

Na osnovu člana 46. Zakona o građevinskom zemljištu F BiH (Službene novine F BiH br, 25/03) i člana 35. Statuta općine Sanski Most (Službeni glasnik općine br. 6/00), Općinsko vijeće Sanski Most na 39 sjednici održanoj dana 27.09.2003. godine donosi:

## **ODLUKU o građevinskom zemljištu**

### **I – opšte odredbe**

#### **Član 1.**

Ovom odlukom uređuju se uslovi i način sticanja prava na građevinskom zemljištu u urbanim i drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju, vrijeme prestanka tih prava, način korištenja i upravljanja kao i naknade za korištenje ovog zemljišta.

#### **Član 2.**

Gradskim građevinskim zemljištem na području općine Sanski Most smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište koje je obuhvaćeno usvojenim urbanističkim planom grada.

#### **Član 3.**

Ostalo građevinsko zemljište u smislu ove Odluke je izgrađeno i neizgrađeno zemljište, namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju, a koje se nalazi van zona gradskog građevinskog zemljišta, odnosno unutar urbanih zona definisanih prostornim planom Općine.

### **II – STICANJE PRAVA KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA RADI GRAĐENJA**

#### **Član 4.**

Općinsko vijeće Sanski Most dodjeljuje neizgrađeno gradsko neizgrađeno zemljište radi izgradnje građevina uz pravičnu naknadu.

#### **Član 5.**

Gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje se na korištenje radi građenja na osnovu javnog konkursa koje se objavljuje u sredstvima javnog informisanja.

#### **Član 6.**

Konkurs za dodjelu neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta na korištenje i zakup raspisuje Općinski načelnik, a postupak provodi Služba za prostorno uređenje, imovinsko-pravne i stambene poslove i Komisija Općinskog vijeća.

#### **Član 7.**

Konkurs sadrži:

- način natječaja (putem javne licitacije ili pribavljanjem pismenih ponuda)
- osnovne podatke o zemljištu
- početna cijena za dodjelu zemljišta na korištenje, odnosno u zakup
- garantni iznos za učešće na konkurs koji ne može biti manji od 10% od početne cijene

- rok za podnošenje prijave – ponude na konkurs
- način predavanja prijave – ponude
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, odnosno javnog nadmetanja
- način objavljivanja rezultata konkursa
- ostale uslove konkursa zavisno od specifičnosti
- dokaz da podnosilac prijave, odnosno član njegovog domaćinstva ne koristi tuđu imovinu shodno Zakonu o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima F BiH, Zakona o privremeno napuštenim nekretninama u svojini građana u F BiH

#### **Član 8.**

Ukoliko se provodi konkurs za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta putem pribavljanja pismenih ponuda, otvaranju ponuda pored Komisije mogu prisustvovati i ponuđači.

#### **Član 9.**

Zaključak o rezultatima konkursa nadležna Služba je dužna dostaviti učesnicima konkursa i objaviti na oglasnoj tabli Općine u roku od osam (8) dana po zaključenju konkursa.

#### **Član 10.**

Učesnici konkursa mogu u roku od osam (8) dana od dana dostavljanja zaključka o rezultatu konkursa izjaviti prigovor protiv tog zaključka Općinskom vijeću, ali samo na građevinsku parcelu na koju je konkurisao.

#### **Član 11.**

Prodaja zemljišta putem pismenih ponuda može se vršiti u slučaju kada se prijave najmanje dva ponuđača, dok kod prodaje nekretnina putem javnog nadmetanja obavezno je učešće najmanje tri pravna ili fizička lica.

#### **Član 12.**

Kao početna cijena za prodaju zemljišta uzima se visina naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište određena Odlukom Općinskog vijeća.

#### **Član 13.**

Po provedenom postupku konkursa nadležna Služba priprema rješenje o dodjeli neizgrađenog građevinskog zemljišta koje usvaja Općinsko vijeće.

#### **Član 14.**

Neposrednom pogodbom gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje se na korištenje za izgradnju:

- a) vojnih objekata i objekata za službene potrebe državnih organa (nije moguća dodjela stambene izgradnje)
- b) objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava
- c) objekata komunalne infrastrukture

Fizičkim osobama se ne može dodjeljivati gradsko građevinsko zemljište neposrednom pogodbom. Izuzetno fizičkom licu se može dodijeliti neposrednom pogodbom druga parcela u postupku naknade za ekspropisano i izuzeto zemljište u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i ovom Odlukom.

## **Član 15.**

Prije svih dodjela po bilo kom osnovu, Općinsko vijeće će pribaviti mišljenja javnog pravobranioca kojim se potvrđuje da je predložena dodjela u skladu sa važećim Zakonom, te da su procedure koje predviđa Zakon o građevinskom zemljištu i ova odluka ispoštovane u cijelosti. Javni pravobranilac je dužan u što kraćem roku, a najkasnije 15 dana o nacrtu rješenja dostaviti svoje mišljenje.

## **Član 16.**

Kada se gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje na korištenje radi građenja građanima na osnovu javnog konkursa za izgradnju porodičnih stambenih objekata i objekata male privrede mogu se uzeti u obzir stambene potrebe lica koja učestvuju na konkursu, njihovo socijalno stanje, primanja, broj članova i dr.

### **III – GUBITAK KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA RADI GRAĐENJA**

## **Član 17.**

Fizičko, odnosno pravno lice, gubi pravo korištenja zemljišta radi građenja ako u roku od jedne godine od pravosnažnosti rješenja o dodjeli zemljišta na korištenje radi građenja ne podnese zahtjev da mu se izda odobrenje za građenje, odnosno ako u roku od jedne godine ne izvede pretežan dio radova na građevini, tj. izgradnju sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom.

## **Član 18.**

Gubitak prava korištenja zemljišta radi građenja iz razloga predviđenih u prethodnom članu utvrđuje rješenjem općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove. Na osnovu rješenja iz prethodnog stava briše se u katastru nekretnina, odnosno u zemljišnoj knjizi upisano pravo korištenja zemljišta radi građenja i uspostavlja se ranije stanje upisa.

### **IV – NAKNADA ZA DODJELJENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

## **Član 19.**

Fizičko i pravno lice kome je dodjeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje radi građenja, dužno je platiti naknadu za dodjeljeno zemljište i naknadu za troškove uređenja tog zemljišta. Naknadu iz prethodnog stava, osim nakande za preuzeto zemljište dužan je da plati i raniji vlasnik koji je ostvario prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja na gradskom građevinskom zemljištu.

Iznos naknade za dodjeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje se rješenjem o dodjeli tog zemljišta, a iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

Licu kome je dodjeljeno gradsko građevinsko zemljište ne može se izvršiti uknjižba prava korištenja zemljišta radi građenja u katastru nekretnina, odnosno u zemljišnoj knjizi, dok ne podnese dokaz da je platio nakandu za uređenje zemljišta.

## **Član 20.**

Naknada za dodjeljeno građevinsko zemljište, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se prema osnovama i mjerilima propisanim Zakonom i građevinskom zemljištu i ovom Odlukom.

Sredstva koja se ostvaruju iz naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje, naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta (rente) koriste se za troškove naknade ranijim vlasnicima, za troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

#### **Član 21.**

Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje obuhvata:

1. plaćenu naknadu namijenjenu za preuzeto zemljište čiji se iznos utvrđuje u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji,
  2. naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnik nekretnina – renta,
  3. troškove postupka (geodetsko premjeravanje, objavljivanje konkursa i rad komisije)
- Visina naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje utvrđuje se rješenjem o dodjeli zemljišta na korištenje radi građenja.

#### **Član 22.**

Gradsko građevinsko zemljište prema pogodnostima iz stava 1. tačke 2. prethodnog člana dijeli se na šest zona i to:

I zonu čini Prijedorska ulica do skretanja prema Obdaništu, "Trg oslobodilaca", "Trg Ilijana", Ključka ulica do raskrsnice sa ulicom "10 oktobar", ulica "10 oktobar" sa obje strane do Banjalučke ulice, Banjalučka ulica do raskrsnice sa Sanskom i Sanska ulica do rijeke Sane.

II zonu čine naselje 17 VKB i naselje između Željezničke ulice i Bulevara VII korpusa, te naselje između I zone i naselja Bare, i Prijedorska ulica od raskrsnice prema Obdaništu do raskrsnice sa Bulevarom V korpusa.

III zonu čine sva stambena naselja za koja su donešeni Regulacioni planovi, dio ulica Mahala i Hamzibegova od "Trga oslobodilaca" do kraja pijace.

IV zonu čine ostali djelovi grada u užem urbanom području.

V zonu čine ostali djelovi grada u širem urbanom području.

VI zonu čine dijelovi naseljenih mjesta sa područja općine Sanski Most.

#### **Član 23.**

Naknada za preuzeto gradsko građevinsko zemljište određuje se i isplaćuje po odredbama Zakona o eksproprijaciji, što se reguliše posebnom odlukom Općinskog vijeća Sanski Most.

#### **Član 24.**

Kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m<sup>2</sup> koriste stambene površine na području općine.

Prosječnu konačnu građevinsku cijenu utvrđuje odlukom Općinsko vijeće svake godine i to najkasnije do 31. marta tekuće godine.

#### **Član 25.**

Visina rente po m<sup>2</sup> površine građevine (objekta) koja će se graditi na gradskom građevinskom zemljištu, utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene iz prethodnog člana i ona

iznosi po zonama:

I zona	6%
II zona	5%
III zona	4%
IV zona	3%
V zona	2%
VI zona	1%

Visina rente po zonama utvrđuje se posebnom odlukom Općinskog vijeća.

Visina rente za gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini kod dogradnje, kao i izgradnje pomoćnih objekata, utvrđuje se rješenjem o odobrenju za građenje.

### **Član 26.**

Na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, Općinsko vijeće će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, uz obavezu plaćana naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta. Prije utvrđivanja prava vlasništva u skladu sa ovim članom, nadležni općinski organ uprave će raspraviti imovinsko-pravne odnose.

## **V – NAKNADA ZA UREĐENJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Član 27.**

Naknada za uređenje gradskog građevinskog i ostalog građevinskog zemljišta obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta kao što je predviđeno regulacionim ili urbanističkim planom.

Iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se saglasno programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

### **Član 28.**

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

### **Član 29.**

Kao osnovica za izračunavanje naknade za uređenje građevinskog zemljišta služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine 1m<sup>2</sup> korisne stambene površine objekta koji se gradi na građevinskom zemljištu, a koju utvrđuje Odlukom Općinsko vijeće.

### **Član 30.**

Visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta po 1m<sup>2</sup> korisne površine objekta (građevine) koji će se graditi na građevinskom zemljištu, utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene 1m<sup>2</sup> korisne stambene površine i ona po Zonama iznosi:

u I Zoni	4%
u II zoni	3,75%
u III zoni	3,50%
u IV zoni	3%

- u V zoni 2%
- u VI zoni 1%

### Član 31.

Primjenom osnovice iz prethodnog člana naknada za uređenje građevinskog zemljišta za slijedeće prostorije i objekte iznosi:

1.	za podrumski prostor	30%
2.	za prizemlje zgrade	100%
3.	za prvi sprat	100%
4.	za drugi sprat i ostale etaže	80%
5.	za potkrovlje do 2,60m visine,	50%
	a preko 2,60m (svijetla visina)	100%
6.	za kotlovnice, pomoćne prostorije,	
	garaže, šupe ako su samostalni objekti	50%
	ako su u sastavu osnovnog objekta	80%
7.	za poljoprivredne objekte	30%
8.	za poslovne prostore	120%
9.	za proizvodne pogone (prema standardnoj klasifikaciji)	70%
10.	za vjerske, kulturne, sportske, obrazovne,	
	zdravstvene i sl. Objekte	10%

### Član 32.

Naknada iz člana 27. ove Odluke utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti. Ako je dodjeljeno gradsko građevinsko zemljište 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 korisnik zemljišta nije dužan da plati naknadu za uređenje zemljišta.

Kada je potrebno sa korisnikom će se ugovoriti dinamika uređenja gradskog građevinskog zemljišta, kao i obaveze i sankcije za neizvršenje obaveza.

Ugovorom će se utvrditi da korisnik plaća naknadu za uređenje cijele površine

### Član 33.

Za neuređeno građevinsko zemljište, naknada utvrđena članom 31. ove Odluke će se umanjiti u slijedećim procentima, ako se na terenu utvrdi da nedostaju:

- struja 20%
- voda 15%
- PTT 5%
- planska dokumentacija 15%
- put 30%
- asfalt 10% makadam 20%
- kanalizacija 15%

## VI – NAKNADA ZA KORIŠTENJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### Član 34.

Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se za građevinsko zemljište bez obzira na svojinu.

### **Član 35.**

Naknada za korištenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta određuje se po broju jedinica (m<sup>2</sup>) korisne površine izgrađenog prostora koji pripada određenom korisniku.

### **Član 36.**

Obveznici naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta su vlasnici ili nosioci prava raspolaganja na stambenom, poslovnom ili sličnom prostoru, odnosno fizička ili pravna lica koja su korisnici gradskog građevinskog zemljišta.

Obveznik naknade utvrđuje se na osnovu podataka iz urbanističke ili građevinske dokumentacije, katastra nekretnina odnosno zemljišnih knjiga ili uviđaja na licu mjesta.

### **Član 37.**

Obveznici naknade za korištenje građevinskog zemljišta su imaooci i bespravno podignutih objekata na građevinskom zemljištu.

### **Član 38.**

Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta, određuje se prema jedinici površine (m<sup>2</sup>) odnosno prema jedinici izgrađene korisne površine u iznosu od 0.01%.

### **Član 39.**

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po jedinici mjere korisne površine prostora za jedan mjesec u zavisnosti od pripadnosti tog prostora u određenoj zoni izračunava se množenjem pripadajućeg koeficijenta određenoj zoni sa prosječnom konačnom građevinskom cijenom 1m<sup>2</sup> korisne površine određene Odlukom Općinskog vijeća u iznosu od 0,01% i brojem jedinica mjere korisne površine prostora.

Koeficijenti po zonama iznose:

- za prvu zonu 0,6
- za drugu zonu 0,5
- za treću zonu 0,4
- za četvrtu zonu 0,3
- za petu zonu 0,2
- za šestu zonu 0,1

### **Član 40.**

Rješenje za korištenje gradskog građevinskog zemljišta donosi Općinski organ uprave nadležan za komunalne poslove. Protiv rješenja iz prethodnog stava dopuštena je žalba koja se podnosi u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o žalbi odlučuje Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove u Sarajevu.

## **VII – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 41.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o građevinskom zemljištu (Sl. glanik općine Sanski Most br. 1/98), koju je donijelo Općinsko vijeće dana 11.02.1998. godine pod brojem 09-023-17/98.

## **Član 42.**

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku općine Sanski Most.

Broj: 09-02-2159/03  
Datum: 29.09.2003.

Predsjedavajući općinskog vijeća  
Zukić Dursuma