



Broj: 01-186/16
Vareš, 29.12. 2016. godine

Na osnovu člana 363. Zakona o stvranim pravima („Sl.novine F BiH“, broj: 66/13 i 100/13), člana 3. i 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu F BiH, kantona, općina i gradova („Sl.novine F BiH“, broj 17/14), Zakona o građevinskim zemljištem Federacije BiH („Sl.novine FBiH, broj: 25/03, 16/04 i 67/05), člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave F BiH („Sl.novine F BiH“, broj: 49/06 i 51/09), člana 22. Statuta Općine Vareš – Prečišćen tekst, broj: 01-162/12 od 11.09.2012. godine, Općinsko vijeće Vareš, na 2. sjednici održanoj 29.12.2016. godine, d o n o s i

O D L U K U

O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU OPĆINE VAREŠ

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi i načini raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Vareš u vidu prodaje, osnivanja prava građenja, na osnovu javnog konkursa, neposredne pogodbe i zamjene zemljišta, uređuju zone građevinskog zemljišta, propisuju mjerila za određivanje naknade za zemljište, kao i način i rokovi plaćanja navedenih naknada.

Član 2.

Gradskim građevinskim zemljištem, u smislu ove Odluke, smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradu i naseljima gradskog karaktera, koje je planovima za prostorno uređenje namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Ostalo građevinsko zemljište u smislu ove odluke je izgrađeno i neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju, a koje se nalazi van zona gradskog građevinskog zemljišta, odnosno van grada i naselja gradskog karaktera, a koje obuhvaća urbana područja ostalih dijelova naseljenih mjesta općine Vareš.

Član 3.

Općina Vareš upravlja i raspolaže gradskim građevinskim zemljištem i ostalim građevinskim zemljištem u državnoj svojini na način i pod uslovima predviđenim Zakonom o građevinskim zemljištem, Zakonom o stvarnim pravima i ovom Odlukom.

Član 4.

Općinsko vijeće može gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište u vlasništvu Općine prodavati fizičkim i pravnim licima radi izgradnje građevina, te utvrđivati pravo građenja, u skladu sa planovima prostornog uređenja.

II. PRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 5.

Odluku o prodaji ili zasnivanju prava građenja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Vareš po prijedlogu Općinskog Načelnika, odnosno službe nadležne za imovinsko- pravne poslove, donosi Općinsko vijeće.

Odluku o objavljivanju javnog oglasa za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Vareš, putem javne licitacije, donosi Općinski načelnik, na prijedlog službe nadležne za imovinsko- pravne poslove, u skladu sa prostorno- planskom dokumentacijom, u roku od 30 dana od donošenja Odluke iz stava 1. ovog člana.

Prodaja zemljišta iz stava 1. ovog člana vrši se:

- radi privođenja određenog građevinskog zemljišta krajnjoj namjeni, utvrđenoj planskom dokumentacijom, ukoliko isto Općina nije u mogućnosti samostalno privesti toj namjeni;
- radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, objekata javne i društvene namjene, te za druga kapitalna ulaganja i
- u drugim slučajevima određenim Zakonom ili posebnim odlukama Općine.

Član 6.

Općinsko vijeće će, na prijedlog Općinskog načelnika, odnosno službe nadležne za imovinsko-pravne poslove, posebnom Odlukom utvrditi raspon cijena za neizgrađeno građevinsko zemljište, prema zonama građevinskog zemljišta za svaku kalendarsku godinu, shodno Zakonu o građevinskom zemljištu FBiH, i to najdalje do kraja marta za tekuću godinu.

Početna vrijednost zemljišta utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene Komisije za procjenu vrijednosti nekretnina Općine Vareš, uz pribavljeno mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

Početna vrijednost zemljišta ne može biti niža, ali može biti viša od utvrđene procjene.

Član 7.

Ovlašteni sudski vještak odgovarajuće struke utvrđuje visinu početne tržišne cijene neizgrađenog građevinskog zemljišta, koje će biti predmet raspolaganja nekretnina u toj kalendarskoj godini, u skladu sa Odlukom iz prethodnog člana.

Općinsko vijeće će, na prijedlog Općinskog načelnika, posebnom Odlukom utvrditi osnovicu za obračun naknade za pogodnost korištenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta po zonama, najkasnije do kraja marta za tekuću godinu.

Naknade utvrđene Odlukom Općinskog vijeća mogu se mijenjati svaka tri (3) mjeseca, ukoliko na tržištu dođe do značajne promjene cijene građevinskog zemljišta i tržišne cijene jednog m² stambenog prostora na području Općine Vareš, koja je osnovica za izračunavanje naknade za pogodnost korištenja građevinskog zemljišta po zonama.

Odluka o prodaji ili zasnivanju prava građenja na osnovu javnog oglasa za prodaju građevinskog zemljišta putem javne licitacije obavezno sadrži:

- zemljišno-knjižni izvadak, kopija katastarskog plana, pravosnažna urbanistička saglasnost ili lokacijska informacija, pravosnažna građevinska dozvola, i drugi podaci sa kojima općina raspolaže,
- početna prodajna cijena građevinskog zemljišta, odnosno početna mjesečna ili godišnja zakupnina građevinskog zemljišta kod zasnivanja prava građenja, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti zemljišta, koja je utvrđena od strane vještaka odgovarajuće struke;
- podake o obračunu naknade za pogodnost korištenja građevinskog zemljišta (renta);
- rokove ustupanja građevinskog zemljišta kod zasnivanja prava građenja;
- način polaganja kapare-depozita, koja iznosi 10% od početne cijene građevinskog zemljišta, bez

- naknade za rentu i naknade za uređenje građevinskog zemljišta;
- rok u kom se ima izvršiti povrat kapare-depozita ostalim učesnicima licitacije čije prijave nisu proglašene kao najuspješnije;
- način i uslove plaćanja kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta;
- vrijeme i način predaje nekretnine u posjed kupcu;
- obavezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati naknadu za rentu i uređenje građevinskog zemljišta, troškove procjene zemljišta, te troškove parcelacije zemljišta, ako je radi prodaje bilo potrebno provesti postupak parcelacije,
- i druge uslove zaključivanja ugovora.

III. JAVNI OGLAS

Član 8.

Javni oglas o licitaciji građevinskog zemljišta objavljuje se u sredstvima javnog informisanja, najmanje u jednim dnevnim novinama, a istovremeno se ističe i na oglasnoj tabli Općine, te na web-stranici Općine, najkasnije 15 dana prije dana određenog za dan licitacije.

Član 9.

Postupak licitacije građevinskog zemljišta provodi Komisija za provođenje javne licitacije (u daljem tekstu Komisija), koju formira Općinsko vijeće, na prijedlog Općinskog Načelnika .

Komisija se sastoji od predsjednika i dva člana, a svaki od njih ima zamjenika.

O svom radu Komisija vodi zapisnik.

Član 10.

Javni oglas o licitaciji sadrži:

- naziv i sjedište vlasnika nekretnine građevinskog zemljišta koje je predmet raspolaganja;
- uslove propisane u članu 6. ove Odluke;
- dan, sat i mjesto održavanje licitacije;
- vrijeme i način razgledanja građevinskog zemljišta koje je predmet licitacije i uvida u dokumentaciju o građevinskom zemljištu koji je predmet raspolaganja (zemljišno- knjižni izvadak, kopiju katastarskog plana, pravosnažnu urbanističku saglasnost ili lokacijsku informaciju, pravosnažnu građevinsku dozvolu, upotrebnu dozvolu i druge podatke sa kojima Općina raspolaže);
- podatke o vrsti objekta čija je izgradnja planirana na tom zemljištu;
- podatke o početnoj vrijednosti cijene za građevinsko zemljište koje je predmet raspolaganja, odnosno podatke o početnoj vrijednosti mjesečne ili godišnje zakupnine građevinskog zemljišta kod zasnivanja prava građenja, te naknadu za pogodnost korištenja građevinskog zemljišta i naknadu za uređenje građevinskog zemljišta;
- rokovi plaćanja;
- rokove ustupanja građevinskog zemljišta na korištenje kod zasnivanja prava građenja;
- dokaz o uplati kapare-depozita;
- vrijeme u kom se ima vratiti kapara-depozit, učesnicima licitacije čije ponude nisu proglašene najpovoljnijim;
- podatke o obimu uređenja građevinskog zemljišta;
- podatke o zoni građevinskog zemljišta;
- sjedište komisije za provođenje javne licitacije;
- način obavještavanja o rezultatima javnog oglasa;
- pravo Općine da odustane od kupoprodaje nekretnine;
- kao i druge dokaze na okolnosti javnog oglasa, u zavisnosti od specifičnosti prodaje.

Član 11.

Općina Vareš će za građevinsko zemljište koje je predmet raspolaganja putem licitacije, u pravilu, prethodno kod nadležnog organa uspostaviti vlasničku evidenciju ili putem Općinskog pravobranilaštva pokrenuti postupak uspostave zemljišno- knjižnog uloška.

Član 12.

Licitacija se održava u vrijeme i na mjestu koji su određeni u oglasu o licitaciji, u sredstvima javnog informisanja.

U mjestu u kojem se održava licitacija, sve isprave i podaci koji se odnose na postupak licitacije građevinskog zemljišta koji je predmet prodaje, sa upisanim pravom vlasništva u korist Općine, daju se na uvid: zemljišno- knjižni izvadak, kopija katastarskog plana, ravnosnažna urbanistička saglasnost i ostala validna dokumentacija, podaci o vrijednosti građevinskog zemljišta sa podacima o utvrđenim naknadama za rentu i uređenje zemljišta, odnosno podaci o mjesečnoj ili godišnjoj zakupnini zemljišta koje je predmet raspolaganja kod zasnivanja prava građenja.

Član 13.

Licitacijom rukovodi predsjednik Komisije, koji prethodno utvrđuje da li su ispunjeni svi uslovi za održavanje licitacije: oglašavanje, utvrđivanje uslova, potreban broj učesnika u licitaciji, položene kapare-depozita, redoslijed prodaje (ako se prodaje više parcela zemljišta), i drugi uslovi.

Prilikom utvrđivanja broja učesnika licitacije, utvrđuje se koje osobe učestvuju u svoje ime, a koje kao punomoćnici, odnosno zakonski zastupnici. Punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave.

Lica koja nisu položila određenu kaparu, ne mogu učestvovati u licitaciji.

Član 14.

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika licitacije. Ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik, Komisija može pristupiti postupku prodaje, odnosno opterećenja pravom građenja zemljišta neposrednom pogodbom, pod uslovom da cijena ne može biti manja od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji, ili donijeti odluku o određivanju termina nove licitacij, koji ne može biti kraći od 30 dana.

Član 15.

Nakon što se utvrdi da su ispunjeni uslovi za održavanje licitacije, predsjednik Komisije upoznaće učesnike sa načinom i postupkom licitacije i poziva ih da daju ponude na početnu tržišnu cijenu građevinskog zemljišta, čime počinje postupak licitacije.

Član 16.

Licitira se početna cijena građevinskog zemljišta, bez naknade za rentu i naknade za uređenje građevinskog zemljišta.

Svakom učesniku vrijedi njegova ponuda, sve dok se ne da veća ponuda.

Licitacija traje sve dok se daju veće ponude.

Učesnicima u licitaciji, na njihov zahtjev, može se dozvoliti kraći rok za razmišljanje o daljim ponudama, o čemu odlučuje predsjednik Komisije.

Licitacija se zaključuje ako i poslije trećeg poziva nije u roku od pet minuta data veća onuda.

Prije zaključenja licitacije, predsjednik Komisije još jedanput ponavlja posljednu ponudu, a zatim objavljuje da je licitacija zaključena.

Član 17.

Poslije zaključenja licitacije, predsjednik Komisije upoznaje učesnike licitacije da mogu odmah na zapisnik uložiti prigovore na sprovedeni postupak licitacije.

O prigovoru odlučuje Komisija, prostom većinom.

Član 18.

Prigovori se mogu zasnivati na sljedećim razlozima:

- a) da odluka ovlaštenog organa o uslovima licitacije nije donesena u skladu sa članom 8. i 9. ove Odluke;
- b) da oglas o licitaciji ne sadrži sve podatke predviđene članom 9. ove Odluke;
- c) da je postupak licitacije nepravilno sproveden i da je to imalo bitno uticaja na stavljanje ponuda i pravilnost postupka licitacije i
- d) da učesnik, čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, nema sposobnost za zaključenje ugovora ili sticanje prava vlasništva, odnosno zasnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu koje je predmet licitacije, ili da osoba koja se pojavljuje kao zakonski zastupnik, odnosno punomoćnik nema napisano ovlaštenje.

Član 19.

Ako Komisija ustanovi da su nedostaci i propusti na koje prigovor ukazuje takve prirode da mogu biti odmah otklonjeni, donosi odluku da se licitacija nastavi pošto se nedostaci otklone.

U slučaju iz stava 1. ovog člana učesnicima licitacije vrijede njihove ponude, osim ako one zbog davanja većih ponuda, nisu prestale da vrijede.

Član 20.

Ako Komisija ustanovi da prigovori nisu osnovani, zaključuje postupak licitacije i odmah utvrđuje i javno objavljuje koja je ponuda kao najpovoljnija prihvaćena i sa kojim učesnicima licitacije će se zaključiti odgovarajući ugovor u formi notarski obrađene isprave.

Ako se zbog prirode prigovora ne može odmah raspraviti i odlučiti o prigovoru, Komisija prekida postupak licitacije dok se ne riješi o prigovoru, ili donosi odluku da se u cjelini poništi postupak licitacije i da se taj postupak ponovo provede.

Član 21.

O postupku licitacije vodi se zapisnik u koji se unosi cijeli tok postupka i evidentiraju sve ponude stavljene od pojedinih učesnika, kao i stavljeni prigovori.

Zapisnik potpisuju članovi Komisije i prisutni učesnici licitacije.

Poslije zaključenja zapisnika o postupku licitacije, učesnici ne mogu ulagati prigovore.

Potpisivanjem zapisnika učesnici licitacije potvrđuju valjanost provedene licitacije, o čemu ih je predsjednik Komisije dužan prethodno upoznati.

Član 22.

Sa učesnikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, zaključuje se odgovarajući ugovor u formi notarski obrađene isprave.

Ugovor iz prethodnog stava ovog člana, u ime Općine Vareš, potpisuje Općinski načelnik ili od njega ovlašteno lice.

Ako učesnik licitacije iz stava 1. ovog člana odustane od zaključenja ovog ugovora, gubi pravo na povrat položene kapare-depozita.

U slučaju iz stava 2. ovog člana zaključenje ugovora će se ponuditi sljedećem učesniku licitacije, uz uslov da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuđača, a u slučaju da se građevinsko zemljište ne uspije prodati, održat će se nova licitacija.

Član 23.

Ako ne uspije prva licitacija, licitacija se ponavlja, a javni oglas se može ponovo objaviti najmanje 30 dana poslije održavanja prve licitacije.

Ako ne uspije ni ponovljena licitacija, smatra se da je javna licitacija bezuspješna.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, raspolaganjem zemljištem može se izvršiti neposrednom pogodbom, s tim što cijena zemljišta koje se prodaje, odnosno koja se opterećuje pravom građenja ne može biti niža od tržišne cijene tog zemljišta, koja je bila određena kao početna cijena u postupku licitacije.

Član 24.

Kupac je dužan kuporodajnu cijenu građevinskog zemljišta sa naknadom za rentu i troškove postupka licitacije, umanjenu za iznos kapare-depozita, uplatiti na račun Općine Vareš prije zaključenja kupoprodajnog ugovor, u roku od 15 dana od dana okončane licitacije, ili najkasnije, u toku izrade kupoprodajnog ugovora.

Ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta ili zasnivanju prava građenja ima se potpisati u roku od 30 dana od dana uplate kupoprodajne cijene, naknada i troškova postupka licitacije.

Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje na način utvrđen u stavu 1. ovog člana, smatrat će se da je odustao od kupovine građevinskog zemljišta, te gubi pravo na povrat uplaćene kapare.

IV. UGOVORNE OBAVEZE

Član 25.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine ili zasnivanju prava građenja, pored bitnih elemenata za zaključivanje ugovora, u slučaju neizgrađenog građevinskog zemljišta, sadrži sljedeće obaveze:

- obavezu kupca da u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora podnese zahtjev da mu se izda urbanistička saglasnost,
- obavezu kupca da u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za građenje izvede pretežan dio radova na građevini tj. da izvrši izgradnju objekta minimalno sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom, a u daljem roku od 3. do 5. godine završi građevinu, u zavisnosti od vrste i složenosti gradnje buduće građevine.

Član 26.

U slučaju kad je predmet kupoprodaje neizgrađeno građevinsko zemljište, kupac stiče pravo uknjižbe vlasništva na zemljištu nakon plaćanja kupoprodajne cijene, a prodavač može u skladu sa važećim zakonskim propisima kupoprodajnim ugovorom predvidjeti upis tereta u zemljišno-knjižnom izvodu u cilju ispunjenja obaveza iz člana 25. ove Odluke.

Izuzetno, ako kupac iz opravdanih razloga odustane od izgradnje objekta (teško zdravstveno ili finansijsko stanje, promjena sjedišta ili prebivališta i sl.) isti može Općinskom vijeću podnijeti zahtjev za davanje saglasnosti za prodaju zemljišta trećem licu prije isteka roka iz stava 1. ovog člana, s tim treće lice preuzme obaveze utvrđene članom 25. Odluke.

Član 27.

U slučaju da kupac građevinskog zemljišta ili sticalac prava građenja ne postupi u skladu sa bilo kojom obavezom utvrđenom članom 25. ove Odluke, prodavac - Općina Vareš, može zahtjevati raskid ugovora o kupoprodaji.

U slučaju raskida ugovora, prodavac će isplatiti kupcu kupoprodajnu cijenu za neizgrađeno građevinsko zemljište, o čemu će se zaključiti poseban sporazum o uslovima, načinu i dinamiци vraćanja kupoprodajne cijene, a tržišna vrijednost eventualno nedovršene zgrade, odnosno građevine će biti isplaćena nakon što Općina ponovo izvrši prodaju građevinskog zemljišta sa nedovršenom zgradom.

Tržišna vrijednost nedovršene zgrade iz stava 2. ovog člana ne može biti veća od kupoprodajne cijene zemljišta i ista će biti utvrđena u postupku ponovne prodaje od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

V. PRAVO GRAĐENJA

Član 28.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine može se opteretiti pravom građenja u korist druge osobe radi gradnje građevine u skladu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima FBiH .

Odluku o osnivanju prava građenja iz stava 1. ovog člana donosi Općinsko vijeće.

Postupak licitacije za zasnivanje prava građenja istovjetan je postupku prodaje zemljišta propisanom ovom Odlukom.

Za uspostavljeno pravo građenja plaća se mjesečna ili godišnja naknada, a početni iznos naknade utvrđuje Općinsko vijeće odlukom, i to u visini naknade koja odgovara iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, dok se konačna cijena utvrđuje u postupku licitacije.

Član 29.

Uslovi opterećenja zemljišta pravom građenja sadrže:

- podatke o zemljištu koje je predmet raspolaganja,
- početnu cijenu mjesečne zakupnine zemljišta koje je predmet raspolaganja, a ta cijena ne može biti niža od prosječne mjesečne zakupnine za takvo zemljište,
- način polaganja kapare-depozita, čiji iznos ne može biti niži od 500,00 KM niti viši od 10.000,00 KM,
- način i uslovi plaćanja mjesečne naknade,
- Vrijeme i način predaje zemljišta opterećene pravom građenja u posjed nositelja tog prava,
- Uslove sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

Navedeni uslovi moraju biti navedeni u tekstu javnog oglasa.

VI. NEPOSREDNA POGODBA I ZAMJENA ZEMLJIŠTA

Član 30.

Zemljište u vlasništvu Općine, Općinsko vijeće može iznimno otuđiti ili njime na drugi način raspolagati putem neposredne pogodbe ili zamjenom zemljišta.

Prodaja, odnosno opterećenje pravom građenja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine će se izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje :

- vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa i radi obavljanja njihovih nadležnosti,
- objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih nacija,
- objekata komunalne infrastrukture,
- objekata vjerskih zajednica,
- radi oblikovanja građevinske čestice i
- zamjene zemljišta u postupku eksproprijacije.

Član 31.

Dopuštena je i neposredna zamjena zemljišta u vlasništvu Općine Vareš za zemljište približno iste vrijednosti u vlasništvu drugog lica, uz pribavljeno mišljenje Općinskog pravobranilaštva, ukoliko za takvu zamjenu postoji opravdan interes Općine Vareš.

Član 32.

Odluku o zamjeni zemljišta donosi Općinsko vijeće, na prijedlog Općinskog Načelnika. Zamjena zemljišta provodi se putem neposredne pogodbe, u formi notarski obrađenog ugovora koji, u ime Općine Vareš, potpisuje Općinski Načelnik.

Zamjeni zemljišta pristupit će se radi gradnje ili rekonstrukcije javnih površina, saobraćajnica, gradnje ili rekonstrukcije objekata ili uređaja komunalne infrastrukture te drugih objekata od značaja za Općinu.

Vrijednost zemljišta, koje je predmet zamjene, utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti zemljišta od strane nadležne Komisije Općine Vareš, odnosno ovlaštenog sudskog vještaka.

Eventualna razlika u vrijednosti zemljišta, koje je predmet zamjene, isplatit će se u novcu.

VII. KUPOVINA ZEMLJIŠTA U KORIST OPĆINE

Član 33.

Pribavljanje i kupovina građevinskog zemljišta u korist Općine vrši se na osnovu odluke Općinskog vijeća, koja je donesena na obrazložen prijedlog Općinskog Načelnika, ukoliko su u općinskom Budžetu osigurana finansijska sredstva za te namjene, kada za tu kupovinu postoji opravdana potreba za raspolaganjem istom, i kada je na tom zemljištu planirana izgradnja objekata i infrastrukture od javnog značaja za Općinu, ili za druge javne potrebe.

Ugovor o kupovini građevinskog zemljišta, u ime Općine, zaključuje Općinski Načelnik. Troškove pribavljanja i kupovine građevinskog zemljišta, u korist Općine, snosi Općina.

VIII. SLUŽNOST NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Član 34.

Na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine mogu se osnovati, ukinuti ili predložiti stvarne služnosti, u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima FBiH, u svrhu postavljanja i održavanja komunalnih uređaja, saobraćajnih pristupa i druge komunalne infrastrukture, u skladu sa važećim propisima, te provedbenom prostorno-planskom dokumentacijom ili stručnim mišljenjem organa nadležnog za urbanizam i prostorno planiranje.

Pravo služnosti na građevinskom zemljištu osniva se pravnim poslom, odlukom suda ili rješenjem nadležnog organa, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili drugim odlukama Općine.

Za uspostavljenju služnost na građevinskom zemljištu plaća se naknada, koja se utvrđuje pravnim poslom, odlukom suda ili rješenjem nadležnog organa, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili drugim odlukama Općine.

ZONE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 35.

Prema pogodnostima koje može pružiti korisnicima u izgradnji i korištenju gradskog građevinskog zemljišta, gradsko građevinsko zemljište dijeli se na četiri zone i to počev od III zone predviđene Zakonom o građevinskom zemljištu.

III – ZONA

- Ulica Čaršija obuhvata prostor Zelene pijace, ulica Zvijezda počinje od spomenika i obuhvata objekte s lijeve i desne strane saobraćajnice do Beničkog mosta odnosno bivše česme „Nikovac“, ulica Put Mira obuhvata objekte s lijeve i desne strane saobraćajnice, od objekta O-8 uključujući ga, do objekta P+4 i odvojka za Upravnu zgradu JKP Vareš (P-4, kuća pod zidom Tome Dodika, Maličeva, kuća na potoku, Upravna zgrada JKP, Stara crkva, OŠ), ulica Franjići obuhvata objekte s lijeve strane rijeke Stavnje, počevši od objekta P+4 do Općine, isključujući MSŠ. Granica između ulice Franjići i Stojkovići je pješački put za Kicelj.

IV – ZONA

- Ulica Nikovac obuhvata objekte s lijeve strane regionalnog puta počevši od bivše česme „Nikovac“ do pristupne ceste za Selište, osim objekta S-32, ulica Tirići odvaja se od glavne ulice (kod cvjećare Palma) i obuhvata objekte s lijeve i desne strane koji imaju prilaz iz te ulice, do Pruge, ulica Stojkovići obuhvata objekte iznad objekta P+4 i Pravoslavne crkve s lijeve i desne strane saobraćajnice do u Tegove, dio ulice Glavica obuhvata objekte koji imaju izlaz na saobraćajnicu, ulica Rudarska obuhvata objekte s lijeve i desne strane rijeke Stavnje, od spomenika do pumpne stanice Energopetrola, ulica Korovinjići obuhvata objekte iza K-objekata, odnosno lijevo od Tirića, vertikalno do Pruge, ulica Benići počinje od Benića mosta i obuhvata objekte s lijeve i desne strane iznad Silosa, ulica Jušići obuhvata objekte između regionalnog puta i rijeke Stavnje počevši od Beničkog mosta, ulica Metalska obuhvata objekte od benzinske pumpe Energopetrola do Kasine, uključujući i objekat Vilko, ulica Majdanska obuhvata objekte od Robne kuće, uključujući i objekat DTV Partizan, do izlaza iz Vareš Majdana, ulica Ljevarska obuhvata objekte s lijeve i desne strane puta, od crkve do kraja stambenih objekata, ulica Industrijska obuhvata objekte od željezničke stanice prema Stupnom Dolu uključujući i Tvornicu rezervnih dijelova.

V - ZONA

- Ostali dijelovi ulice Glavica, ulica Matijevići obuhvata objekte s lijeve strane rijeke Stavnje, počevši od pekare do Matijeviće okuke, ulica Ljepovići počinje od Hadžijne čuprije i obuhvata objekte s lijeve i desne strane regionalnog puta, i od Hadžijne čuprije prema stolariji do kraja naselja. Lijevi krak obuhvaća objekte s lijeve i desne strane Blaževog potoka, a desni krak obuhvata objekte s lijeve i desne strane, do Matijevića okuke, ulica Selište obuhvata objekte od skretanja za Selište s desne strane pristupne ceste, objekte iznad stare pruge uključujući objekte S-32, S-I, S-II i S-III, pa do priključka stare pruge na pogarsku cestu, ulica Pruga obuhvata objekte od S-III, pa do priključka stare pruge na pogarsku cestu, ulica Pruga obuhvata objekte od S-III, ne uključujući ga, i obuhvata objekte s lijeve i desne strane saobraćajnice sve do spuštaljke – istok, ulica Zukići obuhvata objekte od O-8 uz Mustafin potok do pod Divinicu, uključujući i četiri objekta iza O objekata, ulica Kusaća obuhvata objekte s lijeve strane rijeke Stavnje, od pumpne stanice Energopetrola do STK, ulica Novakovići obuhvata prostor od skretanja za Selište i obuhvata prvi red objekata s lijeve strane regionalnog puta koji imaju pristup s regionalnog puta do skretanja za Pogar, i isti dio s desne strane, ispod regionalnog puta, uključujući i objekat Mlina, ulica Čamilov Potok obuhvata objekte s lijeve i desne strane Čamilovog Potoka, uključujući objekte Doma zdravlja i objekat tzv. Senat, ulica Perunska obuhvata objekte od ulice Čamilov Potok do odvojka za Planinicu, uključujući i objekat S-36, naselje Pajtov Han, Dabravine i Ponikva (unutar 100 m od regionalnog puta)

VI - ZONA

- Ulica Kota obuhvata objekte naseljenog područja na zapadnoj padini, a koji nisu ušli u ulicu Selište i Pruga, ulica Zagarski Potok obuhvata objekte od pruge Restve do skladišta eksploziva, uključujući kuću Alojzija Jelića, ulica Planinarska obuhvata objekte od raskršća za Planinicu, prema igralištu i Planinici, ulica Rajčevac obuhvata objekte u naselju Rajčevac, ostalo naseljeno područje Pajtov Han, Dabravine i Ponikva, ostala područja općine Vareš unutar 100 m od regionalnog puta, a koja nisu navedena u predhodnim zonama.

IX. NAKNADA

Član 36.

Fizičko i pravno lice – investitor, dužno je platiti naknadu za pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta - renta i naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Naknada iz osnova pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se i za ostalo građevinsko zemljište, prema osnovama i mjerilima, na način i u rokovima propisanim Zakonom i ovom Odlukom koja se primjenjuje za gradsko građevinsko zemljište.

Član 37.

Naknada iz osnova pogodnosti korištenja gradskog građevinskog zemljišta i naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se na korisnu površinu stambenog, proizvodnog, poslovnog i sl. prostora izraženu u m², ako Zakonom i ovom Odlukom nije drugačije određeno za pojedine oblike naknade i za pojedine vrste građevina, ili za pojedina fizička i pravna lica.

a) Naknada iz osnova pogodnosti korištenja gradskog građevinskog zemljišta

Član 38.

Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta-renta je naknada iz osnova prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koja može nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a nije rezultat ulaganja sredstava investitora.

Član 39.

Osnovicu za utvrđivanje visine rente čini prosječna konačna građevinska cijena iz predhodne godine m² korisne stambene površine na području Općine Vareš.

Općinsko vijeće će utvrditi posebnom odlukom visinu prosječne konačne građevinske cijene m² korisne stambene površine za predhodnu godinu najkasnije do 31.03. tekuće godine.

Član 40.

Visina rente m² za izgradnju građevina, utvrđuje se množenjem osnovice iz predhodnog člana sa fiksnim procentom rente, utvrđen zakonom, u zavisnosti od pripadnosti građevinskog zemljišta određenoj zoni.

Član 41.

Obračun rente se vrši prema površini koja je definisana prostornom dokumentacijom, ukoliko stvarna korisna površina predviđene građevine nije poznata u momentu oglašavanja lokacije zbog nepostojanja izvedbenog projekta.

Eventualna razlika između rente obračunate prema prostornoj dokumentaciji i renta obračunate prema izvedbenom projektu će biti utvrđena u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

Član 42.

Naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture – renta plaća se u roku od 15 dana.

Ukoliko pravno ili fizičko lice ne plati utvrđenu naknadu za rentu u roku propisanom rješenjem, Općinski načelnik će putem Službe nadležne za prostorno uređenje i urbanizam Općinskom vijeću podnijeti prijedlog za poništenje istog.

Općinsko vijeće na obrazloženi način Općinskog načelnika može odobriti plaćanje rente na rate.

Član 43.

Za gradsko građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju javnih infrastrukturnih objekata, uređaja i instalacija renta se ne plaća.

Član 44.

Izuzetno, od odredbe prethodnog stava, u korisnu površinu stambenog prostora u stambenoj zgradi sa dva ili više vlasnika etažnih stanova, ne ulaze podne površine zajedničkih prostorija.

Član 45.

Ako se gradi nova građevina umjesto građevine izgrađene sa odobrenjem za građenje, koja je porušena ili će biti porušena, iznos naknade za rentu za novu građevinu umanjuje se za iznos rente koji bi bio utvrđen za porušenu građevinu, uzimajući u obzir razlike u korisnoj površini građevine, namjeni građevine i pojedinih dijelova, te eventualnoj zoni u kojoj se objekat nalazi.

b) Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 46.

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta.

Naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaćaju investitori građevine koja se gradi na tom zemljištu, prema jedinici površine objekta za čiju izgradnju se izdaje urbanistička saglasnost.

Naknada se utvrđuje rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

Ako je prometovano zemljište iz državne svojine koje nije uređeno, korisnik tog zemljišta dužan je da izvrši uređenje na cijeloj površini zemljišta saglasno urbanističko-tehničkim i drugim uslovima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti, u kojem slučaju vlasnik-korisnik zemljišta nije dužan da plati naknadu za uređenje zemljišta.

Član 47.

Visina naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta po jednom m² korisne površine građevine na lokalitetu koji je bez sredstava investitora građevine uređen ili će se urediti prema urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju građevine do izdavanja upotrebne dozvole za građevinu i za čije uređenje postoje podaci o ukupnim stvarnim ili procijenjenim troškovima uređenja građevinskog zemljišta, utvrđuje se dijeljenjem ukupnih stvarnih ili procijenjenih troškova uređenja sa ukupnom površinom građevine za čiju je izgradnju lokalitet uređen ili će se urediti.

Ako je ovako utvrđena visina naknade manja od bazne cijene zone građevinskog zemljišta u kojoj se građevina nalazi, utvrdit će se u visini bazne cijene te zone.

Član 48.

Ako se shodno članu 46. ove Odluke ne može odrediti visina naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta na uređenom ili djelimično uređenom lokalitetu za koji nije donesen provedbeni plan, a ne postoje podaci o visini uložениh sredstava u njegovo uređenje, visina te naknade određuje se na osnovu bazne cijene.

Utvrđivanje visine naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta jednog m² korisne površine građevine vrši se umanjnjem bazne cijene za visinu učešća vrijednosti radova uređenja u baznoj cijeni koji nisu izvedeni. Investitor građevine za koju je utvrđena obaveza plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, po odredbama ovog člana, dužan je izvršiti uređenje građevinskog zemljišta o svom trošku.

Baznu cijenu kao i osnove, mjerila i način obračunavanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom, a u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i Zakonom o prostornom uređenju i građenju ZE-DO kantona.

Član 49.

Visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta na uređenom zemljištu za izgradnju objekata od posebnog interesa za razvoj Općine Vareš, za potrebe kulture, zdravstva, obrazovanja, sporta, te za javne objekte za potrebe boračke populacije, može se umanjiti do iznosa od 50 %.

Odluku o umanjenu naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju objekata od značaja za razvoj Općine Vareš donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog Načelnika.

Član 50.

Naknada iz člana 29. i člana 35. ove Odluke kod izgradnje zgrada koje će vlasnik graditi na istoj građevinskoj parceli umjesto uklonjene zgrade, njegovom voljom ili po odluci nadležnog organa uprave, radi dotrajalosti ili višom silom, ratnim dejstvima i sl. plaća se na razliku korisne površine, u odnosu na onu koju je imala uklonjena ili srušena zgrada, s tim što nije dozvoljen povrat ovih naknada, ukoliko se gradi novi objekat manje korisne površine u odnosu na raniji objekat.

Član 51.

Pod neuređenim građevinskim zemljištem, u smislu ove Odluke, smatra se građevinsko zemljište na kojem nisu izvedeni radovi opremanja zemljišta infrastrukturnim sadržajima u okviru građevinske parcele koji omogućavaju priključak objekta koji se gradi, kao i uređeno zemljište na kojem je zbog potrebe građenja potrebno izvršiti zahvate na infrastrukturnim sadržajima prema uvjetima iz detaljne prostorno- planske dokumentacije.

X. OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Član 52.

Ostalo građevinsko zemljište je izgrađeno i neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata koji se nalaze van obuhvata gradskog građevinskog zemljišta i koje je kao takvo predviđeno prostornim, odnosno urbanističkim planom.

Član 53.

Određbe ove Odluke koje se odnose na gradsko građevinsko zemljište primjenjuju se i na ostalo građevinsko zemljište.

Član 54.

Za izgradnju objekata na ostalom građevinskom zemljištu van obuhvata zoniranja, primjenjuju se odredbe ove Odluke koje važe za obuhvat šeste zone gradskog građevinskog zemljišta, s tim što se visina naknade umanjuje u iznosu od 30 % od visine naknade koja važi za obuhvat šeste zone.

Član 55.

Obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta regulisat će se posebnom odlukom.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 56.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu Općine Vareš, broj: 01-147/04 od 22.09.2004. godine i broj: 01-31/13 od 29.01.2013. godine.

Član 57.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli Općine Vareš.

**PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Kenan Kamenjaš

Odluka objavljena na oglasnoj tabli Općine Vareš, dana 30.12.2016. godine.

OPĆINSKI NAČELNIK

Zdravko Marošević

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov:

Zakonom o stvarnim pravima („Sl.novine Federacije BiH“, broj 66/13 i 100/13), članom 363. stav. 1. propisano je ograničenje u raspolaganju nekretninama u vlasništvu kako Federacije tako i kantona i jedinica lokalne samouprave.

Odredbom člana 363. Zakona o stvarnim pravima jasno je regulisano da nadležna tijela tih jedinica mogu raspolagati nekretninama samo na osnovu javnog oglasa i uz naknadu određenu po tržišnoj cijeni.

Kao novina u odnosu na dosadašnje odredbe Zakona o građevinskom zemljištu, te provedbenih akata koji je u primjeni, uveden je i institut „pravo građenja“ koje predstavlja ograničeno stvarno pravo koje daje ovlaštenje imaoocu istog da na zemljištu ima vlastitu zgradu. Nosilac prava građenja je dužan vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište i to u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište.

Članom 363. stav 2. Zakona o stvarnim pravima određena je obaveza Federalnog ministra pravde da donese provedbeni propis i uredi postupak javnog konkursa, što je i učenjeno Pravilnikom o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Sl.novine Federacije BiH“, broj 17/14).

U prijedlogu odluke uveden je novi način raspolaganja nekretninom a to je prodaja umjesto dosadašnje dodjele zemljišta.

U prijedlogu odluke navedene su odredbe članova koje se odnose na postupak javnog oglasa, tok licitacije, formiranje tržišne cijene i ostale uslove koji su određeni Zakonom i Pravilnikom.

Prema novim odredbama sticanje prava vlasništva na neizgrađenom građevinskom zemljištu, zasniva se na osnovu ugovora notarski obrađenog, umjesto dosadašnjeg rješenja Općinskog vijeća. Takođe je uvedena regulativa neposredne zamjene građevinskog zemljišta u svojini drugog lica.

Raspolaganje gradskim građevinskim zemljištem i ostalim građevinskim zemljištem bilo je regulisano Odlukom o građevinskom zemljištu broj 01-147 i izmjenama i dopunama Odluke o građevinskom zemljištu, broj 01-31/13, Općinskog vijeća Vareš, iz kojih razloga je bilo nužno istu uskladiti sa novim Zakonom o stvarnim pravima i provedbenim propisom.

**PREDLAGAČ:
OPĆINSKI NAČELNIK**

Zdravko Marošević