekretnine i razrez poreza kao da je porezna obveza nastala na dan prijavljivanja, odnosno otkrivanja porezne obveze i to prema stanu nekretnine u trenutku nastale porezne obveze.
Porezna ispostava dužna je u roku od 30 dana od dana prijama prijave nastanka porezne obveze razrezati porez i poreznom obvezniku i kupcu nekretnine izdati rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina.

HERCEGOVAČKO - NERETVANSKI KANTON

Porezna obveza nastaju u trenutku zaključivanja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stječe nekretnina. Pri prodaju budućih građevinskih objekata porezna obveza nastaje u trenutku predaje objekta kupcu. Ako se prijenos nekretnine obavlja na temelju odluke tijela uprave ili suda, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.
Sudovi i tijela uprave dužni su nadležnoj ispostavi Porezne uprave dostavljati svoje odluke, kojima se obavlja promjena upisa vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana nakon njihove pravomoćnosti. Svi ugovori kojima se vrši promet nekretnina moraju prije prijavljivanja za razrez poreza na promet nekretnina biti ovjerena kod nadležnog tijela.
Ako se na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi prije smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku zaključivanja ugovora o doživotnom uzdržavanju. Ako se na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi nakon smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja.
Porezni obveznik dužan je u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obveze nadležnoj ispostavi Porezne uprave prijaviti nastanak porezne obveze. Uz prijavu o nastanku porezne obveze, porezni obveznik podnosi ugovor o kupoprodaji ili zamjeni nekretnina, a ako se prijenos nekretnina obavlja drugim pravnim poslom, odlukom tijela uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu odnosno odluku tijela uprave ili suda. Oblik i sadržaj prijave o nastanku porezne obveze propisuju ministar financija HNK uz suglasnost zamjenika ministra financija.
Ako porezni obveznik nastanak porezne obveze ne prijavi pravovremeno, obavit će se procjena prometne vrijednosti nekretnina i razrez poreza kao da je porezna obveza nastala na dan prijavljivanja odnosno otkrivanja porezne obveze i to prema stanju nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze, odnosno otkrivanja porezne obveze.
Prijavu o nastanku porezne obveze porezni obveznik podnosi nadležnoj ispostavi jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi. Nadležna ispostava dužna je vratiti porezom obvezniku ovjerenu i datiranu presliku prijave kao dokaz o nastanku porezne obveze poreza na promet nekretnina. Nadležna ispostava dužna je u roku od 30 dana od dana prijama prijave o nastanku porezne obveze razrezati porez i poreznom obvezniku izdati rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina.

ZAPADNOHERCEGOVAČKA ŽUPANIJA

Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stječe nekretnina. Ako se prodaju budući građevinski objekti (koji su u izgradnji), porezna obveza nastaje u trenutku predaje objekta kupcu. Ako se stječe nekretnina na temelju sudske odluke ili drugog nadležnog tijela, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.
Sudovi odnosno druga nadležna tijela obvezni su poreznoj ispostavi Županijskog poreznog ureda na području na kojem se nalazi nekretnina dostavljati svoje odluke, odnosno isprave na temelju kojih se mijenja vlasništvo nekretnina u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana od dana njihove pravomoćnosti.
Ako se, na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi prije smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaju u trenutku sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju. Ako se, na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi nakon smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaju u trenutku smrti primatelja uzdržavanja.
Porezni obveznik dužan je u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obveze, poreznoj ispostavi na području na kojem se nalazi nekretnina prijaviti nastanak porezne obveze. Uz

prijavu o nastanku porezne obveze porezni obveznik podnosi ugovor, a ako se prijenos nekretnine obavlja drugim pravnim poslom, odlukom tijela državne uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu, odnosno sudsku odluku ili odluku tijela uprave. Oblik i sadržaj prijave o nastanku porezne prijave podnosi ministar financija.
Ako porezni obveznik ne prijavi u propisanom roku nastanak porezne obveze, procijenit će se tržišna vrijednost nekretnine i utvrditi porez kao da je porezna obveza nastala na dan prijavljivanja odnosno otkrivanja porezne obveze, i to prema stanju nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze, odnosno otkrivanja porezne obveze. Porezna ispostava dužna je u roku od 30 dana od dana primitka prijave o nastanku porezne obveze utvrditi porez i poreznom obvezniku izdati rješenje o utvrđivanju iznosa poreza na promet nekretnina.

HERCEGBOSANSKA ŽUPANIJA

Porezna obveza nastaje osam dana od dana izdavanja prijepisa ugovora o prometu nekretnine. Ako se nekretnina stječe na temelju odluke suda ili drugog tijela, porezna obveza nastaje osam dana od dana pravomoćnosti te odluke. Ako se odlukom suda utvrđuje pravo vlasništva na nekretnini dosjelošću, porezna obveza nastaje osam dana od dana pravomoćnosti te odluke. Ako se nekretnina stječe kroz postupak javnog natječaja, javne prodaje ili dražbe u stečajnom ili likvidacijskom postupku, odnosno u postupcima prisilne naplate porezne obveze, porezna obveza nastaje osam dana od dana okončanja postupka i izvršene prodaje. Stranoj fizičkoj ili pravnoj osobi kojoj je za stjecanje nekretnine na području županije potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa i uprave, porezna obveza nastaje osam dana od dana dobivanja te suglasnosti.
Notar koji ovjerava potpise na ugovorima i ispravama o prodaji ili drugom načinu prometa nekretnina, obvezan je jedan primjerak ugovora, kao i sve druge isprave temeljem kojih dolazi do prometa nekretnina (ugovor o ortakluku, ugovor o osnivanju prava građenja i sl.), dostaviti poreznoj ispostavi na području koje se nalazi nekretnina u roku od osam dana od dana sačinjavanja isprave ili ugovora. Sudovi ili druga javnopravna tijela obvezni su nadležnoj poreznoj ispostavi dostavljati svoje odluke i isprave o postupcima kojima se mijenja vlasništvo na nekretninama, u roku od osam dana od dana pravomoćnosti tih odluka. Institucije koje provode postupke dužne su u roku od osam dana od dana završetka postupka i prodaje nekretnina jedan primjerak ugovora, odluke ili druge isprave, dostaviti poreznoj ispostavi na području koje se nekretnina nalazi. Dostavom isprava i odluka smatra se da je izvršena prijava prometa nekretnina.
Ako se nekretnina stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju kojim je ugovoren prijenos vlasništva na nekretnini prije smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje osam dana od dana izdavanja prijepisa ugovora. Ako se nekretnina stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju kojim je ugovoren prijenos vlasništva na nekretnini nakon smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje 30 dana od dana smrti primatelja uzdržavanja.
Obveznik poreza nastanak porezne obveze dužan je poreznoj ispostavi na području gdje se nalazi nekretnina prijaviti u roku od 15 dana od dana njezina nastanka. Nastanak porezne obveze prijavljuje se na obrascu prijave poreza na promet nekretnina. Obveznik poreza uz prijavu o nastanku porezne obveze, podnosi i ugovor ili ispravu, a ako se prijenos nekretnine obavlja drugim pravnim poslom, odlukom suda ili drugog javnopravnog tijela, obveznik poreza podnosi ispravu o tome pravnom poslu, odnosno odluku tog tijela. Obveznik poreza na zahtjev porezne ispostave mora dostaviti i druge podatke potrebne za utvrđivanje poreza. Oblik i sadržaj obrasca prijave poreza na promet nekretnina, te način popunjavanja obrasca, pravilnikom propisuje ministar financija HBŽ.
Porezna ispostava u roku od pet dana od dana zaprimanja ugovora, isprava i odluka, te prijave poreza, općinskom ili gradskom povjerenstvu podnosi zahtjev za procjenu i utvrđivanje

vrijednosti nekretnine. Uz zahtjev za procjenu i utvrđivanje prometne vrijednosti nekretnine, porezna ispostava povjerenstvu dostavlja sve isprave i druge podatke o izvršenom prometu nekretnine. Povjerenstvo je dužno u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva i isprava izvršiti procjenu prometne vrijednosti nekretnine, sačiniti zapisnik, te jedan primjerak zapisnika dostaviti poreznoj ispostavi. Porezna ispostava u roku od tri dana od dana zaprimanja zapisnika o tome obavještava poreznog obveznika i uručuje mu jedan primjerak zapisnika. Porezni obveznik može u roku od osam dana od dana zaprimanja zapisnika izjaviti prigovor na zapisnik. Prigovor na zapisnik o procjeni prometne vrijednosti nekretnine izjavljuje se općinskom načelniku, odnosno gradonačelniku, putem povjerenstva. Općinski načelnik, odnosno gradonačelnik dužan je odluku o prigovoru donijeti najkasnije u roku od sedam dana od dana dostavljanja prigovora. Odluka po prigovoru je konačna i protiv nje nije dopuštena žalba. Primjerak odluke po prigovoru, bez odlaganja se dostavlja nadležnoj poreznoj ispostavi.
Porezna ispostava će u roku od 15 dana od dana zaprimanja zapisnika o procjeni prometne vrijednosti nekretnine ili odluke izvršiti razrez poreza, donijeti rješenje i dostaviti ga poreznom obvezniku. Protiv rješenja o razrezu porezne obveze, obveznik može u roku od osam dana od dana dostavljanja rješenja izjaviti žalbu na rješenje o razrezu porezne obveze. Žalba se predaje izravno ili se šalje preporučeno poštom poreznoj ispostavi koja je donijela rješenje. Žalba ne odgađa izvršenje rješenja o razrezu porezne obveze. O žalbi, kao drugostupanjsko tijelo, rješava Federalno ministarstvo financija u roku od 30 dana od dana dostavljanja žalbe.
Ako porezna obveza nije prijavljena u propisanim rokovima, porezna obveza nastaje u trenutku saznanja, odnosno na dan otkrivanja ili prijavljivanja izvršenog prometa nekretnina.

1.3. Rokovi plaćanja poreza na nekretnine

KANTON SARAJEVO

Utvrđeni iznos poreza na promet nekretnina, poreza na nasljeđe i poklone porezni obveznik je dužan platiti u roku 30 dana od dana prijema rješenja o utvrđivanju poreza. Na iznos porezne obaveze koja nije plaćena u propisanom roku porezni obveznik dužan je platiti zateznu kamatu po važećoj stopi propisanoj zakonom kojim se reguliše stopa zatezne kamate na javne prihode za period od dana dospjeća do dana izmirenja porezne obaveze.
Bez potvrde ili ovjere ugovora od strane Porezne uprave o plaćenom porezu na promet nekretnina, poreza na nasljeđe i poklone ili potvrde o oslobađanju od plaćanja poreza ne može se izvršiti uknjižba vlasništva u katastarskim, zemljišnim i drugim javnim knjigama i registrima.
Porezna uprava vodi Evidenciju o prometu nekretnina i evidenciju naslijeđenih i na poklon primljenih nekretnina i pokretnih stvari (u daljem tekstu: Evidencija). Evidencija sadrži podatke iskazane u poreznoj prijavi, utvrđenu vrijednost nekretnina i pokretnih stvari, iznos utvrđenog poreza, podaci o plaćenom porezu i porezna oslobađanja. Podaci se unose se u Evidenciju u roku od sedam dana od dana dostavljanja rješenja o utvrđivanju poreza, odnosno rješenja o oslobađanju od plaćanja poreza. Podaci o plaćenom porezu unose se u Evidenciju u roku od sedam dana od donošenja rješenja o plaćenom porezu. Ministarstvo finansija ima pristup Evidenciji čiji je vlasnik Porezna uprava. Postupak vođenja Evidencije i korištenja podataka iz Evidencije usaglasit će Ministarstvo finansija i Porezna uprava.
Na pitanje prinudne naplate, zatezne kamate, povrata poreza, žalbenog postupka i zastare primjenjivat će se odredbe Zakona o poreznoj upravi Federacije Bosne i Hercegovine. Nadzor nad razrezom i plaćanjem poreza utvrđenih ovim zakonom vrši Porezna uprava.

BOSANSKO - PODRINJSKI KANTON GORAŽDE

Utvrdeni iznos poreza na promet nepokretnosti i prava poreski obveznik dužan je platiti u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Na iznos poreza na promet nepokretnosti i prava koji poreski obveznik ne plati u roku iz stava jedan ovog člana plaća se kaznena kamata po stopi od 0,2% dnevno za svaki dan zakašnjenja.
Porez na promet nepokretnosti plaća se prema mjestu gdje se nepokretnost nalazi. Porez na promet prava plaća se prema mjestu gdje prodavalac prava ima prebivalište.
Porez na promet nepokretnosti i prava plaća sticalac nepokretnosti i prava u slučaju da se isti ne može naplatiti od strane prenosioca nepokretnosti i prava.
Od poreskog obveznika koji dospjeli porez na promet nepokretnosti i prava ne plati u propisanom roku, naplata poreza će se izvršiti prinudnim putem. Prinudnu naplatu sprovodi poreska uprava na način i po postupku kako se sprovodi prinudna naplata poreza po Zakonu o porezima Kantona.
Poreski obveznik ima pravo na povrat pogrešno ili više uplaćenog poreza, kamate i troškova prinudne naplate. Zahtjev za povrat više ili pogrešno uplaćenog poreza, kamate i troškova prinudne naplate poreski obveznik podnosi poreskoj upravi u roku od pet godina od dana plaćanja poreza, kamate ili okončanja postupka prinudne naplate. 0 zahtjevu za povrat Poreska uprava odlučuje rješenjem koje je dužna donijeti u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.
Poreski obveznik od koga je po rješenju poreske uprave naplaćen porez, kamata ili troškovi prinudne naplate, a koji nije bio dužan platiti ili kome se u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva ne izvrši povrat poreza u koji ima pravo na povrat, ima pravo na kamatu od 0,2% dnevno za svaki dan zakašnjenja.
Ako se prenos vlasništva na nepokretnosti i prava na koju je plaćen porez zbog neke smetnje ne može izvršiti ili se može izvršiti samo djelimično, poreski obveznik ima pravo na povrat odgovarajuceg dijela plaćenog poreza.
Protiv rješenje poreske uprave može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi nadležnom drogostepenom organu poreske uprave putem poreske uprave koja je donijela rješenje.
Rješenje o razrezu poreza na promet nepokretnosti i prava koje je postalo pravosnažno može se izmijeniti u roku od tri godine od dana pravosnažnosti ako se naknadno saznaju činjenice ili dokazi koji nisu bili poznati prilikom razreza poreza ili ako se utvrdi da su propisi nepravilno primijenjeni u korist ili na štetu obveznika
Pravo na naplatu poreza, kamate i troškova prinudne naplate zastarjeva za pet godina po isteku godine u kojoj je porez utvrđen rješenjem poreske uprave. Pravo obveznika poreza na povrat bez osnove plaćenog poreza, kamate i troškova prinudne naplate zastarjeva za pet godina po isteku godine u kojoj je uplata poreza izvršena. Rok zastarjelosti na naplatu poreza, kamata i troškova prinudne naplate prekida se svakom službenom radnjom nadležne poreske uprave izvršenom radi naplate poreza. Rok zastarelosti prava na povraćaj bez osnova ili više uplaćenog poreza, kamata troškova naplate prekida se svakom radnjom poreskog obveznika preduzetom kod poreske uprave radi povrata. Poslije svakog prekida roka zastarjelosti nastupa novi rok zastarjelosti. Zastarjelost u svakom slučaju nastupa po isteku deset godina od dana kada je počela prvi put teći.

ZENIČKO - DOBOJSKI KANTON

Porezni obveznik je dužan u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina platiti razrezani iznos poreza. Porezni obveznik koji poreznu obaveze ne

plati blagovremeno platit će zateznu kamatu za svaki dan zakašnjenja na osnovicu koju čini utvrđeni dio poreza. Visinu zatezne kamate utvrđuje Vlada Kantona.
Porez na promet nekretnina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, na propisani uplatni račun. Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ne može se izvršiti uknjižba vlasništva na nekretnini.
Supsidijarni dužnik poreza na promet nekretnina je kupac, odnosno strana koja ugovorom nije određena kao obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina.
Od poreznog obveznika koji dospjeli porez ne plati u propisanom roku, naplata će se izvršiti prisilno prema uslovima propisanim Zakonom o Poreznoj upravi Federacije Bosne i Hercegovinen.
Porezni obveznik koji je platio porez na promet nekretnina, a koji nije bio dužan da ga plati, ima pravo na povrat plaćenog poreza, plaćene kamate i troškova prisilne naplate prema uslovima propisanim Zakonom o Poreznoj upravi.
Ako ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini bude raskinut voljom stranaka prije prijenosa vlasništva u zemljišnim knjigama na novog vlasnika ili ako ugovor bude raskinut ili poništen odlukom suda, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza. Ako se ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini zbog neke smetnje ne može izvršiti ili se izvrši samo djelimično porezni obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza, ako kupac nije u posjedu nekretnine. Porezni obveznik zahtjev za povrat plaćenog poreza na promet nekretnina podnosi nadležnoj ispostavi porezne uprave, uz koji prilaže i dokaz o plaćenom porezu. Pravo na povrat poreza, plaćene kamate i troškove prinudne naplate utvrđuje Ministarstvo finansija rješenjem, a na osnovu rješenja nadležnih ispostava Porezne uprave-Kantonalnog ureda. Povrat poreza vrši se u skladu sa Pravilnikom o procedurama za povrat više ili pogrešno uplaćenih javnih prihoda sa Jedinstvenog računa trezora Zeničkodobojskog kantona u roku od 20 radnih dana nakon prijema zahtjeva.) Ukoliko poreznom obvezniku nije vraćen porez za koji je ostvario pravo na povrat u propisanom roku, na iznos poreza koji nije bio dužan platiti, a koji nije vraćen u propisanom roku porezni obveznik ima pravo na zateznu kamatu.
Protiv rješenja porezne uprave o razrezu poreza može se izjaviti žalba u roku od 8 radnih dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi Poreznoj upravi Federacije Bosne i Hercegovine - Kantonalnom poreznom uredu Zenica putem porezne ispostave koja je donijela rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja o razrezu poreza.
Na pitanja vezana za zastarjelost razreza, prinudne naplate poreza i kamata, povrata pogrešno ili više plaćenog poreza, plaćene kamate, troškova prinudne naplate, primjenjuju se odgovarajuće odredbe Zakona o Poreznoj upravi.
Prekršajni postupak ne može se pokrenuti niti voditi kada prođu tri godine od dana kada je prekršaj izvršen. Bez obzira na prekid zastarjelosti prekršajni postupak se ne može pokrenuti niti voditi kada protekne dva puta onoliko vremena koliko je propisano (3 godine).
Rok zastare prava na razrez poreza na promet nekretnina, prava na naplatu kamate i troškova prisilne naplate prekida se svakom službenom radnjom nadležnog organa za ubiranje poreza, a koju je preduzelo u cilju razreza i naplate poreza. Rok zastare prava na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza, kamate i troškova prisilne naplate prekida se svakom radnjom poreznog obveznika koju je preduzeo kod nadležnog organa za ubiranje poreza. Poslije svakog prekida zastare počinje teći novi rok zastare. Zastara u svakom slučaju nastupa nakon isteka pet godina od dana kada je prvi put počela teći.

TUZLANSKI KANTON

Porezni obveznik dužan je platiti razrezani porez u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza na promet nepokretnosti ili prava. Na iznos poreza koji nije plaćen u

propisanom roku plaćaju se kamate u visini stope zatezne kamate, po propisima Federacije Bosne i Hercegovine.
Porez na promet nepokretnosti plaća se prema mjestu gdje se nepokretnost nalazi. Porez na promet drugih prava plaća se prema mjestu gdje je izvršen prijenos prava.
Kupac nepokretnosti ili prava jamči solidarno za naplatu poreza na promet nepokretnosti i prava. Od poreznog obveznika koji dospjeli porez na promet nepokretnosti i prava nije platio u propisanom roku naplata će se izvršiti prisilnim putem. Prisilna naplata poreza na promet nepokretnosti i prava obavlja se po propisima koji važe za prisilnu naplatu poreza i drugih obveza pravnih i fizičkih osoba. Troškovi prisilne naplate padaju na teret poreznog obveznika.
Upis stjecanja prava vlasništva na nepokretnosti u zemljišnim knjigama može se izvršiti samo uz dokaz o plaćenom porezu na promet nepokretnosti i prava.
Porezni obveznik od kojeg su naplaćeni porez na promet nepokretnosti i prava, kamate, troškovi prisilne naplate ili novčana kazna, koji nije bio dužan platiti, ima pravo na povrat plaćenih odnosno više plaćenih iznosa. Plaćeni odnosno više plaćeni iznos iz stavka 1. ovog članka vratit će se osobi od koje su naplaćeni, na njezin zahtjev, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti rješenja nadležnog organa. Pravo na povrat plaćenog odnosno više plaćenog iznosa nadležni organ utvrđuje rješenjem.
Na plaćene odnosno više plaćene iznose poreza, porezni obveznik ima pravo na kamatu:
1. ako se u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti rješenja nadležnog organa ne izvrši povrat sredstava;
2. na iznos za koji je porez umanjen rješenjem po žalbi poreznog obveznika, koji nadležni organ nije vratio poreznom obvezniku u roku od 15 dana od dana dostavljanja drugostepenog rješenja.
Kamata se obračunava na način i po stopi propisanom propisima Federacije BiH za period od dana pravosnažnosti rješenja, odnosno od isteka roka od 15 dana od dana dostavljanja drugostepenog rješenja do momenta povrata.
Ako ugovor o upisu prava vlasništva na nepokretnostima bude raskinut voljom stranaka prije nego što bude obavljen upis u zemljišnim knjigama na novog vlasnika ili ako ugovor o prijenosu prava bude raskinut ili poništen odlukom suda, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza. Ako se ugovor o prijenosu prava vlasništva na nepokretnostima zbog neke smetnje ne može izvršiti ili se izvrši samo djelimično, porezni obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza, ako kupac nije u posjedu nepokretnosti.
Protiv rješenja nadležne porezne uprave može se izjaviti žalba, u roku od 15 dana od dana dostave prvostepenog rješenja. Porezna uprava koja je donijela prvostepenog rješenje dužna je žalbu sa svim spisima predmeta dostaviti Federalnom ministru financija, ako je sama ne riješi u svojoj nadležnosti po odredbama Zakona o upravnom postupku. Žalba ne odlaže naplatu razrezanog poreza.
Porezna uprava koja je donijela rješenje o razrezu poreza na promet nepokretnosti i prava može sama ili na zahtjev poreznog obveznika obnoviti postupak razreza u roku od tri godine nakon njegove pravosnažnosti sukladno Zakonu o upravnom postupku.
Pravo na razrez poreza na promet nepokretnosti i prava te na pokretanje prekršajnog postupka zbog povrede odredaba ovog zakona zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj je trebalo izvršiti razrez poreza odnosno u kojoj je izvršena povreda odredaba ovog zakona. Pravo na naplatu poreza na promet nepokretnosti i prava kao i pravo na naplatu kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni zbog povrede odredaba ovog zakona, zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj treba izvršiti naplatu. Pravo poreznog obveznika na povrat nepravilno ili više plaćenih iznosa na ime poreza, kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni, zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj je naplata izvršena.
Rok zastarjelosti prava na razrez poreza na promet nepokretnosti i prava, odnosno prava na naplatu poreza, kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni prekida se svakom

službenom radnjom nadležne porezne uprave koju je poduzela u cilju razreza i naplate poreza i koja je stavljena do znanja poreznom obvezniku. Rok zastarjelosti prava na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza na promet nepokretnosti i prava, kamata, troškova prisilne naplate novčanih kazni, prekida se svakom radnjom poreznog obveznika odnosno kažnjene osobe poduzetom kod nadležne porezne uprave radi povrata. Poslije svakog prekida zastarjelosti, počinje teći novi rok zastarjelosti. Zastarjelost, u svakom slučaju, nastupa po isteku šest godina od dana kada je prvi put počela teći.

UNSKO - SANSKI KANTON

Nadležna porezna ispostava je dužna u roku od 30 dana od dana prijama Zapisnika o utvrđivanju prometne vrijednosti nekretnina donijeti rješenje o utvrđivanju iznosa porezne obveze na promet nekretnina i isto dostaviti poreznom obvezniku.
Porezni obveznik dužan je platiti razrezani porez u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina. Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaćaju se kamate u visini stope zatezne kamate po propisima FBiH. Porez na promet nekretnina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi. Od poreznog obveznika koji dospjeli porez na promet nekretnina ne plati u propisanom roku, naplata će se izvršiti prisilnim putem. Prisilna naplata poreza na promet nekretnina obavlja se po propisima koji važe za prisilnu naplatu poreza i drugih obveza pravnih i fizičkih osoba. Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ne može se izvršiti uknjižba vlasništva odnosno posjeda na nekretninama u katastarskim, zemljišnim i drugim javnim knjigama.
Po pitanju naplate poreza, zatezne kamate, povrata poreza, žalbenog postupka i zastare primjenjiva će se odredbe Zakona o Poreznoj upravi FBiH.

POSAVSKA ŽUPANIJA

Porezni obveznik dužan je platiti razrezani porez u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina. Na iznos koji nije plaćen u propisanom roku plaćaju se kamate u visini stope zatezne kamate po propisima FBiH.
Porez na promet nekretnina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.
Kupac nekretnine jamči solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina.
Od poreznog obveznika koji dospjeli porez na promet nekretnina nije platio u propisanom roku naplata će se izvršiti prisilnim putem. Prisilna naplata poreza na promet nekretnina obavlja se po propisima koji važe za prisilnu naplatu poreza i drugih obveza pravnik i fizičkih osoba. Troškovi prisilne naplate padaju na teret poreznog obveznika.
Upis stjecanja prava vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama može se izvršiti samo uz dokaz o plaćenom porezu na promet nekretnina.
Porezni obveznik od kojeg je naplaćen porez na promet nekretnina, kamate, troškovi prisilne naplate ili novčana kazna, koji nije bio dužan platiti, ima pravo na povrat plaćenih odnosno više plaćenih iznosa. Plaćeni odnosno više plaćeni iznos vratit će se osobi od koje su naplaćeni, na njegov zahtjev, u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog tijela. Pravo na povrat plaćenog odnosno više plaćenog iznosa, nadležno tijelo utvrđuje rješenjem.
Na plaćene odnosno više plaćene iznose poreza, porezni obveznik ima pravo na kamatu:
a) Ako se u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog tijela ne izvrši povrat sredstava,
b) Na iznos za koji je porez umanjen rješenjem po žalbi poreznog obveznika, koji nadležno tijelo nije vratio poreznom obvezniku u roku od 15 dana od dana dostavljanja drugostupanjskog rješenja.

Kamata se obračunava za razdoblje od dana pravomoćnosti rješenja, odnosno od isteka roka od 15 dana od dana dostavljanja drugostupanjskog rješenja do trenutka povrata.
Ako ugovor o upisu prava vlasništva na nekretninama bude raskinut voljom stranaka prije nego što bude obavljen upis u zemljišnim knjigama na novog vlasnika ili ako ugovor o prijenosu prava bude raskinut ili poništen odlukom suda, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza. Ako se ugovor o prijenosu vlasništva na nekretninama zbog neke smetnje ne može izvršiti ili se izvrši samo djelomično, porezni obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza, ako kupac nije u posjedu nekretnina.
Protiv rješenja nadležne porezne uprave može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostave prvostupanjskog rješenja. Žalba se predaje Federalnom ministarstvu financija putem nadležne porezne uprave. Žalba ne odgađa naplatu razrezanog poreza.
Porezna uprava koja je donijela rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina može sama ili na zahtjev poreznog obveznika obnoviti postupak razreza u roku od tri godine nakon njegove pravomoćnosti u skladu sa Zakonom u upravnom postupkom.
Pravo na razrez poreza na promet nekretnina, te na pokretanje prekršajnog postupka zbog povrede odredaba, zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj je trebalo izvršiti razrez poreza, odnosno u kojoj je izvršena povreda odredaba Zakona. Pravo na naplatu poreza na promet nekretnina, kao i pravo na naplatu kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni zbog povrede odredaba, zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj treba izvršiti naplatu. Pravo poreznog obveznika na povrat nepravilno ili više plaćenih iznosa na ime poreza, kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni, zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj je naplata izvršena. Rok zastare prava na razrez poreza na promet nekretnina, odnosno prava na naplatu poreza, kamata, troškova prisilne naplate i novčanih sredstava prekida se svakom službenom radnjom nadležne porezne uprave koju je poduzela u cilju razreza i naplate poreza i koja je stavljena do znanja poreznom obvezniku. Rok zastare prava na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza na promet nekretnina, kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni, prekida se svakom radnjom poreznog obveznika, odnosno kažnjene osobe poduzetom kod nadležne porezne uprave radi povrata. Poslije svakog prekida zastare, počinje teći novi rok zastare. Zastara, u svakom slučaju, nastupa po isteku šest godina od dana kada je prvi put počela teći.

SREDNJOBOSANSKI KANTON

Porezni obveznik dužan je platiti razrezani porez u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina.
Porezna ispostava može, u opravdanim slučajevima, poreznom obvezniku odobriti odgodu plaćanja dospjeloga poreza, ali ne dulje od tri mjeseca, ili odobriti plaćanje poreza u tri obroka.
Ako se porezni obveznik ne pridržava rješenja o odobrenju obročne otplate poreza, porezna ispostava može staviti van snage rješenje o odobrenju obročne otplate poreza i poduzeti mjere da se zaostali dug naplati odjednom.
Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku, plaća se kamata u visini od 0,2% dnevno.
Porez na promet nekretnina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.
Kupac nekretnine jamči za naplatu poreza na promet nekretnina od prodavatelja.
Kupac nekretnine jamči solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina od prodavatelja ako je ugovorom preuzeo obvezu plaćanja poreza.
Od poreznog obveznika koji dospjeli porez ne plati u propisanom roku, porez će se naplatiti prisilno.

Prisilna naplata poreza na promet nekretnina i novčane kazne obavljaju se po propisima koji važe za prisilnu naplatu poreza i drugih društvenih obveza pravnih i fizičkih osoba.
Troškovi prisilne naplate poreza padaju na teret poreznog obveznika.
Porezni obveznik ima pravo na povrat više ili pogrešno uplaćenog poreza i troškova prisilne naplate poreza ili novčane kazne ako ih nije bio dužan platiti.
Pravo na povrat poreza, troškova prisilne naplate poreza, novčane kazne i kamata, porezna ispostava utvrđuje rješenjem.
Porezni obveznik ima pravo na kamatu:
a) Ako se u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva nadležnom tijelu ne izvrši povrat sredstava;
b) Na iznos za koji je porez umanjen rješenjem o žalbi poreznog obveznika, koji nadležno tijelo nije vratilo poreznom obvezniku u roku od 15 dana od dana dostavljanja drugostupanjskog rješenja.
Ako ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini bude raskinut voljom stranke prije nego što u zemljišnim knjigama bude obavljen prijenos na novog vlasnika, ili ugovor bude raskinut ili poništen odlukom suda, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza.
Ako se ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini zbog neke smetnje ne može izvršiti ili se izvrši samo djelomično, porezni obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza ako kupac nije u posjedu nekretnine.
Protiv rješenja porezne ispostave, može se izjaviti žalba nadležnom drugostupanjskom tijelu, Federalnom ministarstvu financija Sarajevo, u roku od 15 dana od dana dostave prvostupanjskog rješenja.
Porezna ispostava koja je donijela prvostupanjsko rješenje dužna je žalbu sa svim aktima predmeta dostaviti, putem Županijskog poreznog ureda, nadležnom drugostupanjskom tijelu uprave ako je sama ne riješi u svojoj nadležnosti po odredbama Zakona o upravnom postupku. Žalba ne odgađa naplatu razrezanog poreza.
Porezna ispostava u opravdanim slučajevima može posebnim rješenjem odgoditi naplatu poreza do donošenja rješenja o žalbi, o čemu je dužna izvijestiti tijelo koji rješava o žalbi.
Porezna ispostava koja je donijela rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina može sama ili na zahtjev poreznog obveznika obnoviti postupak razreza poreza u roku od tri godine nakon pravomoćnosti rješenja, ako se naknadno saznaju činjenice ili dokazi koji nisu bili poznati prilikom razrezivanja poreza ili ako se utvrdi da su propisi nepravilno primijenjeni u korist ili na štetu obveznika.
Na pitanje zastare primjenjivat će se odredbe Zakona o Poreznoj upravi FBiH.

HERCEGOVAČKO - NERETVANSKI KANTON

Porezni obveznik dužan je platiti razrezani iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina. U opravdanim slučajevima nadležna ispostava može poreznom obvezniku odobriti odgodu za plaćanje dospjelog poreza ili odobriti plaćanje poreza u više obroka. Ako se porezni obveznik ne pridržava rješenja o odobrenju obročne otplate poreza, nadležna ispostava može staviti izvan snage rješenje o odobrenju obročne otplate poreza i poduzeti mjere da se zaostali dug naplati odjednom. Na iznos poreza koji nije uplaćen u propisanom roku ili prema rješenju o odgodi plaćanja poreza ili obročnoj otplati poreza plaćaju se kamate u visini od 0,2% dnevno za svaki dan zakašnjenja. Smatra se da porez nije uplaćen u propisanom roku i kada nije uplaćen na propisani uplatni račun. Obveznicima poreza kojima je odobren poček ili obročna uplata poreza, zaračunava se kamata po stopi od 0,1% dnevno. Prihod ostvaren od naplaćenih kamata po ovom osnovu, raspodjeljuje se sukladno pripadnosti poreza na promet nekretnina Županiji i jedinicama

lokalne samouprave. Porez na promet nekretnina koji je prihod lokalne samouprave, plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.
Prodavatelj nekretnine jamči solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina od kupca, ako je ugovorom preuzeo obvezu plaćanja toga poreza. Od obveznika koji dospjeli porez ne plati u propisanom roku, naplata će se obaviti prisilno. Prisilna naplata poreza na promet nekretnina i novčane kazne obavljaju se po propisima koji važe za prisilnu naplatu poreza i drugih društvenih obveza pravnih i fizičkih osoba. Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ne može se upisati prijenos vlasništva na nekretninu u zemljišnim knjigama.
Osoba od koje su naplaćeni porezi na promet nekretnina, kamate, troškovi prisilne naplate ili novčana kazna, ako je nije bila dužna platiti, ima pravo na povrat plaćenih, odnosno više plaćenih iznosa. Plaćeni odnosno više plaćeni iznos vratit će se osobi od koje su naplaćeni, na njen zahtjev, u roku od 30 dana od dana podnesenog zahtjeva. Na plaćene odnosno više plaćene iznose obračunavaju se kamate u visini zatezne kamate propisane Odlukom o visini zatezne kamate.
Ako ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini bude raskinut voljom stranaka prije nego bude obavljen prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika ili ako ugovor bude raskinut ili poništen odlukom suda, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza. Ugovorne strane koje su sačinile ugovor o prijenosu prava vlasništva na nekretnine, dužne su izjaviti svoju volju o raskidanju ugovora na sudu nadležnom za promet nekretnina, o čemu će se sačiniti zapisnik koji će ugovorne strane obostrano potpisati, a službena osoba pravosudnog tijela će zapisnik ovjeriti i potpisati, uz napomenu da promet nekretnina nije obavljen jer nije upisan u zemljišnim knjigama. Ako se ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini zbog neke smetnje ne može izvršiti ili se izvrši samo djelomično, porezni obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza, ako kupac nije u posjedu nekretnine.
Protiv rješenje nadležne ispostave može se izjaviti žalba nadležnom drugostupanjskom tijelu uprave, u roku od 15 dana od dana dostave prvostupanjskog rješenja. Nadležna ispostava koja je donijela prvostupanjsko rješenje, dužna je žalbu sa svim aktima predmeta dostaviti nadležnom drugostupanjskom tijelu uprave, ako je sama ne riješi u svojoj nadležnosti po odredbama Zakona o upravnom postupku. Žalba ne odgađa naplatu razrezanog poreza. Ako nadležna ispostava posebnim rješenjem odgodi naplatu razrezanog poreza, dužna je o tome izvijestiti tijelo koje rješava žalbu.
Nadležna ispostava koja je donijela rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina može sama ili na zahtjev poreznog obveznika obnoviti postupak razreza u roku od tri godine nakon njegove pravomoćnosti sukladno Zakonu o upravnom postupku. Odredba članka 249. Zakona o upravnom postupku ne primjenjuje se pri obnovi postupka razreza poreza na promet nekretnina.
Pravo na razrez poreza na promet nekretnina, te pokretanje prekršajnog postupka, zastarijeva za pet godina nakon isteka godine u kojoj je prijavljen nastanak porezne obveze. Porezni obveznik poreza na promet nekretnina, dužan je predočiti pismeni dokaz da je uredno prijavio nastanak porezne obveze. Pravo na naplatu poreza na promet nekretnina i pravo na naplatu kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate zastarijeva za pet godina nakon isteka godine u kojoj je trebalo izvršiti naplatu. Pravo poreznog obveznika na povrat nepravilno ili više naplaćenih iznosa na ime poreza, kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate, zastarijeva za pet godina po isteku godine u kojoj je mogao tražiti povrat. Rok zastare prava na razrez poreza na promet nekretnina odnosno prava na naplatu kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate prekida se svakom službenom radnjom nadležne ispostave koju je poduzela u cilju razreza i naplate poreza i koja je stavljena do znanja poreznom obvezniku. Rok zastare prava na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza na promet nekretnina, kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate prekida se svakom radnjom poreznog obveznika, odnosno kažnjene osobe, koju je poduzela kod nadležne ispostave. Poslije svakog prekida

zastare počinje teći novi rok zastare. Zastara u svakom slučaju nastupa nakon isteka deset godina od dana kada je prvi put počela teći.

ZAPADNOHERCEGOVAČKA ŽUPANIJA

Porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni izn
os poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju iznosa poreza na promet nekretnina. Porezna ispostava može, u opravdanim slučajevima, poreznom obvezniku odobriti odgodu plaćanja dospjelog poreza, ali ne dulje od tri mjeseca. Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaća se kamata u visini od 0,2% dnevno.
Porez na promet nekretnina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.
Kupac nekretnine jamči za naplatu poreza na promet nekretnina od prodavatelja. Kupac nekretnine jamči solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina od prodavatelja, ako je kupac ugovorom preuzeo obvezu plaćanja poreza.
Od poreznog obveznika koji dospjeli porez na plati u propisanom roku, porez će se prisilno naplatiti. Prisilna naplata poreza na promet nekretnina i novčane kazne obavlja se po propisima koji vrijede za prisilnu naplatu poreza i drugih obveza od pravnih i fizičkih osoba. Troškovi prisilne naplate padaju na teret poreznog obveznika.
Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ne može se upisati prijenos vlasništva na nekretnini u zemljišne knjige.
Porezni obveznik ima pravo na povrat više ili pogrešno uplaćenog poreza i troškova prisilne naplate poreza ili novčane kazne ako ih nije bio dužan platiti. Pravo na povrat iznosa više ili pogrešno uplaćenog poreza, troškova prisilne naplate poreza, novčane kazne i kamata porezna ispostava utvrđuje rješenjem.
Porezni obveznik ima pravo na kamatu:
a) Ako u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva nadležno tijelo ne izvrši povrat sredstava;
b) Na iznos na koji je porez umanjen rješenjem o žalbi poreznog obveznika, koji nadležno tijelo nije vratilo poreznom obvezniku u roku od 15 dana od dana dostavljanja drugostupanjskog rješenja.
Ako ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnine bude raskinut voljom stranaka prije nego što u zemljišnim knjigama bude obavljen prijenos na novog vlasnika ili ugovor bude raskinut ili poništen sudskom odlukom, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza. Prijenos vlasništva zbog raskida ili poništenja ugovora ili drugog pravnog posla ne smatra se novim prometom nekretnina. Ako se ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini zbog neke smetnje ne može provesti ili ako se provede samo djelomično, porezni obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza ako kupac ne posjeduje nekretninu.
Protiv rješenja porezne ispostave može se podnijeti žalba nadležnom drugostupanjskom tijelu, Federalnom ministarstvu financija Sarajevo, u roku od 15 dana od dana dostave prvostupanjskog rješenja. Porezna ispostava koja je donijela prvostupanjsko rješenje dužna je žalbu sa svim aktima predmeta dostaviti putem Županijskog poreznog ureda nadležnom drugostupanjskom tijelu uprave, ako je sama ne riješi u svojoj nadležnosti po odredbama Zakona o upravnom postupku.
Žalba ne odgađa naplatu utvrđenog poreza. Porezna ispostava, u opravdanim slučajevima, može posebnim rješenjem odgoditi naplatu do donošenja rješenja o žalbi, o čemu je dužna izvijestiti tijelo koje rješava o žalbi.
Porezna ispostava koja je donijela rješenje o utvrđivanju iznosa poreza na promet nekretnina može sama ili na zahtjev poreznog obveznika obnoviti postupak utvrđivanja poreza u roku od tri godine nakon njegove pravomoćnosti sukladno Zakonu o upravnom postupku.

Pravo na utvrđivanje poreza na promet nekretnina, te na pokretanje prekršajnog postupka zastarijeva za pet godina nakon isteka godine u kojoj je prijavljen nastanak porezne obveze. Pravo na naplatu poreza na promet nekretnina, pravo na naplatu kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate poreza zastarijeva za pet godina nakon isteka roka u kojem je trebalo obaviti naplatu. Pravo poreznog obveznika na povrat nepravilno ili više uplaćenih iznosa za porez, kamate, novčane kazne i troškove prisilne naplate poreza zastarijeva za pet godina nakon isteka godine u kojoj su plaćene obveze.
Rok zastare prava na utvrđivanje poreza na promet nekretnina odnosno prava na naplatu kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate prekida se svakom službenom radnjom porezne ispostave, koju je poduzela radi utvrđivanja i naplate poreza i na koju je upozoren porezni obveznik. Rok zastare prava na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza na promet nekretnina, pravo na naplatu kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate prekida se svakom radnjom poreznog obveznika odnosno kažnjene osobe koju je poduzela u poreznoj ispostavi.
Poslije svakog prekida rok zastare počinje ponovno teći.
Zastara u svakom slučaju nastupa nakon isteka deset godina od dana kad je rok zastare počeo teći.

HERCEGBOSANSKA ŽUPANIJA

Obveznik poreza dužan je dospjelu poreznu obvezu platiti u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina. Ako obveznik poreza dospjelu poreznu obvezu ne izmiri i porez ne plati u propisanom roku dužan je za svaki dan zakašnjenja platiti zateznu kamatu po stopi utvrđenoj Zakonom o visini stope zatezne kamate na javne prihode FBiH. Porez na promet nekretnina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi. Ako obveznik poreza dospjelu poreznu ne izmiri i porez ne plati u propisanom roku, naplata porezne obveze izvršit će se prisilnim putem. Postupak prisilne naplate provodi Porezna uprava FBiH, Županijski/kantonalni porezni ured Livno sukladno odredbama Poglavlja IX. Procedure prisilne naplate Zakona o Poreznoj upravi FBiH i Pravilnika o procedurama prisilne naplate poreznih obveza FBiH. Troškove prisilne naplate snosi obveznik poreza. Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ili potvrde o oslobađanju od plaćanja poreza na promet nekretnina ne može se izvršiti upis, odnosno uknjižba prava vlasništva na nekretnini u zemljišnim knjigama.
Osoba koja plati porez na promet nekretnina koji nije bila obvezna platiti ili plati više poreza nego što je trebala platiti, ima pravo na povrat pogrešno ili više plaćenog poreza. Zahtjev za povrat plaćenog poreza podnosi se nadležnoj poreznoj ispostavi koja je donijela rješenje o razrezu i naplati poreza. O zahtjevu za povrat plaćenog poreza, odlučuje rješenjem nadležna porezna ispostava u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva. Protiv rješenje o utvrđivanju prava na povrat plaćenog poreza, može se u roku od osam dana od dana prijama rješenja izjaviti žalba. Žalba se predaje izravno ili se šalje poštom poreznoj ispostavi koja je donijela rješenje. Žalba odgađa izvršenje rješenja o utvrđivanju prava na povrat plaćenog poreza. O žalbi kao drugostupanjsko tijelo rješava Federalno ministarstvo financija u roku od 30 dana od dana prijama žalbe od strane porezne ispostave. Izvršno i konačno rješenje porezne ispostave kojim se utvrđuje postojanje više uplaćenog poreza na račun proračuna HBŽ, dostavlja se Ministarstvu financija HBŽ na nadležno postupanje. Rješenje Ministarstva financija o odobravanju više ili pogrešno uplaćenog poreza na promet nekretnina je konačno. Povrat više ili pogrešno uplaćenog poreza na promet nekretnina izvršavaju korisnici sredstava razmjerno svojim udjelima u raspodjeli prihoda od poreza. Obveznik poreza ima pravo i povrat kamate, ako je ista bila obračunana.

Razrez poreza na promet nekretnina, kazne i kamate koji se odnose na taj porez, mogu se izvršiti u roku od pet godina od dana podnošenja porezne prijave ili dana dospijeća porezne obveze, računajući od dana koji je kasnije nastupio. Naplata poreza na promet nekretnina, kazne i kamate koji se odnose na taj porez, mogu se izvršiti u roku od pet godina od dana podnošenja porezne prijave ili dospijeća porezne obveze na naplatu, računajući od dana koji je kasnije nastupio. Zahtjev za povrat pogrešno ili više uplaćenog poreza na promet nekretnina i kamate, može se podnijeti u roku od tri godine od dana uplate porezne obveze i kamate.
Raskid ugovora o prijenosu vlasništva na nekretnini voljom stranaka, te raskid ili poništenje ugovora odlukom suda, razlozi su za obnovu postupka i poništenje rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina. Obveznik poreza može podnijeti prijedlog za obnovu postupka i poništenje rješenja o razrezu poreza zbog raskida ugovora voljom stranaka u roku od 30 dana od dana raskida ugovora. Obveznik poreza može podnijeti prijedlog za obnovu postupka i poništenje rješenja o razrezu poreza zbog poništenja ugovora odlukom suda u roku od 30 dana od dana dostavljanja pravomoćne odluke suda. Nakon proteka roka od pet godina od dana dostavljanja konačnog rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina, obnova postupka se ne može tražiti.

Kaznene odredbe

Svi kantonalni zakoni koji definišu porez na promet nekretnina propisuju i novčanu kaznu ukoliko se ne postupa po zakonskim odredbama. Novčanom kaznom se kažnjava za prekršaj fizičko i pravno lice, kao i odgovorno lice u pravnom licu ako:
a) članovima komisije ne omogući pristup nekretninama i pokretnim stvarima radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari,
b) ako ne podnese prijavu za utvrđivanje porezne obaveze u roku i na način propisan ovim zakonom,
c) ako utvrđeni porez ne plati u propisanom roku.

Zakon o Poreznoj upravi Federacije BiH

Mnogi kantonalni propisi koji se odnose na promet nekretnina se u određenim segmentima pozivaju na odredbe Zakona o Poreznoj upravi Federacije BiH i to u dijelu žalbenog postupka, prisilne naplate, zatezne kamate, povrata poreza i zastare.

Na rješenje Porezne uprave kojim se utvrđuje dodatno razrezana porezna obaveza u postupku kontrole ili na poreznu prijavu koju je Porezna uprava podnijela u ime poreznog obveznika, porezni obveznik ima pravo žalbe. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom organu koji je donio prvostepeno rješenje u roku od osam (8) dana od dana prijema prvostepenog rješenja. Kad prvostepeni organ nađe da je podnesena žalba dopuštena, pravovremena i izjavljena od ovlaštenog lica, a pobijeno rješenje nije zamijenio novim rješenjem, u skladu sa zakonom, dužan je bez odgađanja, a najkasnije u roku od osam (8) dana od dana prijema žalbe poslati žalbu Federalnom ministarstvu finansija na rješavanje. Ministarstvo kao drugostepeni organ rješava po žalbi u roku od trideset (30) dana od dana prijema žalbe od prvostepenog organa.
Žalba odlaže izvršenje rješenja.
Protiv rješenja drugostepenog organa, dopuštena je tužba nadležnom sudu u Federaciji. Tužba nadležnom sudu u Federaciji podnosi se u roku od trideset (30) radnih dana od dana prijema rješenja drugostepenog organa.
Podnošenje tužbe nadležnom sudu u Federaciji ne odlaže izvršenje rješenja Porezne uprave.

Nakon što Rješenje Porezne uprave postane izvršno nadležna porezna ispostava izdaje Nalog za plaćanje.

Nalog za plaćanje je akt kojim Porezna uprava nalaže poreznom obvezniku da treba platiti poreznu obavezu. Nalog za plaćanje donosi Porezna uprava kada utvrdi da porezni obveznik nije pravilno obračunao, prijavio ili platio poreznu obavezu.

Nakon što poreznom obvezniku bude uručen Nalog za plaćanje i ako porezna obaveza ostane neplaćena, rukovodilac nadležnog poreznog ureda donosi rješenje o pokretanju postupka prinudne naplate, a to rješenje dostavlja se poreznom obvezniku prije poduzimanja konkretnih mjera prinudne naplate.

Postupci prinudne naplate se definiraju kao mjere koje se poduzimaju da bi se osiguralo izmirenje porezne obaveze. Procedure i uvjeti za njihovu primjenu propisani su podzakonskim aktima. Postupci prinudne naplate se mogu primjenjivati samo na onu poreznu obavezu za koju je uručen Nalog za plaćanje od Porezne uprave, a ta porezna obaveza nije izmirena na vrijeme.

Postupak prinudne naplate počinje dan nakon dana kada je rok za plaćanje porezne obaveze iz Naloga za plaćanje istekao. Ako je podnesena molba za odgođeno plaćanje ili plaćanje u ratama, postupak prinudne naplate se može obustaviti i pokreću se postupci koji se tiču odgađanja, kako je predviđeno zakonom i podzakonskim aktima.

Pokretanje postupka prinudne naplate povlači za sobom sljedeće posljedice (čl. 45 Zakona o PUFBiH):
5% od ukupne porezne obaveze kao trošak prinudne naplate, ali ne manje od 100,00 KM;
kamata se obračunava prema članu 68. ovog zakona;
naplata iz cjelokupne imovine poreznog obveznika može početi bez drugih obavijesti ako porezna obaveza nije placena

Naplata porezne obaveze iz imovine poreznog obveznika (pljenidba) može se izvršiti u bilo koje vrijeme po isteku deset (10) radnih dana od uručenja rješenja o naplati porezne obaveze iz imovine poreznog obveznika. U slučaju sumnje da bi porezni obveznik mogao napustiti teritoriju Federacije zajedno sa svojom imovinom ili otuđiti imovinu, rukovodilac nadležnog poreznog ureda može odobriti da se naplata porezne obaveze iz imovine izvrši i ranije.
Na iznos porezne obaveze ili kazne koja nije plaćena u propisanom roku, porezni obveznik dužan je platiti zateznu kamatu po važećoj stopi propisanoj Zakonom o stopi zatezne kamate na javne prihode, za period od dana dospijeća do dana izmirenja porezne obaveze. Na iznos javnih prihoda koji nije plaćen u zakonom propisanom roku, plaća se zatezna kamata po stopi od 0,04% za svaki dan zakašnjenja.

Razrez poreza se može izvršiti u sljedećim rokovima:
- za porez i kaznu koja se odnosi na taj porez, u roku od pet (5) godina nakon što je porezna prijava za taj porez podnesena ili nakon isteka zakonskog roka za podnošenje porezne prijave, računajući od dana koji je kasnije nastupio.
- za kaznu koja se ne odnosi na određeni porez, u roku od pet (5) godina nakon što je porezni prekršaj za koji je vezana ova kazna počinjen; i
- za kamatu, u roku u kojem se razrezuje porez ili kazna na koju se plaća kamata prema ovom članu.
Razrez poreza se može izvršiti u bilo koje vrijeme:

- za porez ili kaznu koja se odnosi na taj porez, ako je porezna prijava za taj porez lažna ili ako porezna prijava za taj porez nije podnesena; i
- za kaznu koja se ne odnosi na određeni porez, ako je lice koje je počinilo porezni prekršaj namjerno prikrilo ili poduzelo bilo koju radnju da sakrije prekršaj od poreznog organa.

Osim ako nije drugačije propisano poreznim zakonima, iznos uplate porezne obaveze koji prelazi iznos te porezne obaveze, će se za iznos te preplate zajedno sa dospjelim kamatama odbiti od buduće porezne obaveze ili vratiti poreznom obvezniku u skladu sa odredbama Zakona o PUFBiH.

Kada je Porezna uprava dužna izvršiti povrat preplaćene porezne obaveze dužna je platiti i kamate poreznom obvezniku po važećoj stopi propisanoj Zakonom o stopi zatezne kamate na javne prihode za period koji počinje trideset dana nakon što Porezna uprava primi zahtjev za povrat od poreznog obveznika do dana povrata.

Zahtjev za odbijanje od buduće porezne obaveze ili povrat preplaćene porezne obaveze, porezni obveznik mora podnijeti u roku od tri (3) godine od dana uplate porezne obaveze, inače nastupa zastara.

Zastara prava na razrez i prava na naplatu poreza, kamata, troškova prislilne naplate i novčanih kazni prekida se svakom službenom radnjom nadležnog poreznog organa poduzetoj u cilju razreza i naplate poreza. Poslije svakog prekida zastara počinje teći iznova, a vrijeme koje je prošlo prije prekida ne računa se u zakonom određeni rok za zastaru.

1.4. Porez na dohodak

Obveznik poreza na dohodak je:
- rezident koji ostvaruje dohodak na teritoriji Federacije i izvan teritorije Federacije,
- nerezident koji obavlja samostalnu djelatnost putem stalnog mjesta poslovanja na teritoriji Federacije,
- nerezident koji obavlja nesamostalnu djelatnost na teritoriji Federacije,
- nerezident koji ostvaruje prihod na teritoriji Federacije od pokretne i nepokretne imovine, autorskih prava, patenata, licenci, ulaganja kapitala, ili bilo koje druge djelatnosti koja rezultira ostvarenjem prihoda koji je oporeziv prema ovom Zakonu.

Porezom na dohodak oporezuju se dohoci koje porezni obveznik ostvari od:
- nesamostalne djelatnosti,
- samostalne djelatnosti,
- imovine i imovinskih prava,
- ulaganja kapitala,
- učešće u nagradnim igrama i igrama na sreću.

Porez na dohodak plaća se po stopi od 10%.
S obzirom na obimnost odredbi koje propisuje Zakona o porezu na dohodak i Pravilnik o primjeni zakona o porezu na dohodak, u tekstu ćemo se osvrnuti na dijelove zakona i pravilnika koji se tiče prometa nekretnina.
Dohodak od imovine, prema članu 20. Zakona o porezu na dohodak, uključuje prihod ostvaren:
- iznajmljivanjem nepokretne imovine (zgrade, zemljišta i dr.),
- otuđenjem nekretnina,
- iznajmljivanjem opreme, transportnih vozila i druge pokretne imovine ukoliko iznajmljeni predmeti ne služe za obavljanje samostalne djelatnosti.

Otuđenjem nekretnina smatra se prodaja, zamjena i drugi prijenos nepokretne imovine uz naknadu. Nekretninama se smatraju zemljišta, kuće, stanovi i sl.
Poreznu osnovicu poreza na dohodak od imovine kod otuđenja nekretnina čini razlika prihoda utvrđenih prema tržišnoj vrijednosti koja se otuđuje i nabavne vrijednosti imovine koja uvećane za rast proizvođačkih cijena, prema podacima Federalnog zavoda za statistiku. Rashodi nastali prilikom otuđenja nekretnina mogu se priznati u stvarnom iznosu.
Porez na dohodak od otuđenja nekretnina i imovinskih prava plaćaju porezni obveznici na svaki takav pojedinačno ostvareni dohodak i uplaćuje se istog dana ili prvog dana po izvršenoj isplati oporezive naknade. Plaćeni porez smatra se konačnom poreznom obavezom i ovaj dohodak porezni obveznik ne unosi u godišnju poreznu prijavu.
Porez na dohodak od otuđenja nekretnina i imovinskih prava porezni obveznik je dužan prijaviti nadležnoj jedinici Porezne uprave putem Prijave poreza na prihod od imovine i imovinskih prava (Obrazac PIP-1034).

Ne oporezuje se dohodak ostvaren prodajom nekretnina:
1. koje su do otuđenja služile za stanovanje poreznog obveznika i/ili uzdržavanih članova njegove uže porodice, kao ni
2. dohodak ostvaren otuđenjem nekretnina nakon tri godine od dana sticanja tih nekretnina.

U slučajevima višestruke prodaje nekretnina i imovinskih prava, ako se u roku od pet godina otuđi više od tri nekretnine ili imovinskih prava iste vrste, tako ostvareni dohodak se oporezuje kao dohodak od samostalne djelatnosti obrta i djelatnosti srodnih obrtu s obzirom da ima karakter trajnosti (obavljanje neregistrovane djelatnosti).
Trajno obavljanje djelatnosti pretpostavlja postojanje namjere da se obavljanje djelatnosti ponavlja s ciljem stvaranja dohotka, a karakterizira ga obavljanje djelatnosti u dužem vremenskom periodu, a ne jednokratno, u cilju ostvarenja stalnog izvora dohotka.
Namjera ostvarenja dohotka postoji kada se na osnovu vrste djelatnosti i načina njenog obavljanja može zaključiti da će se ta djelatnost trajno obavljati u cilju ostvarenja dohotka.
Prema propisima Zakona o porezu na dohodak i Pravilnika o primjeni zakona o porezu na dohodak, predmet oporezivanja su i svi prihodi od nesamostalne i samostalne djelatnosti, kao i prihodi po osnovu imovine i imovinskih prava, ostvareni u novcu, stvarima ili uslugama, po osnovu obavljanja neregistrirane djelatnosti (radom na crno ili obavljanjem samostalne djelatnosti bez odobrenja nadležnog organa). Kod utvrđivanja osnovice za oporezivanje prihoda u slučaju obavljanja neregistrovane djelatnosti rashodi koje je imalo fizičko lice koje je te prihode ostvarilo, ne mogu se odbiti.

1.5. Porezni tretman poklona i naslijeđivanja

Članom 20. stav 1. Zakona o porezu na dohodak, definirano je da se pod otuđenjem nekretnina smatra se prodaja, zamjena i drugi prijenos nepokretne imovine uz naknadu, a stavom 3. da se IZUZETNO, u smislu ovog Zakona, otuđenjem nekretnina smatra se i prijenos nepokretne imovine bez naknade (poklon i sl.) ukoliko se na takav prijenos ne plaća porez na osnovu drugih federalnih ili kantonalnih propisa.
Prihodi koji se, u smislu Zakona o porezu na dohodak, ne smatraju dohotkom su, odnosno na koje se ne plaća porez na dohodak, su između ostalog, i nasljedstva i pokloni na koje se porez plaća prema drugim federalnim ili kantonalnim propisima.
Porez na nasljedstvo i poklon u Bosni i Hercegovini se razlikuje od entiteta do entiteta, ali i od kantona do kantona.

Građani u Zeničko-dobojskom kantonu, Srednjobosanskom, Zapadnohercegovačkom, Bosansko-podrinjskom, Posavskom, Hercegovačko-neretvanskom i Hercegbosanskom plaćaju porez na naslijeđe i poklon po stopi od 5 posto od ukupne vrijednosti nekretnine.
U Unsko-sanskom kantonu porez na naslijeđe se plaća po stopi od 3 posto, a porez na poklon po stopi od 10 posto.
Zakon u Tuzlanskom kantonu propisao je plaćanje poreza na naslijeđe po stopi od 2 posto, a porez na poklon po stopi od 3 posto od poreske osnovice do trećeg nasljednog reda. Ostali poklonoprimci plaćaju porez na poklon po odredbama Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava.
Porez na naslijeđe u Kantonu Sarajevo iznosi 8 posto, a kod poklona 10 posto od ukupne vrijednosti nekretnine.
Obveznik poreza na naslijeđe i poklon je lice koje naslijedi ili primi na poklon imovinu koja podliježe plaćanju poreza.

Poreska oslobađanja:

TUZLANSKI KANTON

Porez na nasljeđe i poklon ne plaća:
1. nasljednik, odnosno poklonoprimac prvog nasljednog reda, bračni drug ako je u drugom nasljednom redu, roditelji kada nasljeđuju i primaju na poklon imovinu od djece,
2. nasljednik drugog nasljednog reda, pod uslovom da je sa ostaviocem u trenutku njegove smrti živio u zajedničkom domaćinstvu,
3. nasljednik koji nije u prvom nasljednom redu, a nasljeđuje poljoprivredno zemljište, a kome je poljoprivreda osnovno zanimanje.
Porez na nasljeđe i poklon ne plaća se na:
1. predmete domaćinstva,
2. na imovinu na koju nasljednik, odnosno poklonoprimac ne može steći pravo vlasništva, pravo uživanja, odnosno korištenja.
3. na imovinu koja se ustupi bez naknade Bosni i Hercegovini, Federaciji Bosne i Hercegovine, Kantonu, gradu, općini, vjerskim institucijama i humanitarnim organizacijama.

KANTON SARAJEVO

Porez na nasljeđe ne plaćaju nasljednici prvog nasljednog reda, bračni partner kada nasljeđuje u drugom nasljednom redu, roditelji ostavioca i kada nasljeđuju djeca bez oba roditelja ako se nalaze na redovnom školovanju.
Porez na poklon ne plaćaju:
a) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, općine, njihovi organi, upravne organizacije i javne ustanove čiji je osnivač Kanton,
b) vjerske zajednice, vakufi, vjerske zadužbine, zaklade,
c) djeca, bračni partner i roditelji poklonodavca i
d) djeca bez oba roditelja koji se nalaze na redovnom školovanju.
BOSANSKO - PODRINJSKI KANTON GORAŽDE

Porez na naslijeđe i poklon ne plaća:
1. nasljednik odnosno poklonoprimac prvog nasljednog reda, bračni drug ako je u drugom nasljednom redu, roditelji kada nasljeđuju i primaju na poklon imovinu od dijece, maloljetna dijeca bez oba roditelja.

2. nasljednik drugog nasljednog reda koji nasljeđuje jedan stan, pod uslovom da je sa ostaviocem u trenutku njegove smrti živio u zajedničkom domaćinstvu i da i on i članovi njegove porodice nemaju drugi stan u vlasništvu,
3. nasljednici odnosno poklonoprimci, braća i sestre pod uslovom da se ta imovina ne može otuđiti u roku od tri godine.
4. nasljednik koji nasljenuje poljoprivredno gazdinstvo.

Porez na naslijeđe i poklon ne plaća se na:
1. predmete domaćinstva,
2. imovinu na koju nasljednik, odnosno poklonoprimac nemože steći pravo vlasništva, pravo uživanja, odnosno korištenja,
3. imovinu koja je nasljeđena ili na poklon primljena, koju porezni obveznik ustupi bez naknade državi Bosni i Hercegovini, Federaciji Bosne i Hercegovine, Bosansko-podrinjskom kantonu Goražde, opštinama u sastavu Bosansko-podrinjskog kantona Goražde, i vjerskim institucijama.

POSAVSKA ŽUPANIJA

Porez na naslijeđe i poklon ne plaćaju:
a) nasljednik, odnosno daroprimatelj prvog nasljednog reda, supružnik ako je drugog nasljednog reda, roditelj kada nasljeđuje i prima na dar imovinu od djece i malodobno dijete bez oba roditelja,
b) nasljednik drugog nasljednog reda kada nasljeđuje ili prima na dar jednu stambenu zgradu, odnosno jedan stan, pod uvjetom da je sa ostaviocem u trenutku njegove smrti, odnosno sa darodavateljem u trenutku primitka dara, živio u zajedničkom domaćinstvu i da on i članovi njegove obitelji nemaju drugi stan u vlasništvu,
c) nasljednik drugog nasljednog reda kada nasljeđuje ili prima na dar obradivo poljoprivredno zemljište, ako mu je poljoprivreda osnovno zanimanje,
d) nasljednik, odnosno daroprimatelj, brat i sestra pod uvjetom da se ta imovina ne može otuđiti u roku od 5 godina.
e) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, Županija, općina, njihovi organi i institucije, vjerska institucija i humanitarna organizacija.

Porez na nasljeđe i dar ne plaća se na:
a) predmete domaćinstva,
b) imovinu na koju nasljednik, odnosno daroprimatelj ne može steći pravo vlasništva, pravo uživanja, odnosno korištenja,
c) imovinu koja je naslijeđena ili na poklon primljena, a koju porezni obveznik ustupi bez naknade Državi Bosne i Hercegovine, Federaciji Bosne i Hercegovine, Županiji, općini, njihovim organima i institucijama, vjerskoj instituciji i humanitarnoj organizaciji.
d) Porez plaćen prije ustupanja naslijeđa ili dara ne vraća se.

Porez na nasljeđe i dar ne plaća se kad se uređuju imovinski odnosi bivših supružnika.

SREDNJOBOSANSKI KANTON

Porez na nasljedstva i darove ne plaća:
a) nasljednik, odnosno daroprimalac prvoga nasljednoga reda, bračni partner ako je u drugom nasljednom redu, roditelji ako nasljeđuju i primaju na dar imovinu od djece te malodobna djeca bez obaju roditelja

b) nasljednik drugoga nasljednoga reda ako nasljeđuje ili prima na dar jednu stambenu zgradu, odnosno jedan stan te poslovne prostorije ako u njima samostalno obavlja djelatnost, pod uvjetom da je s ostaviocem živio u zajedničkom domaćinstvu u trenutku njegove smrti, odnosno s darovaocem u trenutku primitka dara
c) nasljednik drugoga nasljednoga reda ako nasljeđuje ili prima na dar obradivo poljoprivredno zemljište ako mu je poljoprivreda osnovni izvor prihoda
d) nasljednici, odnosno daroprimaoci braća i sestre, a i zetovi i snahe ako su s ostaviocem ili darovaocem živjeli u zajedničkom domaćinstvu u trenutku ostaviočeve smrti, odnosno u trenutku primitka dara, pod uvjetom da se toj imovini ne može promijeniti vlasnik u roku od tri godine.

Porez na nasljedstva i darove ne plaća se na naslijeđenu ili na dar primljenu imovinu koju porezni obveznik bez naknade ustupi državi Bosni i Hercegovini, Kantonu, općini, humanitarnoj organizaciji ili vjerskoj instituciji.
Porez plaćen prije ustupanja, ne vraća se.
Porez na nasljedstva i darove ne plaća se ako se uređuju imovinski odnosi između bivših bračnih partnera.

ZAPADNOHERCEGOVAČKA ŽUPANIJA

Porez na nasljedstva i darove ne plaća:
a) nasljednik odnosno, daroprimatelj prvog nasljednog reda, bračni drug ako je u drugom nasljednom redu, roditelji kad nasljeđuju i primaju na dar imovinu od djece, maloljetna djeca bez oba roditelja;
b) nasljednik drugog nasljednog reda koji nasljeđuje jedan stan, pod uvjetom da je sa ostaviteljem u trenutku njegove smrti živio u zajedničkom kućanstvu i da on i članovi njegove obitelji nemaju drugi stan u vlasništvu;
c) nasljednici, odnosno daroprimatelji braća i sestre, pod uvjetom da se ta imovina ne može otuđiti u roku od tri godine;
d) nasljednik koji nasljeđuje poljoprivredno zemljište, kome je poljoprivreda osnovno zanimanje.
e) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, Županija, njihova tijela, organizacije i institucije, vjerske institucije i humanitarne organizacije.

Porez na nasljedstva i darove ne plaća se na:
a) predmete kućanstva,
b) na imovinu na koju nasljednik, odnosno daroprimatelj ne može steći pravo vlasništva, pravo uživanja, odnosno korištenja,
c) na imovinu koja je naslijeđena ili na dar primljena, a koju porezni obveznik ustupi bez naknade državi BiH, Federaciji BiH, Županiji, općini i vjerskim institucijama.
Porez uplaćen prije ustupanja nasljedstva ili dara ne vraća se.

ZENIČKO - DOBOJSKI KANTON

Porez na naslijeđe i poklon ne plaća:
a) nasljednik, odnosno poklonoprimalac prvog nasljednog reda, supružnik ako je drugog nasljednog reda, roditelj kada naslijeđuje i prima na poklon imovinu od djece i maloljetno dijete bez oba roditelja,

b) nasljednik drugog nasljednog reda kada naslijeđuje ili prima na poklon jednu stambenu zgradu, odnosno jedan stan, pod uslovom da je sa ostaviocem u trenutku njegove smrti, odnosno sa poklonodavcem u trenutku primitka poklona, živio u zajedničkom domaćinstvu i da on i članovi njegove porodice nemaju drugi stan u vlasništvu,
c) nasljednik drugog nasljednog reda kada naslijeđuje ili prima na poklon obradivo poljoprivredno zemljište, ako mu je poljoprivreda osnovno zanimanje,
d) nasljednik, odnosno poklonoprimalac, brat i sestra pod uslovom da se ta imovina ne može otuđiti u roku od 5 godina,
e) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, Kanton, grad, općina, njihovi organi i institucije, te ustanova ili udruženje građana vjerskog ili humanitarnog karaktera.
Porez na naslijeđe i poklon ne plaća se na:
a) predmete domaćinstva,
b) imovinu na koju nasljednik, odnosno poklonoprimalac ne može steći pravo vlasništva, pravo uživanja, odnosno korištenja,
c) imovinu koja je naslijeđena ili na poklon primljena, a koju porezni obveznik ustupi bez naknade Državi Bosni i Hercegovini, Federaciji Bosne i Hercegovine, Kantonu, gradu, općini, njihovim organima i institucijama, te ustanovi ili udruženju građana vjerskog ili humanitarnog karaktera.
Porez plaćen prije ustupanja naslijeđa ili poklona ne vraća se.
Porez na naslijeđe i poklon ne plaća se kad se uređuju imovinski odnosi bivših supružnika.

HERCEGBOSANSKA ŽUPANIJA

Porez na nasljedstva i darove ne plaća:
a) nasljednik, odnosno daroprimatelj prvog nasljednog reda, bračni drug ako je u drugom nasljednom redu, roditelji kad nasljeđuju i primaju na dar imovinu od djece, maloljetna djeca bez oba roditelja;
b) nasljednik drugog nasljednog reda koji nasljeđuje jedan stan, pod uvjetom da je sa ostaviteljem u trenutku njegove smrti živio u zajedničkom kućanstvu i da on i . članovi njegove obitelji nemaju drugi stan u vlasništvu;
c) nasljednici, odnosno daroprimatelji braća i sestre, pod uvjetom da se ta imovina ne može otuditi u roku od tri godine;
d) nasljednik koji nasljeđuje poljoprivredno zemljište, kome je poljoprivreda temeljno zammanJe;
e) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, Županija, Grad, općina, njihova tijela, organizacije i institucije, vjerska institucija i humanitarna organizacija.

Porez na nasljedstva i darove ne plaća se na:
a) predmete kućanstva;
b) na imovinu na koju nasljednik, odnosno darodavatelj ne može steći pravo vlasništva, pravo uživanja odnosno korištenja;
c) na imovinu koja je naslijeđena ili na dar primljena, koju porezni obveznik ustupi bez naknade državi BiH, Federaciji BiH, Županiji, Gradu ili općini, vjerskoj instituciji i humanitarnoj organizaciji, zdravstvenoj ustanovi i vatrogasnoj jedinici.
Porez uplaćen prije ustupanja nasljedstva ili dara ne vraća se.

UNSKO - SANSKI KANTON

Porez na naslijeđe i poklon ne plaća:

a) nasljednik, odnosno poklonoprimac prvog nasljednog reda, supružnik ako je drugog nasljednog reda, roditelj kada nasljeđuje i prima na poklon imovinu od djece i maloljetno dijete bez oba roditelja;
b) nasljednik drugog nasljednog reda kada nasljeđuje ili prima na poklon jednu stambenu zgradu, odnosno jedan stan, pod uslovom da je sa ostaviocem u trenutku njegove smrti, odnosno sa poklonodavcem u trenutku primitka poklona, živio u zajedničkom domaćinstvu i da on i članovi njegove obitelji nemaju drugi stan u vlasništvu;
c) nasljednik drugog nasljednog reda kada nasljeđuje ili prima na poklon obradivo poljoprivredno zemljište, ako mu je poljoprivreda osnovno zanimanje;
d) nasljednik, odnosno poklonoprimac, brat i sestra pod uslovom da se ta imovina ne može otuđiti u roku od 3 godine;
e) vjerske zajednice i humanitarne organizacije.
f) lica iz člana 2. i 3. Zakona o dopunskim pravima branitelja i članova njihovih porodica Unsko – sanskog kantona, kada na poklon ili u naslijeđe dobiju imovinu: stan do 80 m2, kuću do 150 m2 sa okućnicom do 300 m2 ili zemljište za gradnju do 400 m2 površine. - Nekretnine koje su osobođene od plaćanja poreza navedene u tački f) ovog člana ne mogu se otuđiti u roku od 5 godina, bez prethodno plaćenog poreza, osim u slučaju smrti vlasnika, stečaja ili likvidacije pravnog lica. Izuzetak od ove zabrane su stanovi u kolektivnom smještaju za boračke populacije koji su ranije izgrađeni i za koje je ranije sklopljen ugovor sa klauzulom zabrane otuđenja.
g) ako je kvadratura stana, kuće sa okućnicom ili zemljišta za gradnju veća od kvadrature utvrđene u tački f) ovog člana, na razliku kvadrata se obračunava i plaća porez na naslijee i poklon.
h) općinska/gradska vijeća svojom odlukom mogu propisati dodatna porezna oslobađanja, u svrhu pomoći boračkim i socijalnim kategorijama.

Porez na naslijeđe i poklon ne plaća se na:
a) predmete domaćinstva;
b) imovinu na koju nasljednik, odnosno poklonoprimac, ne može steći pravo vlasništva, pravo uživanja, odnosno korištenja;
c) imovinu koja je naslijeđena ili na poklon primljena, a koju porezni obveznik ustupi bez naknade Državi Bosni i Hercegovini, Federaciji Bosne i Hercegovine, Kantonu, općini, njihovim organima i institucijama, vjerskoj instituciji i humanitarnoj organizaciji.

HERCEGOVAČKO - NERETVANSKI KANTON

Porez na naslijeđe ne plaća:
a) lice koje spada u krug zakonskih nasljednika u skladu sa Zakonom o nasljeđivanju,
b) nasljednik koji nasljeđuje poljoprivredno zemljište, kome je poljoprivreda osnovno zanimanje,
c) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, Kanton, Grad, općina, njihova tijela, organizacije i institucije, vjerska institucija i humanitarna organizacija.

Porez na poklone ne plaća:
a) srodnici u pravoj liniji, bračni drug, braća i sestre,
b) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, Kanton, Grad, općina, njihova tijela, organizacije i institucije, vjerska institucija i humanitarna organizacija.
Porez na naslijeđe i poklone ne plaća se na:
a) predmete domaćinstva
b) na imovinu na koju nasljednik, odnosno poklonodavac ne može steći pravo vlasništva.

c) na imovinu koja je naslijeđena ili na poklon primljena, koju porezni obveznik ustupi bez naknade državi BiH, Federaciji BiH, Kantonu, Gradu ili općini, vjerskoj instituciji i humanitarnoj organizaciji, zdravstvenoj ustanovi i vatrogasnoj jedinici.
Porez uplaćen prije ustupanja nasljedstva ili poklona ne vraća se.

1.6. Porez na dodanu vrijednost

Prema članu 4. stav 1. Zakona o porezu na dodatu vrijednost („Službeni glasnik BiH“, broj: 9/05, 35/05, 100/08 i 33/17), pod prometom dobara se podrazumijeva prijenos prava raspolaganja na stvarima, licu koje tim dobrima može raspolagati kao vlasnik.
Prema članu 4. stav 3. tačka 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, prometom dobara na koji se plaća porez na dodanu vrijednost smatra se i prijenos prava raspolaganja na novosagrađenim građevinskim objektima ili ekonomski djeljivim cjelinama u okviru tih objekata.
Shodno članu 8. Pravilnika o primjeni Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Službeni glasnik BiH“, broj 93/05, 21/06, 60/06, 6/07, 100/07, 35/08, 65/10 i 85/17) novosagrađenim objektima smatraju se objekti koji nisu upotrebljavani u svrhu za koju su izgrađeni i koji nisu bili predmet prijenosa prava raspolaganja, a ekonomski djeljivim cjelinama (stan, poslovni prostor, garaža i drugi) smatraju se dijelovi novoizgrađenih građevinskih objekata, koji se isporučuju kao posebna cjelina i za koje se ugovara posebna naknada.
Poreska osnovica prometa dobara je oporezivi iznos naknade (u novcu, stvarima ili uslugama) koju obveznik primi ili treba da primi za isporučena dobra, uključujući subvencije koje su neposredno povezane sa cijenom tih dobara, u koju nije uključen PDV, ako ovim zakonom nije drugačije propisano.
Ako naknada ili dio naknade nije plaćen u novcu, već u obliku prometa dobara i usluga, osnovicom se smatra tržišna vrijednost tih dobara i usluga u momentu njihove isporuke, u koju nije uključen PDV. Pri razmjeni dobara i usluga, osnovicom se smatra vrijednost dobara ili usluga koje su predmet razmjene.
Standardna stopa PDV-a na oporezivi promet nekretnina u Bosni i Hercegovini iznosi 17%, a obveznik poreza na dodanu vrijednost, u smislu člana 12. Zakona, jeste prodavac novosagrađene nepokretnosti.
Porezna obaveza nastaje u momentu kada se izvrši jedna od slijedećih radnji, koja god bude najranija: isporuka dobara, izdavanje fakture u skladu s ovim zakonom, plaćanje ili djelimično plaćanje izvršeno prije izdavanja fakture i dr.
Oslobođen od plaćanja PDV-a, između ostalog, je i promet nepokretne imovine, izuzev prvog prenosa prava svojine ili prava raspolaganja novoizgrađenom nepokretnom imovinom.

1.7. Porezni tretman prvog prometa stana

Porez na dodanu vrijednost se obračunava i plaća samo na prvi prenos prava raspolaganja na novosagrađenim objektima.
Određeni kantonalni zakoni o porezu na promet nekretnina propisuju oslobađanja od plaćanja poreza na promet nekretnina prodaju objekata koji se prodaju prvom kupcu, tj. na koje je obračunat PDV, i to:

KANTON SARAJEVO

– novosagrađeni objekat kada se prodaje prvom kupcu, za koji je plaćen porez na dodanu vrijednost;

ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON

– kada se vrši prva prodaja još nenastanjene stambene zgrade ili novosagrađenog stana kao posebnog dijela zgrade, ili novosagrađene poslovne zgrade ili novosagrađenog poslovnog prostroa kao posebnog dijela zgrade;

TUZLANSKI KANTON

– kada je u prometu novoizgrađeni stan između poreznog obveznika za obavljanje građevinske djelatnosti i kupca. Pod novoizgrađenim stanom podrazumijeva se stan koji se prvi put pojavljuje u prometu i to između registrovanog poreznog obveznika za obavljanje građevinske djelatnosti i kupca. Da se radi o novoizgrađenom stanu koji se prvi put pojavljuje u prometu uz kupoprodajni ugovor, porezni obveznik registrovan za oblast građevinarstva dostavlja nadležnoj poreznoj upravi pisanu izjavu.

SREDNJOBOSANSKI KANTON

– ako se prenosi vlasništvo na novosagrađenoj stambenoj zgradi ili stanu kao posebnom dijelu zgrade kada se prodaje prvom kupcu, ako je prodavac pravno lice;
Unsko-sanski kanton
– na prijenos prava vlasništva na novosagrađenim stanovima kada se prodaju prvom kupcu, ako je prodavac pravno lice;

BOSANSKO-PODRINJSKI KANTON GORAŽDE

– na prvi prenos vlasništva novoizgrađenih dijelova postojećih građevinskih objekata čija je gradnja započeta prije stupanja na snagu ovog Zakona, ako su izgrađeni za potrebe privrednog društva koje će vršiti dalju prodaju tih objekata

HERCEGBOSANSKA ŽUPANIJA

– na prijenos vlasništva na novosagrađenim objektima kada se prodaju prvom kupcu, ako je prodavalac pravna osoba

HERCEGOVAČKO-NERETVANSKI KANTON

– nije propisano oslobađanje

POSAVSKA ŽUPANIJA

- nije propisano oslobađanje
ZAPADNOHERCEGOVAČKA ŽUPANIJA

- nije propisano oslobađanje

Porezna ispostava je dužna da izda rješenje o razrezu poreza (u Hercegovačko-neretvanskom, Posavskom i Zapadnohercegovačkom kantonu), odnosno o oslobađanju plaćanja poreza na promet nepokretnosti u drugim kantonima, ukoliko su za to ispunjeni uslovi, koji su različiti od kantona do kantona.

Uknjižba u zemljišne knjige se ne može izvršiti bez dokaza o plaćenom porezu na promet nepokretnosti, odnosno bez dokaza o oslobađanju od plaćanja poreza na promet nepokretnosti.

B. FINANCIJSKO POSLOVANJE

Mjere, radnje i postupke vezane za oblast sprječavanja pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti propisuje Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorističkih aktivnostim, a njegova primjena je jedna od osnovnih nadležnosti Financijsko obavještajnog odjela Državne agencije za istrage i zaštitu.

2.1. Pranje novca podrazumijeva (Osnovni pojmovi)

a.) Pranje novca (u daljnjem tekstu PN) podrazumijeva:
- zamjenu ili prijenos imovine, ako je ta imovina stečena kriminalnim radnjama, a radi prikrivanja ili zataškavanja nezakonitog porijekla imovine ili pružanja pomoći nekoj osobi koja je umiješana u takve aktivnosti radi izbjegavanja zakonskih posljedica počinjenih radnji;
- prikrivanje ili zataškavanje prave prirode, mjesta porijekla, raspolaganja, kretanja, prava na ili vlasništva nad imovinom ako je ta imovina stečena kriminalnim radnjama ili činom sudjelovanja u takvim radnjama;
- stjecanje, posjedovanje ili korištenje imovine stečene kriminalnim radnjama ili sudjelovanjem u takvim radnjama;
- sudjelovanje ili udruživanje radi činjenja, pokušaja činjenja, odnosno pomaganja, poticanja, olakšavanja ili davanja savjeta pri činjenju bilo koje od navedenih radnji:
- i sve aktivnosti koje su stvorile imovinu koju treba oprati, a izvršene su na teritoriji druge zemlje.

b.) Financiranje terorističkih aktivnosti (u daljnjem tekstu FTA) podrazumijeva osiguravanje ili prikupljanje sredstava na bilo koji način, izravno ili neizravno, s namjerom da bude upotrijebljena ili sa znanjem da će ih upotrijebiti, u cijelosti ili djelomično, terorist pojedinac ili teroristička organizacija za izvođenje terorističkih radnji. Također, financiranje terorističkih aktivnosti je i svako podstrekivanje i pomaganje u osiguranju I prikupljanju imovine, bez obzira je li ta teroristička aktivnost izvedena i je li imovina korištena za izvođenje terorističke aktivnosti.

c.) Obveznici su sve fizičke i pravne osobe koje su dužne provoditi mjere, radnje i postupke za otkrivanje i sprječavanje PN i FTA sukladno Zakonu.
Članak 4. Zakona priopisuje slijedeće kategorije obveznike:
a) banke,
b) osiguravajuća društva i društva za posredovanje u osiguranju, koja imaju dozvolu za obavljanje poslova životnog osiguranja,
c) *leasing* društva,
d) mikrokreditne organizacije,
e) ovlašteni posrednici koji trguju financijskim instrumentima, devizama, razmjenom, kamatnim stopama, indeksnim instrumentima, prenosivim vrijednosnicama i robnim *fjučersima*,
f) društva koja se bave elektronskim prijenosom novca,
g) investicijska i mirovna društva i fondovi, neovisno od pravnog oblika,
h) pošte,
i) kasina, kockarnice i drugi organizatori igara na sreću i posebnih lutrija, a

naročito kladioničkih igara, igara na sreću na automatima i igara na sreću na internetu i drugim telekomunikacijskim sredstvima,

j) mjenjačnice,

k) zalagaonice,

l) osobe koja obavljaju profesionalne djelatnosti:

1) notari,

2) odvjetnici,

3) računovođe,

4) revizori,

5) pravna i fizičke osobe koje obavljaju računovodstvene i usluge poreznog savjetovanja,

m) agencije za nekretnine,

n) pravne i fizičke osobe koja se bave slijedećim poslovima:

1) primanjem i/ili raspodjelom novca ili imovine u humanitarne, dobrotvorne, vjerske, obrazovne ili socijalne svrhe,

2) prijenosom novca ili vrijednosti,

3) *factoringom,*

4*) forfaitingom,*

5) čuvanjem, investiranjem, održavanjem, upravljanjem ili davanjem savjeta u vezi s upravljanjem imovinom trećih osoba,

6) izdavanje, upravljanje i poslovanje s platnim i kreditnim karticama i drugim sredstvima plaćanja,

7) izdavanje financijskih garancija i drugih jamstava i obaveza,

8) davanje zajmova, kreditiranjem, nuđenjem i posredovanjem u pregovorima o zajmovima,

9) organiziranjem i vođenjem dražbi,

10) promet plemenitih metala i dragulja i njihovih proizvoda,

11) trgovina umjetničkim predmetima, plovilima, vozilima i letjelicama,

12) osobe iz članka 3. točka m) ovog zakona,

o) agencije za privatizaciju.

2.2. Identifikacija i praćenje klijenata (Obveze i zadaci obveznika)

Mjere, radnje i postupci obveznika za otklanjanje PN i FTA poduzimaju se prije, tijekom i nakon izvršenja transakcije ili izvršenja poslovnog odnosa.

Obveznik je dužan izraditi procjenu rizika kojom utvrđuje stupanj rizičnosti skupina klijenata ili pojedinog klijenta, poslovnog odnosa, transakcije ili proizvoda u vezi s mogućnošću zlouporabe u svrhe PN ili FTA.

Obveznik je dužan poduzeti mjere identifikacije i praćenja klijenta prilikom uspostavljanja poslovnog odnosa sa klijentom, obavljanja transakcije ili više međusobno povezanih transakcija u iznosu od 30.000KM ili više, postojanju sumnje u vjerodostojnost i primjerenost prethodno dobivenih informacija o klijentu ili stvarnom vlasniku, postojanju sumnje u PN ili FTA u pogledu transakcije ili klijenta bez obzira na iznos transakcije.

Elementi identifikacije i praćenja podrazumijevaju utvrđivanje identiteta klijenta i provjeru njegova identiteta na osnovu isprava, podataka ili informacija dobivenih od pouzdanih i neovisnih izvora, utvrđivanje stvarnog vlasnika, dobivanja podataka o svrsi i namjeni prirode

poslovnog odnosa ili transakcije, kao i drugih podataka propisanih Zakonom. Svojim internim aktom obveznik će utvrditi procedure provođenja mjera identifikacije i praćenja klijenta.

U slučaju da obveznik ne može sprovesti propisane mjere identifikacije i praćenja klijenta dužan je odbiti ili prekinuti uspostavljeni poslovni odnos i o svemu obavijestiti nadležnu financijsko obavještajnu jedinicu (Financijsko obavještajni odjel Državne agencije za istrage i zaštitu /u daljnjem tekstu FOO/).

Obveznik ima obvezu da internim aktom uspostavi procedure utvrđivanja i praćenja klijenata koji spadaju u kategoriju političkih i javno eksponiranih osoba (tvt.PEP klijenti), prateći smjernice FOO-a i tijela nadležnih za nadzor obveznika.

2.3. Obavještavanje

Obveznici su u zakonskoj obvezi obavještavati FOO o svakom pokušaju ili obavljenoj sumnjivoj transakciji, klijentu ili osobi, a sukladno pokazateljima o prepoznavanju sumnjivih transakcija, klijenta ili osoba. Oni obveznici koji vrše, sukladno zakonskim propisima, gotovinske transakcije dužni su obavještavati FOO i o svim gotovinskim transakcijama i povezanim gotovinskim transakcijama čija vrijednost iznosi ili prelazi iznos od 30.000 KM.

Sumnjiva transakcija jest svaka transakcija za koju obveznik ili nadležno tijelo procijeni da u vezi s njom ili s osobom koja obavlja transakciju postoji sumnja na počinjenje kaznenog djela PN ili FTA, odnosno da transakcija uključuje sredstva proizašla iz nezakonitih aktivnosti. Informacije, podatke i dokumentaciju o sumnjivoj transakciji, klijentu ili osobi obveznik je dužan dostaviti FOO-u odmah nakon javljanja sumnje, a po mogućnosti i prije obavljanja transakcije, navodeći vrijeme u kojem se očekuje obavljanje transakcije.

Obveznik je dužan obratiti posebnu pozornost na tvz. neuobičajene transakcije koje odstupaju od redovitih modela aktivnosti klijenata, kao i svaku kompleksnu i neuobičajenu transakciju po iznosu visoke, i bez očigledne ekonomske, poslovne ili pravne svrhe klijenta. U ovim slučajevima obveznik je dužan utvrditi osnovu i svrhu transakcije, i ako ne utvrdi da se radi o sumnjivoj transakciji, o tome će sastaviti pisanu službenu zabilješku koju čuva sukladno zakonskim propisima.

2.4. Ovlaštene osobe i stručno osposobljavanje

U cilju dostavljanja informacija, podataka i dokumentacije FOO-u, te radi ispunjavanja ostalih dužnosti propisanih Zakonom o sprječavanju PN i FTA obveznik imenuje ovlaštenu osobu i jednog ili više zamjenika ovlaštene osobe. U roku od sedam dana od imenovanja obavještava FOO, kao i o svakoj drugoj promjeni podataka koja nastupi u svezi ovlaštene osobe.
Za obveznike koji imaju četiri ili manje uposlenih, ako nije imenovana, ovlaštenom osobom smatra se zakonski zastupnik ili druga osoba koja vodi poslove obveznika, odnosno odgovorna osoba obveznika prema zakonskim propisima.
Zadatak ovlaštene osobe je da osigura uspostavu, funkcioniranje i razvoj sustava otkrivanja i sprječavanja PN i FTA kod obveznika, da osigura ispravno i pravovremeno obavještavanje FOO-a prema Zakonu, da sudjeluje u određivanju i izmjenama operativnih procedura i u pripremama internih odredbi koji se tiču sprječavanja i otkrivanja PN i FTA, da sudjeluje u izradi smjernica za provođenje kontrole povezane sa otkrivanjem i sprječavanjem PN i FTA, da prati i koordinira aktivnostima obveznika na području otkrivanja i sprječavanja PN i FTA, da sudjeluje u uspostavi i razvoju informatičke potpore u svezi aktivnosti obveznika koja se

odnosi na otkrivanje i sprječavanje PN i FTA, da sačinjava prijedloge za *management* ili druga upravna tijela obveznika s ciljem unaprjeđenja sustava otkrivanja i sprječavanja PN i FTA, da sudjeluje u pripremi profesionalne edukacije i programa obuke za uposlene iz oblasti PN i FTA.

Obveznik je dužan da osigura redovito stručno obrazovanje, osposobljavanje i usavršavanje svih uposlenika koji rade na poslovima sprječavanja i otkrivanja PN i FTA, kao i da izradi program godišnjeg stručnog obrazovanja, osposobljavanja i usavršavanja uposlenih na poslovima sprječavanja i otkrivanja PN i FTA.

Obveznik, u suradnji sa FOO i nadzornim tijelom, sačinjava listu pokazatelja za identifikaciju sumnjivih transakcija i klijenta, i iste dostavljaju FOO-u.

Nadzorno tijelo koje nadzire rad agencija za nekretnine u svezi primjene odredbi Zakona o sprječavanja PN i FTA i drugih zakona kojima se propisuju obveze provođenja mjera za sprječavanje PN i FTA je nadležno ministarstvo financija.

2.5. Vrste platnih usluga

Pod unutarnjim platnim prometom podrazumijevaju se sva plaćanja između sudionika u unutarnjem platnom prometu, a preko računa kod ovlaštenih organizacija za obavljanje poslova unutarnjeg platnog prometa i Centralne banke Bosne i Hercegovine.

Platne usluge su slijedeće usluge koje ovlaštene organizacije za obavljanje poslova unutarnjeg platnog prometa, odnosno pružatelji platnih usluga obavljaju kao svoju djelatnost:

otvaranje, vođenje i zatvaranje računa klijenta; vođenje evidencija o računima klijenta; primitak i obrada podataka iz platnog naloga, te izvršavanje platnog naloga i vršenje prijenosa sredstava sa jednog računa na drugi; izvršavanje bezgotovinskih platnih transakcija putem telekomunikacijskih prijenosa, digitalnih ili informacijsko-tehnoloških uređaja; evidentiranje platnih transakcija na računima; obavljanje uplata i isplata gotovog novca; vršenje usluga izdavanja i/ili prihvaćanja platnih instrumenata i usluga novčanih pošiljki; obavljanje blagajničko-trezorskih poslova i osiguravanje smještaja i čuvanja gotovog novca; vršenje poravnanja međubankarskih naloga za plaćanje sukladno propisima kojima se reguliraju platne transakcije; izvješćivanje klijenata – imatelja računa o stanju i promjenama na njihovim računima; vršenje kreditnih transfera uključujući trajne naloge; vršenje platnih transakcija putem platnih kartica ili sličnog sredstva: izvršavanje naloga prisilne naplate sukladno zakonskim propisima; pohrana i čuvanje dokumentacije s podatcima o unutarnjem platnom prometu; druge usluge sukladno propisima.

2.6. Pružatelji platnih usluga

Pružatelji platnih usluga, kao ovlaštene organizacije za obavljanje poslova unutarnjeg platnog prometa, su banke sa sjedištem u Federaciji, podružnice banaka iz Republike Srpske i Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, koje imaju dozvolu Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine, kao i drugi subjekti koji obavljaju poslove unutarnjeg platnog prometa za ovlaštene organizacije, a sukladno zakonskim propisima.
Pored ovlaštenih organizacija i Centralna banka Bosne i Hercegovine obavlja poslove unutarnjeg platnog prometa sukladno odredbama Zakona o Centralnoj banci BiH.

Javno poduzeće BH Pošta d.o.o. Sarajevo i Hrvatska pošta d.o.o. Mostar, putem svojim organizacijskih dijelova, također vrše nekoliko određenih poslova platnog prometa u Federaciji Bosne i Hercegovine, a koji se nakon toga dalje obrađuju i evidentiraju kod ovlaštenih organizacija.

2.7. Oblik i sadržaj platnog naloga

Platni nalog je bezuvjetna instrukcija dana ovlaštenoj organizaciji da izvrši plaćanje ili naplati određeni iznos novca s naznačenog računa.

Nalog za plaćanje daje se u pismenoj formi ili elektronički na obrascima unutarnjeg platnog prometa sukladno propisima kojim se reguliraju platne transakcije, način uplate javnih prihoda i propisima kojima se reguliraju elektroničko plaćanje i elektronički dokumenti. Platni nalog može biti i u obliku zahtjeva koji je potpisala i pečatom ovjerila ovlaštena osoba.

Nalog za plaćanje potpisuju ovlaštene osobe sudionika, i podnose ga na izvršenje ovlaštenoj organizaciji, koja je obvezna prilikom prijema naloga za plaćanje primiti iste ukoliko su popunjeni na propisan način.

2.8. Vrste platnih računa

Za potrebe plaćanja sudionici otvaraju platne račune kod ovlaštenih organizacija na temelju ugovornog odnosa ili na temelju propisa koji nameću otvaranje računa bez zahtjeva sudionika, a to su:
račun za redovito poslovanje poslovnog subjekta;
računi organizacijskim dijelovima poslovnog subjekta, koji se registriraju sukladno zakonu;
račune za posebne namjene (namjena je utvrđena zakonskim propisima, sredstva rezerve, sredstva depozita, izdvojena sredstva za posebne namjene, sredstva solidarnosti, sredstva za opremu tijela uprave, sredstva za investicije, sredstva izdvojena po osnovu izdanih instrumenata osiguranja plaćanja i druga sredstva koja se izdvajaju na posebne račune);
račune javnih prihoda.

Fizičke osobe kod ovlaštenih organizacija mogu otvoriti račune za obavljanje unutarnjeg platnog prometa i račune za polaganje novčanih depozita i uloga na štednju sukladno zaključenim ugovorima i propisima koji uređuju obavezne odnose.
Strane fizičke i pravne osobe otvaraju nerezidentne račune sukladno posebnim propisima i vrše poslovanje preko tih računa.
Pod računima za obavljanje unutarnjeg platnog prometa podrazumijevaju se transakcijski računi na kojima se evidentiraju novčani primitci, izdatci i saldo.

C MARKETING

3.1. Osnove marketinga – pojmovi, mediji

Marketing je specifičan sistemski i funkcionalno-poslovni pristup u obavljanju poslovnih aktivnosti usmjerenih na efikasno zadovoljavanje individualnih i društvenih potreba za proizvodima i uslugama, uz rentabilno poslovanje, odnosno racionalno korištenje raspoloživih resursa.
Pored navedenog marketing se može definirati kao poslovna funkcija, koncepcija i naučna disciplina. Marketing kao poslovna funkcija može se posmatrati sa mikro i makro aspekta.

Mikro sistem marketinga odnosi se na pojedinačna preduzeća i sastoji se od inputa, procesa i outputa. Inputi ovog sistema su proizvod ili usluga, cijena, distribucija i promocija, koji se zajedničkim imenom nazivaju elementima marketinga ili skraćeno 4 P, prema ovim izrazima na engleskom jeziku. Marketing kao poslovna funkcija obuhvata različite aktivnosti koje se odvijaju kao različite funkcije u preduzeću, a to su istraživanje tržišta, planiranje, promotivne aktivnosti, osmišljavanje novih proizvoda za tržište, postprodajne usluge kupcima, i različiti administrativni poslovi. Outputi su zadovoljenje potreba i želja kupaca uz efikasno korištenje resursa i kao poslovna funkcija marketing je područje ekonomije čija je osnova razmjena određenih vrijednosti između dviju ili više strana uključenih u proces razmjene. Upravljanje marketinškim i drugim aktivnostima u domenu je menadžmenta i sva uspješna preduzeća bilo da se radi o menadžerima ili uposlenicima treba da razmišljaju i djeluju u skladu sa marketing konceptom. Marketing koncept znači da kompanija treba da usmjeri sve svoje aktivnosti na zadovoljenje potreba i želja svoji potrošača, uz ostvarenje profita. Kao naučna disciplina marketing se bavi istraživanjem poslovnih aktivnosti koje omogućuju efektivnost i efikasnost razmjene i povezivanje.

3.2.Ciljevi marketnga na tržištu nekretnina

Pored ostvarenja glavnog cilja koji se odnosi na maksimalizaciju profita, marketing u prometu nekretnina ima za cilj:

- Privlačenje i animiranje kupaca i prodavaca nepokretnosti
- Informisanje tržišta o postojanju posrednika u prometu nepokretnosti i vrsti usluge koja se nudi
- Unapređenje imidža agencije
- Informisanje ciljanog auditorijuma o aktivnostima posrednika
- Permanentno oglašavanje putem različitih formi i sadržaja
- Postizanje satisfakcije klijenta
- Utvrđivanje potreba i želja potencijalnih klijenata i nakon realizacije usluge
- Održavanje dobrih kontakata i pružanje podrške klijentima.

Pri postavljanju ciljeva agencija koja se bavi prometom nekretnina može se rukovoditi i formulom izraženom akronimom SMART, što u prijevodu s engleskog jezika znači pametan, pa donekle čak i lako primjenjiv (engl. user-friendly). Prema tom akronimu marketinški ciljevi na tržištu nekretnina trebaju biti:

- specifični (engl. Specific) i konkretni jer u suprotnom nisu dovoljno motivirajući, mjerljivi (engl. Measurable) - kroz numerički izražen promet u broju prodanih nekretnina i/ili financijskim parametrima prometa. Svrha mjerljivosti je mogućnost praćenja i kontrole ostvarenja ciljeva te evl. uvođenja korektivnih mjera i akcija za njihovo ostvarivanje.
- dogovoreni (engl. Agreed) unutar tvrtke/agencije odnosno usuglašeni između djelatnika. Pri tome je važno da su ciljevi jednostavni za priopćiti djelatnicima tvrtke/agencije,
- realni (engl. Realictic) - pri čemu je realnost ciljeva ključna. Ciljevi bi trebali biti izazovni, ali i ostvarivi jer u suprotnom postaju svoja suprotnost, odnosno od motivirajućeg mogu postati demotivirajući čimbenik
- vremenski određeni (engl. Timed). Vremenska dimenzija kod određivanja ciljeva također je važna. Ako ciljevi nemaju vremenski okvir oni ostaju samo plan želja.

Uz navedeno, postavljeni ciljevi agencije trebali bi odgovoriti na pitanja šta, kada i kako ih postići i trebaju uključivati i odgovornost agencije i njenih djelatnika za njihovo ostvarivanje.

Upravljanje marketinškim i drugim aktivnostima kompanije kao i usmjeravanje aktivnosti u pravcu ostvarivanja definisanih ciljeva u domenu je menadžmenta, koji se sastoji iz četiri aktivnosti:

1. Planiranje
2. Organizovanje
3. Rukovođenje
4. Kontrola

Početni korak svakog planskog procesa je definisanje i izrada marketinškog plana. Planiranje ima za cilj da izvrši projekciju raspoloživih i potrebnih resursa kako bi se ostvarili definisani ciljevi, smanjili rizici u poslovanju i prilagodili unutrašnjim i vanjskim promjenama. Svrha organizovanja je da se podjele ingerencije među zaposlenim kako bi se napravo balans među zaposlenim, između njihovih ovlaštenja i odgovornosti. Rukovođenje zaposlenim i poslovnim procesima orijentisano je na usmjeravanje svakodnevnih aktivnosti u željenom pravcu. Kontrola ima zadatak da ocijeni uspješnost realizacije i pravilnost postupaka na osnovu sučeljavanja utvrđenih ciljeva i ostvarenja. Ukoliko se utvrde odstupanje ostvarenih od planiranih parametara pristupa se korektivnim mjerama.

3.3. Marketing i prodaja

Prodaja je temeljna funkcija marketinga čiji je zadatak realizacija proizvoda i usluga na tržištu, čime se vraćaju uložena sredstva u proizvodnju i stvaraju uvjeti za kontinuirano poslovanje kompanije.

Ciljevi prodaje su:

- ostvariti optimalni promet usklađivanjem činilaca prodaje- robe/usluga -nekretnina, i to: s obzirom na količinu, asortiman, kvalitetu, cijenu, popuste, troškove u komunikaciji/ interakciji s prodavačima i kupcima, iznajmljivačima i unajmljivačima, investitorima nekretnina,
- osigurati i ubrzati promet zadržavanjem postojećih i osvajanjem novih tržišta i
- smanjiti i otkloniti poslovne rizike (među ostalim, stalnim praćenjem tržišta nekretnina, pravilnim i realnim planiranjem, odgovarajućom prodajnom politikom, učinkovitim marketinškim informacijskim sustavom, dobrom organizacijom prodajne službe).

Faze kupoprodajnog procesa mogu varirati od poslovanja do poslovanja, no u suštini one slijede iste ideje. Najčešće se koristi AIDA model koji prikazuje četiri kognitivne faze kroz koje kupac prolazi tokom uobičajenog kupoprodajnog procesa.
Često se dodaje i peta faza: briga o kupcu nakon kupovine (P - Post-Sale).

Faze su sljedeće:

1. A (Attention/Pozornost). Potencijalni kupac je postao svjestan da vaša agencija, poduzeće, ili usluga postoje.
2. I (Interest/ Interes).Kupac je zainteresirani za vašu uslugu i kupovinu proizvoda ili je još u fazi istraživanja i želi pronaći najbolje informacije.
3. D (Desire/Želja). Kupac želi proizvod
4. A (Action/ Akcija) Kupac donosi odluku o kupovini. Moguće je da odluči tražiti bolju ponudu ili da odustane od kupovine.

5. P (Post-Sale/ Briga o kupcu nakon kupovine). Ako nastane problem u realizaciji usluge, kupci će komunicirati s agencijom i ova faza odlična je prilika za izgradnju lojalnih kupaca i besplatnog promoviranja brenda, tj. osobnih preporuka od strane kupca.

3.4. Načini poslovnog komuniciranja u prometu nekretninama

Način poslovnog komuniciranja u prometu nekretnina može se definirati kao koncept poznat pod nazivom integrisane marketinške komunikacije (IMK).

- Pojam integrisana poruka znači da agencija koristi sredstva komuniciranja koja se zasnivaju na istim vrijednostima.
- Marketinška znači da je ima za cilj da ukaže da je komuniciranje okrenuto prema tržištu, dok
- K –komunikacije implicira da se radi o dvosmjernom procesu.

Marketing menadžeri prilikom poslovnog komuniciranja koriste promotivni miks, koji je oblikovan prema zahtjevima i potrebama ciljnog tržišta, ali je određen raspoloživim sredstvima.

Marketing menadžeri imaju na raspolaganju više oblika promotivnih aktivnosti, kao što je: oglašavanje, koje obuhvata sve oblike plaćene nepersonalne prezentacije putem masovnog komuniciranja kao sto su novine, časopisi, RTV, odnosi s javnošću koji su izuzetno bitni za stvaranje dobrih odnosa između kompanije i njene eksterne i interne javnosti, te lična prodaja koja se odnosi na usmenu prezentaciju poruke kroz razgovor.

Bitno je naglasiti da se proces lične prodaje sastoji od određenog broja faza i obuhvata:

-identifikaciju, lociranje i procjenjivanje potencijalnih kupaca,
-pretprodajno planiranje,
-analizu kupčevih želja i potreba,
-prezentaciju,
-odgovaranje, rješavanje prigovora/primjedbi,
-zaključivanje prodaje i
-postkupovne aktivnosti

Identifikacija, lociranje i procjenjivanje sastoji se od tri faze: izrada profila potencijalnih kupaca, izrada liste potencijalnih kupaca i procjenjivanje potencijalnih kupaca.

Pretprodajno planiranje je planiranje prodajnog nastupa i prije prodajnog kontakta s potencijalnim kupcem, prodavač mora tragati za informacijama kao bi saznao više o potencijalnom kupcu i kako se suočiti sa otporima u prodaji, te kako bi identificirao različite prodajne strategije. Različiti su pristupi koji mogu biti korišteni za pristup potencijalnim kupcima ili za ugovaranje sastanka, bilo da je telefoniranje ili pisanje pisama, odlazak u posjetu potencijalnom kupcu. Prvi utisak veoma je važan i bitno je pažljivo isplanirati ovaj korak.

Analizom potreba kupca se moraju otkriti prave potrebe i želje kupca. S obzirom na činjenicu da je osnovni marketinški zadatak svakog poduzeća optimalno zadovoljavanje potreba tržišta i ostvarivanje zadovoljavajuće razine profita kao temeljnog pokretača svih tržišnih aktivnosti, ova analiza je nužna da bi se pravovremeno i sa što većom preciznošću utvrdile karakteristike i potrebe ciljnog segmenta kupaca. Analiza kupaca provodi se tako da se provede segmentacija kupaca na određenom tržištu i podijeli se na relativno homogene skupine koje imaju određene zajedničke karakteristike i slično se ponašaju pri kupnji, kako bi se kvalitetnije prilagodili ciljani marketinški napori poduzeća. Ukoliko se utvrdi da postoje kupci koji imaju određene potrebe kojih mogu, ali i ne moraju biti svjesni, tada je to nešto što se može smatrati tržišnom prilikom kojoj treba posvetiti pažnju prilikom oblikovanja strategije marketinga.

Prezentacija je veoma bitna faza u procesu kupoprodaje nekretnine, a najvažniji su pripremni procesi. To je posebno važno ne samo u kupoprodaji nekretnine, već i u svakom drugom prodajnom procesu i ako se obavi odgovarajuća priprema može se s manje stresa i više samopouzdanja prezentirati nekretnina, te postići veća cijena, bolji uvjeti i viši nivo zadovoljstva kupca. Prezentacija je odlučujući korak prodajnog procesa u kojem prodavač (u našem slučaju posrednik) predstavlja svoju prodajnu poruku potencijalnom klijentu. Nekretninu klijentu-kupcu najčešće prezentuje agent klijenta-prodavca i prezentacija nekretnina iziskuje visoke profesionalne i moralne vrijednosti koje moraju biti prisutne u prometu nepokretnosti. Ukoliko posrednik nepokretnosti uoči određene slabosti nepokretnosti koje se mogu sa ili bez značajnih ulaganja otkloniti, preporučljivo je i profesionalno opravdano da ih agent u saradnji sa prodavcem, prije prezentacije potencijalnim kupcima, pokuša otkloniti.
Modeli pristupa pri prezentaciji nekretnine su:
Pristup usmjeren prodavatelju posredniku pri kojem su kupci (kod posredovanja nekretninama i prodavači nekretnina) u pasivnijoj ulozi.
Pristup u kojem klijenti imaju aktivniju ulogu je interaktivan pristup kojim se klijentu predstavlja nekretnina na način na koji ona zadovoljava potrebe kupca kroz prednosti.
Uravnoteženi pristup je interaktivan, orijentiran prema klijentu, a pod kontrolom prodavatelja. Neovisno o izboru pristupa, svaka bi prezentacija trebala sadržavati predstavljanje jedinstvene prodajne ponude, odnosno komparativne prednosti u odnosu na konkurenciju.

Odgovaranje na prigovore predstavlja sastavni dio prodaje i povratna je informacija klijenta - prodavača/kupca. U suštini primjedbe su zamaskirana pitanja, a klijenti, prodavači/kupci postavljaju primjedbe: jer žele izbjeći daljnji prodajni razgovor:
- zbog pogrešne procjene posrednika,
- iz običaja,
- zbog otpora prema promjenama,
- zbog posrednikova neprepoznavanja prave potrebe,
- zbog negativne reakcije posrednika, i/ili
- zbog pomanjkanja informacija.

Zaključivanje prodaje-Pri zaključivanju se prakticira i tehnika pitanja čiji je cilj utvrđivanje klijentovih interesa i očekivane koristi od transakcije, pobuđivanje emocije kod klijenta, stjecanje i zadržavanje kontrole ispravnim vođenjem klijenta kroz prezentaciju odnosno njene etape sve do zaključivanja određene prodajne transakcije, izdvajanje/odgovaranje na primjedbe s ciljem da kupac od posrednika dobije nekoliko pozitivnih odgovora koji dovode do kupnje.

Postprodajne aktivnosti i upravljanje kupcima. U savremenom kontekstu marketinga ličnog odnosa ili odnosnog marketinga posebno je važna briga o postkupovnom zadovoljstvu klijenta - prodavača/ kupca. Stoga uspješne agencije razvijaju programe koji podržavaju zadovoljstvo klijenata i potiču njihovu, a zadovoljstvo klijenata održava se i efikasnom, te motivirajućom komunikacijom, pri čemu pomažu pravila poslovanja s klijentima kojih bi se trebala pridržavati svaka agencija, a ta su pravila sadržana u etičkim i drugim kodeksima (npr. Pravila poslovanja posrednika u prometu nekretnina).

3.5. Nedopušteno trgovanje u smislu zakona o unutarnjoj trgovini

Pod nedopuštenim trgovanjem podrazumijevaju se radnje kojima se radi tržišnog

nadmetanja povređuju trgovački običaji i praksa.

Nedopuštenim trgovanjem u smislu Zakona o unutrašnjoj trgovini smatra se naročito:
a) reklamiranje, oglašavanje ili ponuda robe ili usluga navođenjem podataka ili upotrebom izraza sa kojima se iskorištava ugled drugog trgovca, njegovih proizvoda ili usluga, odnosno proizvoda drugog trgovca,
b) davanje podataka o drugom trgovcu, ako ti podaci štete ili mogu nanijeti štetu ugledu i poslovanju drugog trgovca, prodaja robe sa oznakama ili podacima ili izgledom koji stvaraju ili bi mogli stvoriti zabunu u pogledu izvora, načina proizvodnje, količine, kvaliteta ili drugih osobina robe,
c) radnje trgovaca usmjerene na prekid poslovnih odnosa, između drugih trgovaca ili koje sprečavaju ili otežavaju poslovne odnose drugih trgovaca,
d) neopravdano neispunjavanje ili raskidanje ugovora sa pojedinim trgovcem kako bi se sklopio isti ili povoljniji ugovor sa drugim trgovcima,
e) neovlaštena upotreba imena, firme, pečata, marke, industrijskog dizajna ili neke druge oznake drugog trgovca,
f) davanje ili obećanje darova, imovinske ili druge koristi drugom trgovcu, njegovom radniku ili licu koje radi za drugog trgovca kako bi se davaocu omogućila pogodnost na štetu drugog trgovca ili potrošača,
g) neovlaštena upotreba usluga trgovačkog putnika, trgovačkog predstavnika ili zastupnika drugog trgovca,
h) protivpravno pribavljanje poslovne tajne drugog trgovca ili bespravno iskorištavanje povjerene poslovne tajne drugog trgovca.

Naknada štete nastala zabranjenim radnjama nedopuštenog trgovanja ostvaruje se u sudskom postupku, a tužbu mogu podnijeti trgovac i druga pravna i fizička lica koja imaju pravni interes. Pravo na tužbu zastarijeva istekom roka od jedne godine od dana kada tužilac sazna za djelo i izvršioca, a najkasnije tri godine od dana izvršenja djela.

3.6. Oglašavanje proizvoda i usluga

Oglašavanje kao aktivnost ima dugoročan rezultat na ekonomsku dobrobit potrošača i trgovaca i utiče na nesmetano funkcionisanje tržišta.
Zakon o nedopuštenom oglašavanju uređuje se zabrana zavaravajućeg oglašavanja, propisuju se uslovi pod kojim se oglašavanje može smatrati nedopuštenim I upoređujućim oglašavanjem. Cilj navedenog zakona je sprječavanje korištenja obmanjujućeg i nedopuštenog upoređujućeg oglašavanja između trgovaca i zaštita trgovaca i potrošača od posljedica koje takvo oglašavanje može imati. Trgovcem se, u smislu ovog zakona, smatra svaka pravna ili fizička osoba koja svoj proizvod ili uslugu oglašava u poslovne, komercijalne svrhe, dakle radi zarade. To se odnosi na sva proizvodna ili trgovačka društva, trgovce pojedince, obrtnike i fizičke osobe koje obavljaju određenu djelatnost. Trgovcem se, u smislu ovog zakona, smatraju i pravne i fizičke osobe koje djeluju u ime ili za račun nekog drugog trgovca. Drugim riječima, i reklamne agencije morat će nakon stupanja zakona na snagu paziti na istinitost tvrdnji u reklamama koje »proizvode«, jer će se i one smatrati trgovcem, a oglašavanje će im, u slučaju spora, moći biti zabranjeno.

Oglašavanjem se smatra prenošenje svake poruke u svrhu komercijalnog djelovanja, no ne samo putem klasičnih medija, već i preko, na primjer, plakata, letaka, prospekata, transparenata, video stranica bez žive slike, drugih besplatnih obavijesti, koje se odnose na promociju proizvoda ili usluga i na promociju prodaje nekretnina, prava i obaveza.

Nedopuštenim oglašavanjem, u smislu ovog, zakona smatra se obmanjujuće (zavaravajuće) oglašavanje i nedopušteno uspoređujuće oglašavanje.

- Obmanjujuće oglašavanje je svako oglašavanje koje na bilo koji način dovodi ili je vjerojatno da će dovesti u zabludu osobe kojima je upućeno, i koje će utjecati na ekonomsko ponašanje tih osoba, a zbog toga onda povrijediti i konkurente.

Obmanjujuće oglašavanje je ono u kojem je navedeno da proizvod ima određena svojstva, koja u stvarnosti nema, ali i oglašavanje koje je činjenično tačno, no nepotpuno, jer ne sadrži sve informacije. Reklama je zavaravajuća i onda kad se u njoj prešućuju određena, postojeća svojstva proizvoda ili usluge, ali i onda kad se navodi pogrešna cijena, ili pak potencijalne kupce dovodi u zabludu oko uslova plaćanja. Takvo oglašavanje nije dopušteno, jer kod ljudi stvara zabunu na osnovu koje će oni proizvod ili uslugu kupiti, što u slučaju da obmanjujuće reklame nije bilo, ne bi učinili. Takva reklama zbog svoje netačnosti, nepotpunosti ili neadekvatnosti informacija koje (ne) sadrži, povređuje i ostale konkurente na tržištu.

- Uspoređujuće oglašavanje je svako oglašavanje koje direktno ili posredno upućuje na konkurenta, odnosno njegovu robu ili usluge, i ono je načelno dozvoljeno, osim ako ocrnjuje ili obezvrjeđuje robu ili usluge konkurenta, njegove oznake, zaštićena imena i slično, ako je zavaravajuće, ili ako, na primjer, nepošteno iskorištava oznaku porijekla robe ili usluga konkurenta. Drugim riječima, više neće biti moguće u novinskoj, televizijskoj, radijskoj ili bilo kojoj drugoj reklami »ocrnjavati« konkurentski proizvod, prikazivati ga kao daleko lošiji od onog koji se reklamom nudi i zapravo reklamirali svoj proizvod kroz nedostatke konkurentskih, a novost je i to što će sud moći takve reklame zabraniti.

Zaštita interesa trgovaca od nedopuštenog oglašavanja ostvaruje se u posebnom sudskom postupku. Kako se dosadašnji sistem pojedinačne zaštite – kad je u slučaju ovakvog oglašavanja oštećeni trgovac samostalno podizao tužbu protiv konkurenta koji ga je »ocrnio« – pokazao neefikasnim, Zakonom o nedopuštenom oglašavanju uvodi se sistem kolektivne zaštite interesa trgovaca. Naime, trgovci, udruženja trgovaca, oglašivači, kao i druga zainteresovana lica koja imaju pravni interes za individualnu ili kolektivnu zaštitu moći će u svoje ime, ali u interesu i svih ostalih trgovaca te radi zaštite cjelokupne poslovne zajednice i javnosti općenito, podizati tužbe protiv trgovaca ili njihovih udruženja koji se koriste nedopuštenim načinima oglašavanja. Ovim zakonom omogućeno je da presuda ubuduće djeluje u korist svih trgovaca na tržištu, odnosno tuženi trgovac će u slučaju osuđujuće presude biti dužan suzdržavati se od nedopuštenog oglašavanja prema svima. On neće morati plaćati novčanu kaznu, već će biti dužan reklamu ukloniti s tržišta. Zakon ima i preventivnu funkciju, jer će ovlaštene osobe moći reklamu povući i prije njene objave, ako je dokazano da je ona štetna.

Kad je dokazivanje u pitanju, tuženi će morati na nalog suda dokazati da je ono što tvrdi u reklami tačno, jer je on taj koji u oglašavanju navodi određene činjenice, zbog čega se može pretpostavljati da ih je u stanju i dokazati. Ukoliko u zadanom roku tuženi to ne učini njegovi će se navodi u reklami smatrati netačnim.

Pitanje štete nastale od nedopuštenog oglašavanja, u ovim se sudskim postupcima neće rješavati, jer je cilj ovog zakona prvenstveno suzbijanje nedopuštene oglašivačke prakse. Pitanje eventualno pričinjene štete kao posljedice nedopuštenog oglašavanja raspravlja se u posebnoj parnici. Trgovci, udruženja trgovaca, oglašivači, kao i druga zainteresirana lica koja imaju pravni interes za individualnu ili kolektivnu zaštitu od nedopuštenog oglašavanja, ovlašteni su tužbom od suda zahtijevati da naloži prekid takvog oglašavanja. Prije pokretanja, za vrijeme ili nakon okončanja postupka, sve dok izvršenje ne bude okončano, tužilac može sudu predložiti određivanje privremene mjere prekida, odnosno zabrane objavljivanja

zavaravajućeg ili nedopuštenog uspoređujućeg oglašavanja. Pokretanje postupka ne isključuje mogućnost dobrovoljne kontrole nedopuštenog oglašavanja udruženja trgovaca ili donosioca kodeksa, niti isključuje mogućnost da subjekti iz pokrenu postupak kod udruženja trgovaca ili donosioca kodeksa protiv onih trgovaca, grupe trgovaca ili donosioca kodeksa koji koriste ili promoviraju korištenje nedopuštenog oglašavanja.

U kontekstu navedenog bitno je istaći da prema odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina posrednik je obavezan prilikom oglašavanja u vezi sa prometom nekretnina koje su predmet posredovanja u sredstvima javnog informisanja, odnosno drugim pisanim i elektroničkim medijima, u svom poslovnom prostoru ili na drugim mjestima gdje je dozvoljeno oglašavanje u vezi s prometom nekretnina, objaviti:

-svoju agenciju i broj pod kojim je agencija upisana u Registar posrednika, podatke o cijeni nekretnine , ukoliko nije drugačije ugovoreno, podatke o lokaciji, površini i strukturi nekretnine.

Ističemo da je članom 21. stav (2) Zakona o posredovanju u prometu nekretnina zabranjeno oglašavanje u vezi sa prometom nekretnine za čiji promet posrednik nema zaključen ugovor o posredovanju, odnosno ugovor o potposredovanju, koji se sklapa u pisanom obliku i na određeno vrijeme.

III. PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJA

A. PROSTORNO UREĐENJE

1.1.Vrste namjenskih zemljišta

Vrste namjenskih zemljišta su: poljoprivredno, šumsko, građevinsko zemljište, vodne i druge površine.

1.2.Planski dokumenti

Planiranjem se, u smislu ovog Zakona, smatra plansko upravljanje, korištenje zemljišta i zaštita prostora Federacije kao osobito vrijednog i ograničenog dobra. Plansko upravljanje, korištenje zemljišta i zaštita prostora (u daljnjem tekstu: plansko uređenje prostora) osigurava se provedbom planskih dokumenata zasnovanim na cjelovitom pristupu planskom uređenju prostora i na načelima održivog razvoja.
Planski dokumenti su:
1) prostorni plan:
– prostorni plan Federacije Bosne i Hercegovine,
– prostorni plan kantona,
– prostorni plan područja posebnih obilježja,
– prostorni plan općine (osim za općine koje ulaze u sastav gradova Sarajevo i Mostar);
2) urbanistički plan;
3) detaljni planski dokumenti:
– regulacioni planovi,
– urbanistički projekti

Prostorni i urbanistički planovi, koje donosi Parlament, su razvojni planski dokumenti i donose se na period od 20 godina. Planski period se može odlukom Parlamenta produžiti za određeni period, najviše za 10 godina, ukoliko u okviru planskog perioda Ministarstvo uradi analizu, a Vlada predloži njegovo produženje.
Detaljni planski dokumenti, koje donosi Parlament, su provedbeni planski dokumenti i donose se na period do 10 godina, a važe do donošenja izmjena i dopuna, odnosno donošenja novog plana, ukoliko isti nije u suprotnosti sa planskim dokumentom višeg reda.

1.3.Urbanistička suglasnost

Građenje se može odobriti ako se prethodno utvrdi da je odnosno građenje u skladu sa planskim dokumentima i drugim uvjetima utvrđenim za taj prostor, posebnim zakonima i propisima donesenim na osnovu tih zakona, izdavanjem urbanističke suglasnosti.
Zahtjev za izdavanje urbanističke suglasnosti sadrži:
1) podatke o parceli;
2) idejni projekt koji sadrži:
– tehnički opis,
– situaciono rješenje,
– sve osnove građevine,
– presjek,
– fasade;
3) okolišnu dozvolu (za građevine za koje je to propisano posebnim zakonom);
4) obrazloženje zahtjeva sa podacima potrebnim za utvrđivanje urbanističko-tehničkih i drugih uvjeta.

Urbanistička suglasnost izdaje se za cijelu građevinsku parcelu koja je planom namijenjena za građenje odnosne građevine. Na rješenje Ministarstva o urbanističkoj suglasnosti ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom kod nadležnog kantonalnog suda u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.
Urbanistička suglasnost za privremene građevine
Urbanistička suglasnost za privremene građevine izdaje se samo izuzetno i sa ograničenim rokom važenja. Urbanistička suglasnost za privremene građevine može se izdati samo na građevinskom zemljištu koje nije privedeno konačnoj namjeni utvrđenoj u planskom dokumentu. Izuzetno, privremene građevine (gradilišna naselja koja se podižu prilikom gradnje velikih i kompleksnih građevina) mogu se zadržati ako se uklapaju u budu}e korištenje prostora, posebno izgrađena infrastruktura, o čemu Ministarstvo, na zahtjev, zakonodavnog tijela kantona, donosi posebno rješenje.
Urbanistička suglasnost važi godinu od dana njene pravomoćnosti u kom roku se mora podnijeti zahtjev za odobrenje za građenje. Izuzetno, važenje urbanističke suglasnosti može se, iz opravdanih razloga, produžiti za još jednu godinu .

Uređenje građevinskog zemljišta
Korištenje zemljišta moguće je samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kome su izvršeni radovi pripreme zemljišta za građenje i opremanje zemljišta na način kako je to propisano Zakonom o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije BiH", broj 25/03)

B. GRADNJA

Građevina
Građevina podrazumijeva građevinski objekat na određenoj lokaciji trajno povezan sa tlom, a koji se sastoji od građevinskog dijela i ugrađene opreme koji zajedno čine tehničko-tehnološku cjelinu. Građevinom se smatraju i nasipi, iskopi i odlagališta, tj. svi objekti povezani s tlom ako i nisu nastali građenjem, kojima se mijenja način korištenja prostora.
Privremena građevina je građevina montažno-demontažne izvedbe postavljena privremeno na određenom zemljištu za potrebe gradilišta, za primjenu odgovarajuće tehnologije građenja, kao i za organiziranje sajmova, javnih manifestacija i sl.

2.1 Odobrenje za građenje

Zahtjev se podnosi nadležnom Federalnom ministarstva za građenje samo ako je ovo ministarstvo izdalo urbanističku suglasnost.Po pravomoćnosti urbanističke suglasnosti, zahtjev za izdavanje građevinske dozvole mora se podnijeti nadležnom tijelu koje je izdalo urbanističku suglasnostu roku od jedne godine.
Zahtjev se podnosi skupa sa slijedećom pratećom dokumentacijom:
Važeća urbanistička suglasnost;
Odobrenja i suglasnosti dobiveni u postupku pribavljanja urbanističke suglasnosti;
Dokaz da podnositelj zahtjeva ima pravo gradnje na zemljištu, koji dokazuje vlasništvo ili suglasnost za iznajmljivanje, kao što je: zemljišno – knjiški izvadak (1), ugovor odnosno odluku nadležnog organa prema kojoj je stečeno pravo gradnje, kao što je općinska odluka za dodjelu građevinskog zemljišta, ugovor o partnerstvu između vlasnika nekretnina i investitora, ili ugovor o koncesiji kojim je stečeno pravo gradnje;

Tri primjerka građevinskog projekta.
Pismeni izvještaj i potvrda da je glavni projekt (2) prošao reviziju i da zadovoljava specifične zahtjeve koje su utvrdila nadležna pravna lica.
Pisani izvještaj i potvrda da je projektnu dokumentaciju pregledalo i nostrificiralo ovlašteno tijelo (3);
Studija izvodivosti o ispitivanju zemljišta na kojemu se namjerava graditi, ukoliko je studija korištena za izradu glavnog projekta;
Ostala dokumentacija propisana posebnim zakonima i propisima za određene objekte.
Glavni projekt je zbornik usklađenih projekata koji daju tehničko rješenje konstrukcije. Sastoji se od arhitektonskih nacrta objekta,projekta konstrukcije, projekta hidro instalacija i elektro – instalacija, projektni izvještaj o mjerama zaštite okoliša, izvještaj o zaštiti od požara i eksplozije, itd.
Nostrifikacija je procedura utvrđivanja da li je glavni projekt izrađen u inozemstvu u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju, građevinskim normama i standardima koji važe u F BiH. Nostrifikaciju obavlja ovlašteno pravno lice registrirano za djelatnosti nostrifikacije građevinske dokumentacije.
Građevinska dozvola važi minimalno jednu (1) godinu od datuma donošenja odluke o izdavanju građevinske dozvole (ovi rokovi su razlčiti po kantonima). Međutim, ovaj rok se može produžiti za dodatnu godinu dana ukoliko se uvjeti za koje je izdato odobrenje za građenje inisu promijenili i u slučajevima kada postoje „opravdani razlozi“ da se odobri produženje.

Građenju građevine može se pristupiti samo na osnovu izdanog odobrenja za građenje. Odobrenje za građenje nije potrebno pribaviti za radove redovnog održavanja građevina i sanaciju oštećenih građevina koji se mogu svrstati u radove tekućeg održavanja. Odobrenje za građenje izdaje se za građenje građevine u cjelini.
Ministarstvo izdaje odobrenje za građenje bez prethodnog izdavanja urbanističke suglasnosti za rehabilitaciju, ili sanaciju ratnim djelovanjem oštećenih i porušenih građevina graditeljskog naslijeđa, koje kao nacionalne spomenike utvrdi Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika u skladu sa Aneksom 8. Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini, ili se one nalaze na privremenoj listi nacionalnih spomenika. U slučaju građenja građevine na međudržavnoj granici nadležnost za izdavanje odobrenja za građenje utvrđuje se sporazumom između dviju ili više država.
Zahtjev za odobrenje za građenje odbit će se rješenjem ako:
1) u postupku izdavanja odobrenja za građenje utvrdi se da glavni projekt nije usklađen sa uvjetima iz urbanističke suglasnosti,
2) glavnim projektom nisu ispunjeni uvjeti propisani provedbenim propisom donesenim na osnovu ovog Zakona i/ili posebnih propisa,
3) uviđajem na terenu utvrdi da se stvarno stanje na građevinskoj parceli ne podudara sa glavnim projektom.
U postupku izdavanja odobrenja za građenje primjenjuje se Zakon o upravnom postupku ukoliko odredbama ovog Zakona nije drugačije utvrđeno. Protiv rješenja Ministarstva ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda u roku od 30 dana od prijema rješenja.
Odobrenje za građenje prestaje da važi ako radovi na građevini za koju je izdano odobrenje za građenje ne počnu u roku od jedne godine od dana pravomoćnosti odobrenja za građenje. Izuzetno, važenje odobrenja za građenje može se, na zahtjev investitora, produžiti za još godinu ako za to postoje opravdani razlozi i ako se nisu promijenili uvjeti na osnovu kojih je izdano odobrenje za građenje.

2.2.Prijava građenja

Investitor je dužan Ministarstvu pisano prijaviti početak građevinskih radova najkasnije u roku od osam dana prije početka radova. Ukoliko je došlo do prekida radova na period duži od tri mjeseca investitor je dužan pisano prijaviti nastavak radova.

2.3. Odobrenje za uporabu

Izgrađena građevina ili njen dio koji predstavlja ekonomsko-tehničku cjelinu, koja se kao takva može samostalno koristiti, može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te izdati rješenje za obavljanje djelatnosti po posebnom propisu tek nakon što Ministarstvo izda odobrenje za uporabu. Odobrenje za uporabu izdaje se nakon izvršenog tehničkog pregleda.
Zahtjev za izdavanje odobrenja za upotrebu investitor podnosi tijelu koje je izdalo odobrenje za građenje.
Uz zahtjev se prilaže:
1) kopija odobrenja za građenje,
2) kopija katastarskog plana sa ucrtanim položajem građevine,
3) pisana izjava izvođača o izvedenim radovima i uvjetima za održavanje građevine,
4) pisani izvještaj o izvršenom nadzoru nad građenjem.
Tehnički pregled - Nadležno tijelu za izdavanje uporabne dozvole dužno u roku od 30 dana od dana prijema urednog zahtjeva za izdavanje odobrenja za upotrebu izvršiti tehnički pregled građevine. Tehničkim pregledom utvrđuje se da je građevina izgrađena u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdano odobrenje za građenje, tehničkim propisima i normativima, kao i uvjetima za odnosnu građevinu utvrđenim posebnim propisima.
Ukoliko je izvještajem komisije utvrđeno da se izgrađena građevina može koristiti, odnosno staviti u pogon, Ministarstvo u roku od 10 dana od prijema izvještaja o izvršenom tehničkom pregledu izdaje odobrenje za uporabu.

2.4. Odbijanje zahtjeva za uporabu

Ministarstvo će odbiti zahtjev za izdavanje odobrenja za uporabu:
1) ako je građevina izgrađena bez odobrenja za građenje,
2) ako su u toku građenja izvršene izmjene i dopune na građevini za koje nije izmijenjeno, ili dopunjeno odobrenje za građenje,
3) ako se u roku utvrđenom zaključkom ne otklone nedostaci na građevini,
4) ako je donesen zaključak kojim se dopušta obnova postupka izdavanja odobrenja za građenje.
Ako se prilikom tehničkog pregleda utvrdi da se nedostaci na građevini ne mogu otkloniti, ili da postoji neotklonjiva opasnost po stabilnost građevine, po život ili zdravlje ljudi, okoliš, saobraćaj ili susjedne objekte, Ministarstvo će odbiti zahtjev za izdavanje odobrenja za uporabu.

GRAĐENJE – Nadležnosti županija/kantona i jedinica lokalne samouprave
po kantonalnim propisima o prostornom uređenju i građenju (zajedničke odredbe)

Vrste namjenskih zemljišta
Vrste namjenskih zemljišta su: poljoprivredno, šumsko, građevinsko zemljište, vodne i druge površine.

Planski dokumenti
Planskim dokumentima utvrđuje se uređenje prostora, a naročito: namjena, upravljanje i način korištenje prostora, trase infrastrukturnih sistema, zaštita okoliša, troškovi realizacije plana, te shodno nivou plana prostornog uređenja i troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta, urbanističko - tehnički i drugi kriteriji, standardi i smjernice za uređenje i zaštitu prostora i građenje.

Dokumenti prostornog uređenja Kantona su:
a) Program mjera prostornog uređenja
b) Razvojni planovi:
1) prostorni plan Kantona,
2) prostorni plan područja posebnih obilježja Kantona,
3)prostorni plan gradova i općina
4) urbanistički plan,
c) Detaljni planovi:
1) zoning plan,
2) regulacioni plan,
3) urbanistički projekat,
d) Ostali planovi:
1) plan parcelacije

Urbanistička suglasnost
Urbanistička suglasnost je upravni akt.
Izdavanje urbanističke suglasnosti obavlja služba za upravu jedinice lokalne samouprave nadležne za poslove prostornog uređenja ili nadležno kantonalno ministarstvo ako je to propisano kantonalnim zakonom.
Urbanistička suglasnost važi godinu dana od dana njene pravosnažnosti i u tom se periodu podnosi zahtjev za donošenje odobrenja za građenje.
Protiv rješenja o urbanističkoj suglasnosti nadležne gradske ili općinske službe, stranka može izjaviti žalbu kantonalnom ministarstvu u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Protiv rješenja o urbanističkoj suglasnosti kantonalnog ministarstva ne može se izjaviti žalba. Protiv rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod kantonalnog suda u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Građevina

Građevina podrazumijeva građevinski objekat na određenoj lokaciji trajno povezan sa tlom, a koji se sastoji od građevinskog dijela i ugrađene opreme koji zajedno čine tehničko-tehnološku cjelinu. Građevinom se smatraju i nasipi, iskopi i odlagališta, tj. svi objekti povezani s tlom ako i nisu nastali građenjem, kojima se mijenja način korištenja prostora.
Privremena građevina je građevina montažno demontažne izvedbe postavljena privremeno na određenom zemljištu za potrebe gradilišta, za primjenu odgovarajuće tehnologije građenja, kao i za organiziranje sajmova, javnih manifestacija i sl.
Odobrenje za građenje
Zahtjev se podnosi nadležnom kantonalnom ministarstva za građenje samo ako je ovo ministarstvo izdalo urbanističku suglasnost. Zahtijev za odobrenje za građenje podnosi se tijelu jedinice lokalne samouprave nadležnom za građenje ako je isto izdalo urbanističku suglasnost.Po pravomoćnosti urbanističke suglasnosti, zahtjev za izdavanje građevinske dozvole mora se podnijeti nadležnom tijelu koje je izdalo urbanističku suglasnost u roku od jedne godine.

Zahtjev se podnosi skupa sa slijedećom pratećom dokumentacijom:
Važeća urbanistička suglasnost;
Odobrenja i suglasnosti dobiveni u postupku pribavljanja urbanističke suglasnosti;
Dokaz da podnositelj zahtjeva ima pravo gradnje na zemljištu, koji dokazuje vlasništvo ili suglasnost za iznajmljivanje, kao što je: zemljišno – knjiški izvadak (1), ugovor odnosno odluku nadležnog organa prema kojoj je stečeno pravo gradnje, kao što je općinska odluka za dodjelu građevinskog zemljišta, ugovor o partnerstvu između vlasnika nekretnina i investitora, ili ugovor o koncesiji kojim je stečeno pravo gradnje;
Tri primjerka građevinskog projekta.
Pismeni izvještaj i potvrda da je glavni projekt (2) prošao reviziju i da zadovoljava specifične zahtjeve koje su utvrdila nadležna pravna lica.
Pisani izvještaj i potvrda da je projektnu dokumentaciju pregledalo i nostrificiralo ovlašteno tijelo (3);
Studija izvodivosti o ispitivanju zemljišta na kojemu se namjerava graditi, ukoliko je studija korištena za izradu glavnog projekta;
Ostala dokumentacija propisana posebnim zakonima i propisima za određene objekte.

Glavni projekt je zbornik usklađenih projekata koji daju tehničko rješenje konstrukcije. Sastoji se od arhitektonskih nacrta objekta,projekta konstrukcije, projekta hidro instalacija i elektro – instalacija, projektni izvještaj o mjerama zaštite okoliša, izvještaj o zaštiti od požara i eksplozije, itd.
Građenju građevine može se pristupiti samo na osnovu izdanog odobrenja za građenje. Odobrenje za građenje nije potrebno pribaviti za radove redovnog održavanja građevina i sanaciju oštećenih građevina koji se mogu svrstati u radove tekućeg održavanja. Odobrenje za građenje izdaje se za građenje građevine u cjelini.
Zahtjev za odobrenje za građenje odbit će se rješenjem ako:
1) u postupku izdavanja odobrenja za građenje utvrdi se da glavni projekt nije usklađen sa uvjetima iz urbanističke suglasnosti,
2) glavnim projektom nisu ispunjeni uvjeti propisani provedbenim propisom donesenim na osnovu ovog Zakona i/ili posebnih propisa,
3) uviđajem na terenu utvrdi da se stvarno stanje na građevinskoj parceli ne podudara sa glavnim projektom.

U postupku izdavanja odobrenja za građenje primjenjuje se Zakon o upravnom postupku ukoliko odredbama ovog Zakona nije drugačije utvrđeno. Protiv rješenja kantonalnog ministarstva ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda u roku od 30 dana od prijema rješenja. Protiv rješenja odobrenja za građenje nadležne gradske ili općinske službe, stranka može izjaviti žalbu kantonalnom ministarstvu u roku od 15 dana od dana prijema rješenja

Odobrenje za građenje prestaje da važi ako radovi na građevini za koju je izdano odobrenje za građenje ne počnu u roku određenom kantonalnim zakonom (minimalno od jedne godine od dana pravomoćnosti odobrenja za građenje). Izuzetno, važenje odobrenja za građenje može se, na zahtjev investitora, produžiti za još godinu ako za to postoje opravdani razlozi i ako se nisu promijenili uvjeti na osnovu kojih je izdano odobrenje za građenje.
Prijava građenja
Investitor je dužan tijelu koje mu je izdalo odobrenje za građenje pisano prijaviti početak građevinskih radova najkasnije u roku od osam dana prije početka radova. Ukoliko je došlo do prekida radova na period duži od tri mjeseca investitor je dužan pisano prijaviti nastavak radova.

Odobrenje za građenje
Odobrenje za građenje potrebno je za:
– novoplaniranu građevinu,
– rekonstrukciju,
– dogradnju,
– nadziđivanje,
– promjenu namjene građevine,
– konzervaciju građevine,
– za uklanjanje građevine (rušenje, demontaža građevine ili dijela građevine),
– privremene (pomoćne) građevine,
– za sve radove na izgradnji objekata komunalne infrastrukture
Izvođač je dužan da gradi u skladu sa građevinskom dozvolom, da radove izvodi prema projektu na osnovu kojeg je donesena građevinska dozvola, u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju, tehničkim mjerama i propisima, normativima i standardima koji važe za građenje odnosno za vrste građevina, da primjenjuje materijale, opremu i elemente koji posjeduju atest (potvrdu kvaliteta) izdate od stručne organizacije registrovane za ispitivanje tog materijala. Izvođač je dužan da blagovremeno preuzme mjere za sigurnost građevine i radova, opreme i materijala, osigura sigurnost, radnika, učesnike u saobraćaju,sigurnost susjednih građevina, te da uredi gradilište i organizuje rad tako da ne ometa niti zagađuje okolinu.

Odobrenje za uporabu

Izgrađena građevina ili njen dio koji predstavlja ekonomsko-tehničku cjelinu, koja se kao takva može samostalno koristiti, može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te izdati rješenje za obavljanje djelatnosti po posebnom propisu tek nakon što nadležno tijelo koje je izdalo odobrenje za građenje (jedinica lokalne samouprave ili kantonalno ministarstvo) izda odobrenje za uporabu. Odobrenje za uporabu izdaje se nakon izvršenog tehničkog pregleda.
Zahtjev za izdavanje odobrenja za upotrebu investitor podnosi tijelu koje je izdalo odobrenje za građenje.
Uz zahtjev se prilaže:
1) kopija odobrenja za građenje,
2) kopija katastarskog plana sa ucrtanim položajem građevine,
3) pisana izjava izvođača o izvedenim radovima i uvjetima za održavanje građevine,
4) pisani izvještaj o izvršenom nadzoru nad građenjem.
Tehnički pregled - Nadležno tijelu za izdavanje uporabne dozvole dužno u roku od 30 dana od dana prijema urednog zahtjeva za izdavanje odobrenja za upotrebu izvršiti tehnički pregled građevine. Tehničkim pregledom utvrđuje se da je građevina izgrađena u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdano odobrenje za građenje, tehničkim propisima i normativima, kao i uvjetima za odnosnu građevinu utvrđenim posebnim propisima.
Ukoliko je izvještajem komisije utvrđeno da se izgrađena građevina može koristiti, odnosno staviti u pogon, nadležno tijelo u roku od 10 dana od prijema izvještaja o izvršenom tehničkom pregledu izdaje odobrenje za uporabu.
Zahtjev za donošenje uporabne dozvole investitor podnosi gradskom/općinskom organu ili kantonalnom organu koji je donio dozvolu za građenje Tehničkim pregledom utvrđuje se da li je građevina izgrađena u skladu sa građevinskom dozvolom. Troškove tehničkog pregleda snosi investitor. Komisiju za tehnički prijem formira gradski/općinski organ koji je izdao

odobrenje za građenje,ili kantonalni organ ako je isti izdao odobrenje za građenje a investitor je dužan osigurati na uvid dokumentaciju propisanu zakonom.
Uporabna dozvola donosi se nakon izvršenog tehničkog pregleda građevine. Tek nakon donesene uporabne dozvole, izgrađena građevina se smije početi koristiti, odnosno staviti u pogon .

Odbijanje zahtjeva za uporabu

Zahtjev za izdavanje odobrenja za upotrebu nadležno tijelo će odbiti:
1) ako je građevina izgrađena bez odobrenja za građenje,
2) ako su u toku građenja izvršene izmjene i dopune na građevini za koje nije izmijenjeno, ili dopunjeno odobrenje za građenje,
3) ako se u roku utvrđenom zaključkom ne otklone nedostaci na građevini,
4) ako je donesen zaključak kojim se dopušta obnova postupka izdavanja odobrenja za građenje.
Ako se prilikom tehničkog pregleda utvrdi da se nedostaci na građevini ne mogu otkloniti, ili da postoji neotklonjiva opasnost po stabilnost građevine, po život ili zdravlje ljudi, okoliš, saobraćaj ili susjedne objekte, nadležno tijelo će odbiti zahtjev za izdavanje odobrenja za uporabu.
Protiv rješenja kantonalnog ministarstva ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda u roku od 30 dana od prijema rješenja. Protiv rješenja odobrenja za građenje nadležne gradske ili općinske službe, stranka može izjaviti žalbu kantonalnom ministarstvu u roku od 15 dana od dana prijema rješenja

Etažno vlasništvo

Pojam etažnog vlasništva
Vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine (etažno vlasništvo) proizilazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno, te se može samo zajedno sa njim prenijeti ili opteretiti. Vlasništvo određenog posebnoga dijela nekretnine ovlašćuje etažnog vlasnika, da taj poseban dio nekretnine isključivo koristi i raspolaže s njim, a na zajedničkim dijelovima nekretnine ima pravo suvlasništva. Etažno vlasništvo može se uspostaviti na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom.

Objekt etažnog vlasništva
Etažno vlasništvo može biti uspostavljeno u pogledu dijela suvlasničke nekretnine koja čini samostalnu upotrebnu cjelinu, koja omogućuje samostalno izvršavanje ovlaštenja etažnog vlasnika kao što je stan, poslovni prostor ili druga samostalna prostorija. Samostalne prostorije u smislu zakona naročito su samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila. Etažno vlasništvo može se protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumske ili tavanske prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji. Da bi se etažno vlasništvo moglo protegnuti i na neki sporedni dio, taj dio treba biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine, te dostupan s međe nekretnine ili iz njezinih zajedničkih dijelova ili iz onoga stana, odnosno samostalne prostorije čiji bi bio sporedni dio. Etažno vlasništvo ne može postojati na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički, ili im se namjena protivi isključivoj upotrebi samo u korist određenoga posebnoga dijela nekretnine. U sumnji se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj upotrebi u korist određenoga posebnoga

dijela. Etažni vlasnici imaju pravo da koriste zajedničke dijelove nekretnine. U smislu ovog zakona zajednički dijelovi nekretnine su temelji, glavni zidovi, tavan, stepenice, hodnici, liftovi, električna, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža i sl.
Uspostavljanje etažnog vlasništva

Etažno vlasništvo se uspostavlja odlukom vlasnika nekretnine (izjava o diobi) u skladu sa odredbom člana 86. Zakon o stvarnim pravima F BiH ili sporazumom suvlasnika nekretnine (ugovor o diobi) u skladu sa odredbom člana 84. istog zakona. Za valjanost izjave o diobi i ugovora o diobi potrebna je forma notarski obrađene isprave. Etažno vlasništvo se stiče upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano sa određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine

Uknjižba etažnog vlasništva
Za uknjižbu prava etažnog vlasništva potrebno je sudu dostaviti izjavu o diobi ili ugovor o diobi, te plan posebnih dijelova zgrade koji se žele uknjižiti. Plan posebnih dijelova zgrade mora sadržavati zemljišnoknjižnu oznaku zemljišta na kome je zgrada podignuta, oznaku zgrade po ulici i kućnom broju, skicu (crtež) iz kojeg se vidi položaj, veličina i oznaka posebnog dijela zgrade na kome se traži uknjižbu, kao i položaj i oznake dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim posebnim dijelovima zgrade. Plan posebnih dijelova zgrade mora biti izrađen od strane ovlaštenog projektanta ili ovlaštenog geodete, stalnog sudskog vještaka arhitektonske ili građevinske struke i ovjeren od strane općinske službe nadležne za građenje. Nadležna općinska služba potvrđuje da je određeni stan, poslovni prostor ili samostalna prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna cjelina (uvjerenje o cjelovitosti).

Pretvaranje suvlasništva u etažno vlasništvo
Suvlasnici nekretnine mogu se sporazumjeti da svoje idealne dijelove pretvore u etažno vlasništvo, tako što će svaki suvlasnik imati vlasništvo na stanu, poslovnom prostoru ili samostalnoj prostoriji (posebni dio) povezano sa suvlasničkim dijelom u nekretnini. Vlasništvo na posebnom dijelu može biti uspostavljeno samo na odgovarajućem suvlasničkom dijelu, osim ako se suvlasnici u skladu sa odredbom člana 85. stava 2. Zakona ne sporazumiju drugačije.Suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak drugom suvlasniku na uspostavu vlasništva posebnoga dijela koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na osnovu njegovog ranije uspostavljenog vlasništva posebnoga dijela. U slučaju uskraćivanja odobrenja odlučuje sud u vanparničnom postupku.

Uspostavljanje etažnog vlasništva od strane vlasnika nekretnine
Vlasnik nekretnine može izjavom o diobi podijeliti svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i sa svakim tih dijelova povezati pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine. Da bi se uspostavilo na ovaj način etažno vlasništvo, moraju biti ispunjene pretpostavke propisane zakonom u pogledu uspostave prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine a posebno one o odgovarajućem suvlasničkom dijelu.
Podijeli li vlasnik zemljišta, odnosno nosilac prava građenja svoju nekretninu, na kojoj tek treba biti izgrađena zgrada na suvlasničke dijelove, on može očitovati svoju volju da sa svakim od tih dijelova bude povezano pravo vlasništva na određenom posebnom dijelu, u kojem će slučaju vlasništvo posebnog dijela biti uspostavljeno tek ako zgrada bude izgrađena, uz pretpostavke iz Zakona.Vlasnik nekretnine može u toku gradnje raspolagati posebnim

dijelovima zgrade. Sticalac takvog posebnog dijela zgrade se smatra privremenim etažnim vlasnikom.

LITERATURA :

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (“Službene novine Federacije BiH” broj 75/21)
Pravilnik o obliku, sadržaju i načinu vođenja Registra posrednika u prometu nekretnina,(„Službene novine Federacije BiH“ broj 105/21)
Pravilnik o obliku, sadržaju i načinu vođenja Imenika agenata posredovanja u prometu nekretnina,(„Službene novine Federacije BiH“ broj 105/21)
Pravilnik o obliku, sadržaju i načinu vođenja evidencije o posredovanju u prometu nekretnina („Službene novine Federacije BiH“ broj 105/21)
Pravilnik o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina,(„Službene novine Federacije BiH“ broj 105/21)
Program osposobljavanja za agenta posredovanja u prometu nekretnina,(„Službene novine Federacije BiH“ broj 105/21)
Zakon o gospodarskim društvima („Službene novine Federacije BiH“ br. 81/15 i 75/21),
Zakon o obrtu i srodnim djelatnostima („Službene novine Federacije BiH“ broj 75/21)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Službene novine Federacije BiH“ broj 75/21)
Zakon o obveznim odnosima ("Sl. list SFRJ", br. 29/1978, 39/1985, 45/1989 - odluka USJ i 57/1989, "Sl. list R BiH", br. 2/1992, 13/1993 i 13/1994 i "Sl. novine F BiH", br. 29/2003 i 42/2011)
Zakon o zaštiti potrošača u Bosni i Hercegovini ("Službeni glasnik BiH", br. 25/06 i 88/15)
Zakon o stvarnim pravima Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13
Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 58/02, 19/03 i 54/04)
Zakon o porezu na dohodak ("Službene novine Federacije BiH", broj: 10/08, 9/10, 44/11, 7/13 i 65/13)
Pravilnik o primjeni zakona o porezu na dohodak („Službene novine Federacije BiH“, broj: 48/21 i 77/21)
Zakon o porezu na promet nekretnina i porezu na naslijeđe i poklone („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 28/18)
Zakon o porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine BPK", br. 18/01 i 2/10)
Zakon o porezu na promet nekretnina (Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona”, broj: 06/09, 06/13, 06/18 i 12/20)
Zakon o porezu na promet nepokretnosti i prava („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 5/2021)
Zakon o porezu na promet nekretnina i prava („Narodne novine ŽP“, broj 11/09 5/19);
Zakon o porezu na promet nekretnina („Službeni glasnik USK“, broj 6/04, 18/04 i 13/21);
Zakon o porezu na promet nekretnina („Službene novine SBK“, broj 11/13 i 16/20);
Zakon o porezu na promet nekretnina („Narodne novine ŽZH“, broj 17/99);
Zakon o porezu na promet nekretnina („Službene novine HNK“, broj 8/00, 5/04, 11/08, 5/12, 7/12 i 9/15);
Zakon o porezu na promet nekretnina („Narodne novine HBŽ“, broj 9/21).

Zakon o porezu na dodatu vrijednost („Službeni glasnik BiH“, broj: 9/05, 35/05, 100/08 i 33/17)
Pravilnik o primjeni Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Službeni glasnik BiH“, broj 93/05, 21/06, 60/06, 6/07, 100/07, 35/08, 65/10 i 85/17)
Zakon o Poreznoj upravi Federacije BiH (“Službene novine FBiH”, broj: 33/02, 28/04, 57/09, 40/10, 27/12, 7/13, 71/14 i 91/15)
Zakon o visini stope zatezne kamate na javne prihode Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine FBiH", br. 48/2001, 52/2001 - ispr., 42/2006, 28/2013, 66/2014, 86/2015, 34/2018 i 99/2019)
Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti („Službeni glasnik BiH“ broj 47/14)
Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti („Službeni glasnik BiH“ broj 46/16)
Zakon o unutarnjem platnom prometu ("Službene novine Federacije BiH", broj 48/15, Ispravka broj 79/15)
Zakon o izmjenama i dopunama Zakon o unutarnjem platnom prometu ("Službene novine Federacije BiH", broj 4/21)
Osnovi marketinga, redaktor i koautor udžbenika, Ekonomski fakultet, Sarajevo
Zakon o unutarnjoj trgovini Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 40/2010 i 79/2017)
Zakon o nedopuštenom trgovanju ("Službene novine Federacije BiH", broj 101/2016)
Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10)