

РЕПУБЛИКА СРПСКА

РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ИМОВИНСКО

ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

УПУТСТВО ЗА ПОПУЊАВАЊЕ УПИТНИКА ЗА РЕГИСТАР

ЦИЈЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ

Упитник је обавезни прилог захтјева за спровођење промјене на основу уговора о купопродаји у катастру непокретности или другој интерној евиденцији.

Упутство за попуњавање упитника за регистар цијена непокретности описује поља, потребне податке које је неопходно уписати у поља и начин попуњавања истих приликом промета непокретности.

У упитник се уписује стварно стање кориштења (фактичко стање) непокретности које се прометују, а не која је уписана у евиденцијама и уговору осим ако није једнака упису у евиденцијама и у уговору. Уговор се склапа према подацима из евиденција тако да у истом може бити уписана продаја нпр. њиве, а у стварности односно фактичко стање може бити да се продаје објекат те се у Упитник уписују подаци о објекту, , уколико је прометовна шума по уговору и евиденцији а фактичко стање је њива потребно је попунити податке за њиву и сл..

Уколико се прометује више различитих врста непокретности нпр. објекти, посебни дијелови објеката, пољопривредно земљиште попуњава се више листова Упитника при чему је Основни образац обавезан, остали се попуњавају сходно врсти односно класификацији непокретности што је детаљније објашњено у Упутству.

Упутство прописује попуњавање следећих образаца који су саставни дио Упитника:

Основног образаца који је обавезан за све врсте прометованих непокретности,

Образац А који је обавезно потребно попунити када је извршен промет објеката и посебних дијелова објеката. Образац А се састоји из општег дијела који се попуњава без обзира да ли је прометован цијели објекат или посебни дио објекта, затим дијела који се попуњава само ако је прометован цијели објекат и дијела који се попуњава ако је прометован посебни дио објекта. Саставни дио образаца А је и шифарник за објекте и посебне дијелове објеката који се налази на његовој полеђини и чије шифре се уносе у предвиђена поља.

Образац Б који је обавезно попунити када је извршен промет земљишта и шума. Образац Б се састоји из дијела који се односи на опште податаке о земљишту и шумама и додатне података о земљишту и шумама. Саставни дио образаца Б је и шифарник за земљиште и шуме који се налази на његовој полеђини и чије шифре се уносе у предвиђена поља.

ОСНОВНИ ОБРАЗАЦ

Подручна јединица/канцеларија: Потребно уписати подручну јединицу или канцеларију гдје се провди купопродајни уговор

Број протокола: Потребно уписати број протокола који се односи на предмет који формира подручна јединица односно канцеларија

ОСНОВНИ ПОДАЦИ КУПОПРОДАЈНОГ УГОВОРА

Број уговора (ОПУ): Потребно унијети број уговора који је уписао нотар у купопродајном уговору

Нотар: Потребно унијети име и презиме нотара који је сачинио купопродајни уговор

Датум закључења уговора: Потребно унијети датум када је купопродајни уговор закључен код нотара

Укупна цијена прометованих непокретности: Потребно унијети укупну цијену свих прометованих непокретности нпр ако су продана два стана чије су појединачне цијене 50 000 км потребно уписати 100 000 км

Врста правног посла: Потребно је у квадратић поред одабране врсте промета уписати х.

ПРОМЕТОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОБЈЕКТЕ И ПОСЕБНЕ ДИЈЕЛОВЕ ОБЈЕКТА

Кућа: издвојене куће које се користе за стално становање или привремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, планинске колибе и слично. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 01 уписати х .

Кућа у низу: куће у низу су куће спојене зидом, или низ спојених кућа у којима свака кућа има свој кров и свој улаз директно из приземља . Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 02 уписати х .

Кућа дуплекс: Су спој двије куће истих или различитих површина од којих свака има свој улаз. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 03 уписати х .

Стан: Је свака грађевински повезана цјелина намјењена за становање која се састоји од једне или више соба са одговарајућим осталим просторијама (кухиња, остава, предсобље, купатило, лођа, балкон и др.), са једним или више посебних улаза. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 04 уписати х .

Гаржа у низу или самостојећа: је самостални објект или низ објеката намјењен за паркирање моторних возила. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 05 уписати х .

Гаража у објекту: Је посебни дио објекта намјењен за паркирање моторних возила. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 06 уписати х .

Гаражно мјесто у објекту: Је паркинг мјесто у објекту. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 07 уписати х .

Објекат пословних услуга: је грађевински објекат у којем је 50% укупне корисне подне површине објекта намјењено обављању пословно услужне дјелатности (занатство, грађевинарство, техничке услуге, финансијске услуге и друге пословне услуге). Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 08 уписати х .

Туристички објекат је грађевински објекат у којем се обавља туристичка услужна дјелатност (хотели, мотели, пансиони, хостели, туристички апартман, бунгалови и други пословни објекти намјењени за преноћиште и одмор). Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 09 уписати х .

Угоститељски објекат је грађевински објекат у којем се обавља угоститељска услужна дјелатност (ресторан, кафана, бифе, бар, пицерија, пивница, посластичарница, печењара, млијечни ресторан, експрес ресторан, ресторан са самопослуживањем, национална кућа, питерије, бурегинице, објекат за брзу припрему хране, киоск и други угоститељски објекти у којима се продаја јела и пића врши путем шалтера). Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 10 уписати х .

Трговински објекат је грађевински објекат у којем се обавља трговинска услужна дјелатност (тржни центар, издвојена продавница, робна кућа и други објекти намјењени за трговину на велико и мало). Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 11 уписати х

Објекат за спорт и рекреацију је грађевински објекат у којем се обављају спортске и рекреативне активности (базен, хала, дворна, теретана, терен, балони и други објекти намјењени за рекреацију и спорт).). Потребно

је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 12 уписати х.

Пословни простор – локал је посебан дио објекта који чини грађевинску цјелину у којем се обавља услужна дјелатност.). Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 13 уписати х.

Пословни простор – канцеларија је посебни дио објекта који чини грађевинску цјелину у којој се обављају канцеларијски послови.). Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 14 уписати х.

Стамбено пословни објекат је грађевински објекат гдје се дио објекта користи за становање а дио за пословне дјелатности. Уколико није могуће утврдити већинску и примарну намјену објекта потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 15 уписати х.

Објекти лаке индустрије су грађевински објекти у којима се обавља индустријска производња прехранбених, текстилних, дрвних и дуванских производа, коже и обуће, целулозе и папира и производа и производа лаке хемије. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 16 уписати х.

Објекти тешке индустрије су грађевински објекти у којима се обавља индустријска производња металуршких, машинских, грађевинских производа, електроиндустрије и тешке хемије. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 17 уписати х.

Пољопривредни објекти подразумевају се грађевински објекти у којима се обавља пољопривредна производња и складиштење пољопривредних производа објекат за узгој животиња, објекат за узгој биљних култура, стакленици, објекат за производњу сточне хране, силос, хладњача, вински подрум, објекат рибарства и други пољопривредни објекти. . Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 18 уписати х.

Остали објекти Уписују се објекти који нису могли да се сврстају у ниједну од горе наведених категорија као нпр бензинске пумпе, објекат за производњу електричне енергије, објекат за експлоатације минералних сировина итд. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 19 уписати **х**.

Остали посебни дијелови објеката: Уписују се посебни дијелови објеката који нису могли да се сврстају у ниједну од горе наведених категорија као што су нпр помоћне просторије подруми и сл. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 20 уписати **х**.

ПРОМЕТОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ЗЕМЉИШТА И ШУМЕ

Земљиште уз објекте: Уписују се само земљишта која се налазе уз објекат нпр: двориште, земљиште уз привредни објекат, економско двориште и сл. потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 21 уписати **х**.

Уколико су прометована земљишта уз објекат а да нема објекта потребно је попунити једно од доле наведених поља за грађевинско земљиште.

Грађевинско земљиште без дозволе: Уписују се она грађевинска земљишта која нису добила никакву врсту дозвола за градњу. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 22 уписати **х**.

Грађевинско земљиште са локациским условима: Уписују се грађевинска земљишта за која су издати локациски услови за изградњу. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 23 уписати **х**.

Грађевинско земљиште са грађевинском дозволом: Уписују се земљишта на којима је издата грађевинска дозвола. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 24 уписати **х**.

Њиве, ливаде и вртви: Уписују се земљишта на којима се одвија пољопривредна производња односно на којима се гаје стрна жита, окопавине, крмно, индустриско, љековито, зачинско биље и одвија расадничка производња, гаји поврће, трава које се редовно коси и сл. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 25 уписати **х**.

Трајни насади: Уписују се земљишта на којима су подигнути трајни насади односно воћњаци виногради и сл. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 26 уписати **х**.

Пашњаци: Уписују се земљишта на којима расту траве намјењена искључиво за испашу стоке. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 27 уписати **х**.

Листопадна шума: Уписују се земљишта на којој расту шумска листопадна стабла као нпр буква, храст, граб, бреза, јасика, топола и сл. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 28 уписати **х**.

Четинарска шума: Уписују се земљишта на којој расту шумска четинарска стабла као нпр. Смрча, јела, црни и бјели бор и сл. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 29 уписати **х**.

Мјешовита шума: Уписују се земљишта на којој расту шумска четинарска и листопадна стабла као нпр. Буква, храст, бор и јела и сл. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 30 уписати **х**.

Остало пољопривредно земљиште – рибњак: Уписују се земљишта под водом која намјењена искључиво за гајење водених организама. . Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 31 уписати **х**.

Остало пољопривредно земљиште – трстик и мочвара: Уписују се земљишта угрожена водом на којој искључиво расте мочварно биље, шаш, рогоз и трска. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 32 уписати **х**.

Неплодно земљиште: Уписују се земљишта која се не могу користити у пољопривреди и шумарству нпр: језера,површински коп рудника,мајдан камена, шљунка и пијеска,материјални ров са каменито шљунковитом подлогом и сл. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 33 уписати **х**.

Земљишта посебне намјене: Уписују се земљишта која се не користе се у пољопривреди и шумарству и утврђује се само њихова намјена нпр: јавни парк, градске зелене површине, ботаничка башта, зоо врт, спортско игралиште и спортски терени, дјечије игралиште, улица, пут, сквер, трг и сл. Потребно је у квадратић који се налази у колони шифра непокретности поред 34 уписати **х**.

Непокретност са највећом вриједности: Уколико у уговору постоји више прометованих непокретности потребно је одабрати ону која носи највећу вриједност нпр: Предмет продаје у уговору може да буде кућа, грађевинско земљиште, трајни насди и гаража потребно је одредити шта од ових непокретности има највећу вриједност. Када се одреди одређена непокретност потребно је уписати шифру из колоне шифра непокретности.

Појашњење: Када се прометују објекти и посебни дијелови објеката са припадајућим земљиштем односно земљиштем уз објекат (двориште,економско двориште, земљиште уз пословни објекат....) потребно је попунити образац А на чијој се полеђини налазе шифре потребне за испуњавање упитника. Када се прометују земљишта и шуме (грађевинско, пољопривредно,шуме...) потребно је попунити образац Б на чијој се полеђини налазе шифре потребне за испуњавање упитника.Такође основни образац се попуњава без обзира које су непокретности прометоване.

Упитник је попунио: Уколико је упитник попунио учесник у промету односно купац или продавац или заступник односно пуномоћник потребно је у квадратић поред уписати **х**. Потребно је да лице које је извршило попуњавање упитника остави контакт телефон и стави свој потпис.

Потпис овлашћеног лица: Овлаштени службеник након што прегледа упитник и констатује да су сви подаци попуњени ставља свој потпис и датум пријема Упитника.

ОБРАЗАЦ А

ПОДАЦИ О ПРОМЕТОВАНИМ ОБЈЕКТИМА/ПОСЕБНИМ ДИЈЕЛОВИМА ОБЈЕКТА

Општи подаци о објекту: Ови подаци се попуњавају без обзира да ли је прометован цијели објекат или посебни дио објекта

Шифра непокретности: Уписује се шифра прометоване непокретности која се односи на објекат или посебни дио објекта а која је означена у основном образцу Упитника.

Општина: Уписује се политичка или административна општина у којој се непокретност налази.

Катастарска општина: Уписује се катастарска општина у којој се непокретност налази.

Број и подброј парцеле: Уписује се број и подброј парцеле на којој се непокретност налази

Број објекта на парцели: Уписује се број објекта на парцели нпр: на парцели може да се налазе два стамбена објекта који су означени са бројем 1 и 2 те је потребно уписати број објекта који је прометован. Уколико нема броја објекта уписује се број ламеле.

Број спратова објекта: Уписује се број спратова објекта (кућа- колико спратова) односно укупан број етажа нпр. Ако објекат има пет спратова и поткровље уписује се шест спратова или приземље, пет спратова и поткровље

уписује се шест спратова. Уколико је предмет продаје посебан дио објекта уписује се број спратова објекта у којем се посебни дио објекта налази.

Да ли је са непокретности прометован подрум: Уписује се да или не у зависности да ли је уз нпр. стан или пословни простор купљен и подрум. Ако је прометован само подрум који има своју површину и цијену као непокретност није потребно попуњавање овог поља већ се попуњава као посебна непокретност односно остали посебни дијелови објекта.

Да ли је са непокретности прометована гаража самостојећа у низу, гаража у објекту и гаражно мјесто у објекту: Уписује се да или не у зависности да ли је уз нпр. стан или пословни простор купљена и гаража самостојећа у низу, гаража у објекту и гаражно мјесто у објекту. Ако је прометована сама гаража самостојећа или у низу, гаража у објекту и гаражно мјесто у објекту који има своју површину и цијену као непокретност није потребно попуњавање овог поља већ се попуњава као посебна непокретност.

Година изградње: Уписује се година изградње објекта

Година надоградње објекта: Уписује се година надоградње објекта а ако је посебан дио објекта прометован онда се уписује само у случајевима када се исти налази у надограђеном дијелу.

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ : Попуњава се у случају када је прометован цијели објекат

Површина објекта: Уписује се површина објекта у његовој основи односно габаритна површина.

Површина земљишта уз објекат: Уписује се површина земљишта уз објекат нпр, површина дворишта.

Корисна површина објекта: Уколико није урађен тлоцрт од стране геодетске организације уписује се збирна површина свих етажа објекта без зидова, подрума и гараже (ако се не користи као стамбени или пословни дио). Потрбно је да се саберу све етаже и помноже са коефицијентом 0.80 нпр ако

објекат има двије етажe, при чему је једна 100 m^2 и друга 100 m^2 резултат корисне површине треба даје $(100 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2) * 0.80 = 160 \text{ m}^2$

Фаза изградње објекта: У прилогу за образац А који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за објекте и посебне дијелове објеката. У шифарнику за фазу изградње објекта потребно одабрати фазу изградње и уписати шифру, нпр шифра 04, завршени сви радови.

Конструкција објекта: У прилогу за образац А који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за објекте и посебне дијелове објеката. У шифарнику конструкција објекта потребно је одбрати конструкцију објект и уписати шифру , нпр шифра 01, објекат изграђен од бетона, камена, цигле.

Термоизолација: Потребно је да се са да или не означи да ли објекат има термоизолацију или не.

Начин гријања : У прилогу за образац А који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за објекте и посебне дијелове објеката. У шифарнику начин гријања потребно је одабрати начин гријања и уписати шифру, нпр шифра 01, градско гријање.

Квалитет објекта : У прилогу за образац А који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за објекте и посебне дијелове објеката. У шифарнику квалитет објекта/посебни дио објекта потребно је одабрати одређени квалитет објекта/посебни дио објекта и уписати шифру нпр. шифра 01, девастиран.

Дозволе за градњу објекта: У прилогу за образац А који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за објекте и посебне дијелове објеката. У шифарнику дозвола за градњу потребно је одабрати одређену врсту дозвола коју објекат посједује или не и уписати шифру нпр, 01, нема дозволу за грађење.

Терети и ограничења: : У прилогу за образац А који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за објекте и посебне дијелове објеката. У шифарнику терети и ограничења потребно је одабрати једну врсту терета или ограничења и уписати шифру нпр, 01 шифра нема терета.

ПОДАЦИ О ПОСЕБНОМ ДИЈЕЛУ ОБЈЕКТА: Попуњавају се у случају када је прометован посебни дио објекта.

Број посебног дијела објекта: Уписује се етажна ознака посебног дијела објекта и то за стан, гаражу у објекту или гаражно мјесто у објекту, локал и канцеларију а ако нема етажне ознаке уписује се број стана, локала, канцеларије.

Корисна површина: Уписује се тлоцртна површина али уколико је нема а постоји пројектована уписује се пројектована.

Спрат: Уписује се спрат на којем се налази посебни дио објекта нпр. први други спрат (1,2...), подрум(ПО), Поткровље(ПК)....

Лифт: Уписује се да ли објекат у којем се налази непокретност има лифт или не.

Приступ канцеларији/локалу : У прилогу за образац А који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за објекте и посебне дијелове објеката. У шифарнику приступ канцеларији/локалу потребно је одабрати један начин приступа и уписати шифру нпр., 01 шифра, приступ с улице.

Начин гријања : У прилогу за образац А који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за објекте и посебне дијелове објеката. У шифарнику начин гријања потребно је одабрати начин гријања и уписати шифру, нпр шифра 01, градско гријање.

Квалитет посебног дијела објекта : У прилогу за образац А који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за објекте и посебне дијелове објеката. У шифарнику квалитет објекта/посебни дио објекта потребно је одабрати одређени квалитет објекта/посебни дио објекта и уписати шифру нпр.шифра 01, девастиран.

Прва продаја: Уписује се да ли је у питању прва продаја односно да ли је посебни дио објекта купљен од инвеститора.

Терети и ограничења: : У прилогу за образац А који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за објекте и посебне дијелове објеката. У шифарнику терети и ограничења потребно је одабрати једну врсту терета или ограничења и уписати шифру нпр, 01 шифра нема терета.

ОБРАЗАЦ Б

ПОДАЦИ О ПРОМЕТОВАНОМ ЗЕМЉИШТУ И ШУМАМА

ОПШТИ ПОДАЦИ ЗЕМЉИШТУ

Шифра непокретности: Уписује се шифра прометоване непокретности која се односи на земљиште и шуме а која је означена у основном образцу Упитника.

Општина: Уписује се политичка или административна општина у којој се непокретност налази.

Катастарска општина: Уписује се катастарска општина у којој се непокретност налази.

Број и подброј парцеле: Уписује се број и подброј парцеле на којој се непокретност налази

Прометована површина парцеле: Уписати оно површину која је била предмет промета.

Дио парцеле у промету: Уписати, уколико је продата парцела у цјелости 1/1, а уколико је продат дио парцеле 1/2, и сл.

Број и подброј парцеле: Уписује се број и подброј парцеле на којој се непокретност налази

Комасација : Потребно је уписати да ли се прометована површина налази у комасационом подручју односно да ли исте биле преднет комасације а односи се на њивска, ливадска земљишта и вртове.

Фаза трајног насада: У прилогу за образац Б који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за земљишта и шуме. У шифарнику фаза трајног насада потребно је одредити

фазу трајног насада, а затим уписати шифру нпр, 01 шифра, прије плодношења.

Противградна заштита (мрежа): Уписати да или не уколико се ради о промету трајног насада. Противградна заштита се односи искључиво на системе који су постављени у виду стубова и мрежа.

Старост шуме: : У прилогу за образац Б који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за земљишта и шуме. У шифарнику старост шуме потребно је одредити распон старости шуме, а затим уписати шифру нпр, 01 шифра, до 10 година.

Преовлађавајућа врста стабла у шуми: : У прилогу за образац Б који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за земљишта и шуме. У шифарнику преовлађавајућа врста стабла у шуми потребно је одредити одређену врсту, а затим уписати шифру нпр, 01 шифра, смрча.

Комунална опремљеност: : У прилогу за образац Б који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за земљишта и шуме. У шифарнику комунална опремљеност потребно је одабрати врсту комуналне опремљености, а затим уписати шифру нпр, 01 шифра, вода ,што треба да значи да је до предметног земљишта доведена вода.

Терети и ограничења: : У прилогу за образац Б који се налази на полеђини истог налази се шифарник који се користи за попуњавање упитника и то за земљишта и шуме. У шифарнику терети и ограничења потребно је одабрати једну врсту терета или ограничења и уписати шифру нпр, 01 шифра нема терета.