

Broj:
Orašje,

Gradsko vijeće Orašje na temelju članka 6. i 63. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, 25/03, 16/04 i 67/05), članka 363. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, broj: 66/13 i 100/13) i članka 28. Statuta Grada Orašja („Službeni glasnik Grada Orašja“, broj: 11/22) na svojoj sjednici održanoj dana _____ 2024. godine, d o n o s i :

ODLUKU
o građevinskom zemljištu Grada Orašja

DIO PRVI - OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(Predmet Odluke)

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti i način raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Orašje (u daljnjem tekstu: Grad) u vidu prodaje ili osnivanju prava građenja na temelju javnog oglasa ili putem izravne pogodbe, zamjene zemljišta, stjecanje građevinskog zemljišta u postupku izvlaštenja ili kupovinom zemljišta, određuju zone građevinskog zemljišta, određuju mjerila za određivanje naknade za zemljište, način i rokovi plaćanja naknada i druga pitanja koja se odnose na građevinsko zemljište.

Članak 2.

(Definicije pojmova)

- (1) Građevinsko zemljište je neizgrađeno i izgrađeno zemljište u gradskim, mješovitim i seoskim naseljima, koje je prostornim i urbanističkim planovima namijenjeno za izgradnju građevina i drugih zahvata u prostoru sukladno Zakonu o prostornom uređenju i građenju Županije Posavske.
- (2) Uređeno građevinsko zemljište je zemljište na kome su obavljani radovi na pripremi i opremanju zemljišta prema planskim dokumentima i programu uređenja građevinskog zemljišta.
- (3) Gradskim građevinskim zemljištem, u smislu ove Odluke, smatra se izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište koje se nalazi u obuhvatu urbanističkog plana namijenjeno je za izgradnju objekata sukladno Zakonu o prostornom uređenju i građenju Županije Posavske.
- (4) Ostalo građevinsko zemljište, u smislu ove Odluke, je izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju i prostorno planskom dokumentacijom, a koje se nalazi van zone gradskog građevinskog zemljišta, odnosno van gradova i naselja gradskog karaktera.
- (5) Odredbe ove Odluke koje se odnose na gradsko građevinsko zemljište primjenjuje se i na ostalo građevinsko zemljište.

DIO DRUGI – GRANICE PROSTORNOG OBUHVATA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 3.

(Podjela građevinskog zemljišta)

Građevinsko zemljište u smislu ove Odluke dijeli se na:

- gradsko građevinsko zemljište i
- ostalo građevinsko zemljište.

Članak 4.

(Obuhvat gradskog građevinskog zemljišta)

- (1) Gradsko građevinsko zemljište je izgrađeno i neizgrađeno u građevinsko zemljište koje se nalazi u obuhvatu urbanističkog plana.
- (2) Podaci o određivanju gradskog građevnog zemljišta sadrže opis granice obuhvaćenog zemljišta i podatke o parcelama i vlasnicima iz katastra, katastra nekretnina ili iz zemljišne knjige, kao i grafički prikaz zona građevinskog zemljišta.
- (3) Grafički prikaz granica prostornog obuhvata gradskog građevinskog zemljišta sačinjen je na geodetskoj podlozi odgovarajuće razmjere i sastavni je dio ove Odluke.

Članak 5.

(Obuhvat ostalog građevinskog zemljišta)

- (1) Granice prostornog obuhvata ostalog građevinskog zemljišta obuhvaćaju drugo izgrađeno i neizgrađeno zemljište za izgradnju objekata, a koje se nalazi van zone gradskog građevinskog zemljišta.

Članak 6.

(Zone građevinskog zemljišta)

- (1) Građevinsko zemljište se, prema pogodnostima koje može pružiti korisnicima u izgradnji i korištenju, dijeli u 5 zona.
- (2) Zone unutar građevinskog zemljišta utvrđuju se prema pogodnostima koje ono pruža s obzirom na položaj i namjenu korištenja i to na osnovu položaja zemljišta, stupnja opremljenosti zemljišta komunalnim objektima i instalacijama, promete povezanosti, vrste i kapaciteta objekata za svakodnevno i periodično snabdijevanje, stupnja pokrivenosti objektima za zdravstvenu zaštitu, školstvo, kulturu i dječju skrb te prirodnih i ekoloških uvjeta korištenja zemljišta kao što su nagib terena, orijentacija, osunčanost, temperatura zraka, vjetrovi, i zagađenost zraka.

Članak 7.

(Zone gradskog građevinskog zemljišta)

Gradsko građevinsko zemljište na području grada Orašja je svrstano u jednu zonu – I. ZONA

I ZONA obuhvaća gradsko građevinsko zemljište koje se nalazi unutar Urbanističkog plana Orašja.

Članak 8.

(Zone ostalog građevinskog zemljišta)

- (1) Ostalo građevinsko zemljište je građevinsko zemljište izvan obuhvata Urbanističkog plana Grada Orašja.
- (2) Ostalo građevinsko zemljište se prema pogodnostima koje može pružiti korisnicima u izgradnji i korištenju, dijeli u 4 zone, počevši od II. ZONE do V. ZONE.
- (3) Zone s obzirom na položaj zemljišta, stupnju opremljenosti zemljišta komunalnim objektima i instalacijama, prometne povezanosti, vrste i kapaciteta objekata za svakodnevno i periodično opskrbljivanje, stupnju pokrivenosti objektima za zdravstvenu zaštitu, školstvo, kulturu, dječju skrb i slično čine:
 - II. ZONA – obuhvaća ostalo građevinsko zemljište u naseljenim mjestima: Ugljara i Donja Mahala (dio koji nije obuhvaćen Urbanističkim planom Grada Orašja)
 - III. ZONA – obuhvaća ostalo građevinsko zemljište u naseljenim mjestima: Tolisa, Kostrč, Matići, Bok.
 - IV. ZONA - obuhvaća ostalo građevinsko zemljište u naseljenim mjestima: Vidovice, Kopanice, Oštra Luka.
 - V. ZONA – obuhvaća ostalo građevinsko zemljište u naseljenim mjestima: Jenjić, Bukova Greda, Lepnica i naselje Draganovci.
- (4) Granice naseljenih mjesta iz prethodnog stavka su utvrđene Odlukom o utvrđivanju granica naseljenih mjesta i Prostornim planom Grada Orašja.

Članak 9.

(Rješavanje spora oko utvrđivanja zone)

Ako se za građevinsko zemljište ne može sa sigurnošću utvrditi kojoj zoni pripada, smatrat će se da pripada zoni u kojoj je niža naknada za pogodnost zemljišta.

DIO TREĆI – RASPOLAGANJE GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

Članak 10.

(Raspologanje građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada)

- (1) Odluku o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada donosi Gradsko vijeće, na prijedlog Gradonačelnika uz prethodno pribavljeno mišljenje pravobranitelja, pojedinačno za svako građevinsko zemljište.
- (2) Postupak raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada vrši se sukladno Zakonu o građevinskom zemljištu, Zakonu o stvarnim pravima, planovima prostornog uređenja i ovom Odlukom.

A) PRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 11.

(Način prodaje građevinskog zemljišta)

Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada prodaje se fizičkim i pravnim osobama i to:

- na temelju javnog oglasa
- neposrednom pogodbom

a) Prodaja građevinskog zemljišta na temelju javnog oglasa

Članak 12.

(Odluka o prodaji gradskog građevinskog zemljišta)

Odluka o prodaji građevinskog zemljišta na temelju javnog oglasa donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje pravobranitelja, i ista obvezno sadrži:

- podatke o zemljištu koje je predmet prodaje (zemljišno-knjižni izvadak, posjedovni list, kopija katastarskoga plana, načelna urbanistička suglasnost i drugi podaci),
- početnu prodajnu cijenu zemljišta, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti,
- način polaganja jamčevine, koja iznosi 10% od početne prodajne cijene zemljišta, s tim da taj iznos ne smije biti manji od 1.000,00 KM niti viši od 50.000,00 KM,
- način i uvjete plaćanja kupoprodajne cijene,
- vrijeme i način predaje zemljišta u posjed kupcu,
- podaci o vrsti objekta čija izgradnja je planirana na tom zemljištu,
- rokove izgradnje objekta,
- naznaku da ako se na javno nadmetanje javi samo jedan sudionik, Povjerenstvo može pristupiti postupku prodaje, odnosno opterećenju pravom građenja građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom pod uvjetom da cijena ne može biti niža od početne cijene objavljene u javnom oglasu,
- obvezu plaćanja naknade za pogodnost građevinskog zemljišta-rentu i naknade za uređenje građevinskog zemljišta
- druge potrebne podatke.

Članak 13.

(Početna cijena i rokovi izgradnje)

- (1) Početna prodajna cijena građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada utvrđuje se kao tržišna cijena na temelju mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.
- (2) Rokove izgradnje objekta za svaki pojedinačni slučaj ovisno o vrsti, namjeni i veličini objekta utvrđuje Gradsko vijeće.

Članak 14.

(Raspisivanje javnog oglasa)

Javni oglas o prodaji građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada putem javnog nadmetanja raspisuje Gradonačelnik putem Službe, na temelju Odluke gradskog vijeća.

Članak 15.

(Objava javnog oglasa)

Javni oglas se objavljuje u sredstvima javnog informiranja, najmanje u jednom dnevnom tisku koje se izdaje u Federaciji Bosne i Hercegovine, a istovremeno se ističe i na oglasnoj ploči te na web stranici Grada i to najkasnije 15 dana prije dana određenog za dan licitacije.

Članak 16.

(Povjerenstvo za provođenje postupka)

- (1) Postupak javnog nadmetanja provodi Povjerenstvo za provođenje postupka javnog nadmetanja (u daljnjem tekstu Povjerenstvo) koje imenuje Gradsko vijeće na period od četiri godine.
- (2) Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana, a svaki od njih ima zamjenika.
- (3) Povjerenstvo o svome radu vodi zapisnik.

Članak 17.

(Sadržaj javnog oglasa)

Javni oglas o prodaji građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada putem javnog nadmetanja obavezno sadrži:

- naziv i sjedište vlasnika građevinskog zemljišta koje je predmet prodaje,
- uvjete propisane u članku 14. ove Odluke,
- dan, sat i mjesto održavanja javnog nadmetanja,
- vrijeme i način razgledavanja građevinskog zemljišta koje je predmet javnog nadmetanja i uvida u dokumentaciju o građevinskom zemljištu koji je predmet raspolaganja (zemljišno-knjižni izvadak, posjedovni list, kopija katastarskog plana, načelna urbanistička suglasnost)
- podatke o početnoj cijeni,
- rokove plaćanja,
- pravo sudjelovanja u postupku javnog nadmetanja,
- kao i druge potrebne podatke ovisno od specifičnosti prodaje.

Članak 18.

(Javno nadmetanje)

- (1) Javno nadmetanje se održava na mjestu i u vrijeme koji su određeni u oglasu o prodaji putem javnog nadmetanja.
- (2) Javnim nadmetanjem rukovodi predsjednik Povjerenstva koji prethodno utvrđuje dali su ispunjeni uvjeti za održavanje postupka javnog nadmetanja: oglašavanje, položene jamčevine, potreban broj sudionika, redoslijed prodaje (ako se prodaje više građevinskih parcela) i drugi uvjeti.
- (3) Prilikom utvrđivanja broja sudionika javnog nadmetanja, utvrđuje se broj osoba koje sudjeluju u svoje ime a koje kao punomoćnici, odnosno zakonski zastupnici.
- (4) Punomoć mora biti sačinjeni u formi notarsko obrađene isprave.
- (5) Osobe koje nisu položile utvrđenu jamčevinu ne mogu sudjelovati u postupku javnog nadmetanja.

Članak 19.

(Postupak u slučaju nedovoljnog broja sudionika)

- (1) Javno nadmetanje se može održati samo ako na njoj sudjeluje najmanje dva sudionika.
- (2) Ako se na javno nadmetanje pojavi samo jedan sudionik, Povjerenstvo može pristupiti postupku prodaje, odnosno opterećenju pravom građenja građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom pod uvjetom da cijena ne može biti niža od početne cijene objavljene u javnom oglasu.

Članak 20.

(Početak javnog nadmetanja)

Nakon što se utvrdi da su ispunjeni uvjeti za održavanje javnog nadmetanja, predsjednik Povjerenstva upoznaje sudionike sa načinom i postupkom javnog nadmetanja i poziva ih da daju ponude na početnu tržišnu cijenu građevinskog zemljišta, čime počinje postupak javnog nadmetanja.

Članak 21.

(Postupak javnog nadmetanja)

- (1) Svakom sudioniku vrijedi njegova ponuda sve dok se ne da veća ponuda.
- (2) Javno nadmetanje traje sve dok se daju veće ponude.
- (3) Sudionicima u postupku javnog nadmetanja, na njihov zahtjev, može se dozvoliti kraći rok za razmišljanje o daljnjim ponudama.
- (4) Javno nadmetanje se zaključuje ako i poslije drugog poziva nije u roku od pet minuta dana veća ponuda.
- (5) Prije zaključenja postupka javnog nadmetanja, predsjednik Povjerenstva još jedanput ponavlja posljednju ponudu, a zatim objavljuje da je javno nadmetanje zaključeno.

Članak 22.

(Pravo na prigovor)

- (1) Poslije zaključenja javnog nadmetanja predsjednik Povjerenstva upoznaje sudionike da mogu odmah na zapisnik uložiti prigovor na provedeni postupak javnog nadmetanja.
- (2) O prigovoru odlučuje Povjerenstvo.

Članak 23.

(Razlozi za prigovor)

Prigovori se mogu zasnivati na slijedećim razlozima:

- odluka o uvjetima javnog nadmetanja nije donesena sukladno članku 14. ove Odluke,
- javni oglas ne sadrži sve podatke predviđene u članku 19. ove Odluke,
- postupak javnog nadmetanja je nepravilno proveden što je imalo bitnog utjecaja na stavljanje ponuda i pravilnosti javnog nadmetanja i
- sudionik čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija nema sposobnosti za sklapanje ugovora ili stjecanje prava vlasništva na zemljištu koje je predmet javnog nadmetanja ili da osoba koja se pojavljuje kao zakonski zastupnik, odnosno punomoćnik nema propisano ovlaštenje.

Članak 24.

(Odlučivanje Povjerenstva po prigovorima)

- (1) Ako Povjerenstvo ustanovi da su nedostaci i propusti na koje prigovor ukazuje takve prirode da mogu biti odmah otklonjeni, donosi odluku da se javno nadmetanje nastavi kad se nedostaci otklone.
- (2) U slučaju iz stavka (1) ovog članka, sudionicima javnog nadmetanja vrijede njihove ponude, osim ako one zbog davanja većih ponuda, nisu prestale da vrijede.
- (3) Ako Povjerenstvo utvrdi da uloženi prigovori nisu utemeljeni, zaključuje postupak javnog nadmetanja i odmah utvrđuje i javno objavljuje koja je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija i s kojim se sudionikom javnog nadmetanja zaključuje odgovarajući ugovor u formi notarsko obrađene isprave.
- (4) Ako se zbog prirode prigovora ne može odmah odlučiti o prigovoru,
- (5) Povjerenstvo prekida postupak javnog nadmetanja, dok se ne riješi o prigovoru.
- (6) Ako Povjerenstvo utvrdi da je prigovor utemeljen, donosi odluku da se u cjelini poništi postupak javnog nadmetanja i da se taj postupak ponovno provede.

Članak 25.

(Zapisnik Povjerenstva)

- (1) O postupku javnog nadmetanja vodi se zapisnik u koji se unosi cijeli postupak i sve ponude stavljene od pojedinih sudionika, kao i stavljeni prigovori.
- (2) Zapisnik potpisuju članovi Povjerenstva i sudionici javnog nadmetanja.
- (3) Poslije potpisivanja zapisnika o postupku javnog nadmetanja, sudionici ne mogu ulagati prigovore.

Članak 26.

(Ugovor)

- (1) Sa sudionikom javnog nadmetanja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija zaključuju se odgovarajući ugovor u formi notarski obrađene isprave.
- (2) Ugovor iz stavka (1) ovog članka u ime Grada potpisuje Gradonačelnik.
- (3) Ako sudionik čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od zaključenja Ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 27.

(Ponavljanje javnog nadmetanja)

- (1) Ako ne uspije prvo javno nadmetanje, postupak javnog nadmetanja se ponavlja.
- (2) Ako ne uspije ni ponovljeno javno nadmetanje, smatra se da je javno nadmetanje bezuspješno.
- (3) U slučaju iz stavka (2) ovog članka, raspolaganje građevinskim zemljištem može se izvršiti neposrednom pogodbom, s tim što cijena zemljišta koja se prodaje, odnosno koje se opterećuje pravom građenja ne može biti niža od tržišne cijene tog zemljišta, koja je bila određena kao početna u postupku javnog nadmetanja.

Članak 28.

(Uplata kupoprodajne cijene)

- (1) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos jamčevine, uplatiti na račun Grada prije zaključenja kupoprodajnog ugovora, u roku od 30 dana od dana zaključenja javnog nadmetanja.
- (2) Ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta će se potpisati u roku od 30 dana od dana uplate kupoprodajne cijene.
- (3) Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje na način utvrđen u stavku (1) ovog članka, smatrat će se da je odustao od kupovine gradskog građevinskog zemljišta, te gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 29.

(Odredbe ugovora)

Ugovor o kupoprodaji pored bitnih elemenata za zaključivanje, sadrži obveze kupca utvrđene odlukom Gradskog vijeća s rokovima izgradnje, vrsti objekta čija izgradnja je planirana na tom zemljištu kao i mogućnost povrata zemljišta u vlasništvo Grada.

Članak 30.

(Upis u zemljišne knjige)

Kupac stječe pravo upisa u zemljišne i katastarske knjige nakon zaključenja Kupoprodajnog ugovora i isplate kupoprodajne cijene, a Grad može sukladno važećim zakonskim propisima kupoprodajnim ugovorom predvidjeti upis tereta u zemljišno-knjižnom ulošku u cilju ispunjavanja obveza iz članka 29. ove Odluke.

Članak 31.

(Raskid ugovora)

- (1) U slučaju da kupac građevinskog zemljišta ne postupi u skladu sa bilom kojom obvezom utvrđenom Ugovorom bez opravdanog razloga, Grad može tražiti raskid ugovora o kupoprodaji.
- (2) U slučaju raskida ugovora Grad će isplatiti kupcu plaćenu kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos jamčevine, za neizgrađeno građevinsko zemljište o čemu će se zaključiti poseban sporazum o uvjetima, načinu i dinamici vraćanja kupoprodajne cijene u skladu sa gradskim proračunom, a tržišna vrijednost eventualno nedovršenog objekta će biti isplaćena nakon što Grad ponovno izvrši prodaju građevinskog zemljišta sa nedovršenim objektom, sukladno ovoj Odluci.
- (3) Tržišna vrijednost zgrade biti će utvrđena u postupku ponovne prodaje od strane ovlaštenog sudskog vještaka.
- (4) Izuzetno, ako kupac iz opravdanih razloga odustane od izgradnje objekta (teško zdravstveno ili financijsko stanje, smrt člana obitelji, preseljenje u drugo mjesto i sl.) isti može gradskom vijeću podnijeti zahtjev za davanje suglasnosti za prodaju zemljišta sa nedovršenim objektom trećoj osobi, s tim da treća osoba preuzima sve obveze.

b) Prodaja građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom

Članak 32.

(Prodaja neposrednom pogodbom)

Odluku o prodaji građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje pravobranitelja.

Članak 33.

(Odluka o prodaji neposrednom pogodbom)

Odluka o prodaji građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom uz jedan od uvjeta utvrđenim u članku 34. ove Odluke treba da sadrži:

- podatke o zemljištu koje je predmet prodaje,
- prodajnu cijenu zemljišta, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti,
- način i uvjete plaćanja kupoprodajne cijene,
- vrijeme i način predaje zemljišta u posjed kupcu,
- podaci o vrsti objekta čija izgradnja je planirana na tom zemljištu,
- obvezu plaćanja naknade za pogodnost građevinskog zemljišta-rentu i naknadu za uređenje građevinskog zemljišta,
- druge potrebne podatke.

Članak 34.

(Uvjeti za prodaju putem neposredne pogodbe)

Prodaja građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada će se izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:

- vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa i radi obavljanja njihovih nadležnosti,
- objekata za potrebe izgradnje stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijaliziranih agencija, kao i organizacija i specijaliziranih agencija Ujedinjenih naroda,
- objekata komunalne infrastrukture,
- objekata vjerskih zajednica i
- radi oblikovanja građevinske čestice.

B) OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Članak 35.

(Načini opterećenja pravom građenja)

Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada, može se opteretiti pravom građenja u korist druge osobe radi građenja građevine i to:

- na temelju javnog oglasa
- neposrednom pogodbom

Članak 36.

(Odluka o osnivanju prava građenja)

Odluku o osnivanju prava građenja donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje pravobranitelja i ista sadrži:

- podatke o zemljištu koje se opterećuje pravom građenja,
- podaci o vrsti objekta čija izgradnja je planirana na tom zemljištu,
- početnu cijenu mjesečne zakupnine zemljišta koja je predmet raspolaganja, a ta cijena ne može biti niža od prosječne mjesečne zakupnine za takvo zemljište,
- način polaganja jamčevine, čiji iznos ne može biti niži od 500,00 KM niti viši od 10.000,00 KM,
- vremenski period zasnivanja prava građenja,
- način i uvjete plaćanja mjesečne zakupnine,
- vrijeme i način predaje zemljišta opterećene pravom građenja u posjed nositelju tog prava,
- uvjete sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja,
- kao i druge potrebne podatke.

a) Osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu na temelju javnog oglasa

Članak 37.

(Javni oglas o osnivanju prava građenja)

- (1) Na temelju odluke Gradskog vijeća Gradonačelnik objavljuje javni oglas o osnivanju prava građenja na građevinskom zemljištu putem javnog nadmetanja.
- (2) Uvjeti iz članka 38. ove Odluke moraju biti navedeni u tekstu javnog oglasa.
- (3) Postupak stjecanja prava građenja putem javnog nadmetanja istovjetan je postupku prodaje građevinskog zemljišta putem javnog nadmetanja propisan ovom Odlukom.
- (4) Za uspostavljeno pravo građenja plaća se mjesečna naknada, a početni iznos naknade utvrđuje se na temelju mišljenja sudskog vještaka odgovarajuće struke koja predstavlja tržišnu cijenu prosječne mjesečne zakupnine za takvo zemljište.
- (5) Konačna cijena utvrđuje se u postupku javnog nadmetanja.

Članak 38.

(Raskid ugovora i ukinuće prava građenja)

- (1) U slučaju da nositelj prava građenja ne plaća ugovorenu zakupninu, Grad može tražiti raskid ugovora.
- (2) Ne bude li na pravu građenja izgrađena zgrada u roku od 10 godina od osnivanja prava građenja, Grad može putem nadležnog suda zahtijevati ukinuće prava građenja

Članak 39.

(obveze u slučaju prestanka prava)

S prestankom prava građenja, sukladno zakonskim propisima, Grad je dužan osobi kojoj je prestalo to pravo, dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njena nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje.

b) Osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu neposrednom pogodbom

Članak 40.

(Odluka o osnivanju prava građenja neposrednom pogodbom)

- (1) Odluku o osnivanju prava građenja na građevinskom zemljištu putem neposredne pogodbe donosi gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje pravobranitelja.
- (2) Osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada može se izvršiti samo za potrebe izgradnje objekata iz članka 34. ove Odluke.

Članak 41.

(Postupak osnivanja prava građenja)

Postupak osnivanja prava građenja putem neposredne pogodbe istovjetan je postupku prodaje građevinskog zemljišta putem neposredne pogodbe propisanom ovom Odlukom.

c) ZAMJENA ZEMLJIŠTA

Članak 42.

(Zamjena zemljišta)

- (1) Odluku o zamjeni zemljišta donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje pravobranitelja.
- (2) Zamjena zemljišta vrši se putem neposredne pogodbe, u formi notarsko obrađene isprave koje u ime Grada potpisuje Gradonačelnik.
- (3) Vrijednost zemljišta koje je predmet zamjene utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti zemljišta od strane ovlaštenog sudskog vještaka.
- (4) Eventualna razlika u vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene isplatit će se u novcu.

D) KUPOVINA I/ILI IZVLAŠTENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 43.

(Kupovina i/ili izvlaštenje zemljište)

- (1) Grad može kupiti građevinsko zemljište, ako je to u interesu Grada, njenih stanovnika i naseljenih mjesta.
- (2) Grad može provesti postupak izvlaštenja građevinskog zemljišta, sukladno Zakonu o izvlaštenju Federacije BiH i na temelju prostorno planskih dokumenata ako je to u javnom interesu.
- (3) Odluku o kupovini građevinskog zemljišta donosi Gradskog vijeća na prijedlog Gradonačelnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Pravobranitelja.
- (4) Odluku o utvrđivanju javnog interesa za izvlaštenje građevinskog izvlaštenja na temelju prijedloga Pravobranitelja, donosi Gradsko vijeće.

Članak 44.

(Osnova za kupovinu i/ili izvlaštenje zemljišta)

Gradsko vijeće donosi odluku o kupovini i/ili izvlaštenju građevinskog zemljišta kada za to postoji opravdan razlog i ukoliko su u Gradskom proračunu osigurana financijska sredstva za tu namjenu.

Članak 45.

(Način kupovine)

- (1) Kupovina se vrši neposrednom pogodbom, po tržišnoj cijeni tog građevinskog zemljišta.
- (2) Ugovor o kupovini nekretnine u formi notarsko obrađene isprave, u ime Grada, zaključuje Gradonačelnik.

DIO ČETVRTI - NAKNADA

Članak 46.

(Naknade za građevinsko zemljište)

Fizička i pravna osoba kao investitor izgradnje objekta dužna je platiti naknadu za pogodnosti građevinskog zemljišta-rentu i naknadu za uređenje građevinskog zemljišta.

Članak 47.

(Postupak utvrđivanja i plaćanja naknada)

- (1) U postupku izdavanja urbanističke suglasnosti odnosno lokacijske informacije i odobrenja za građenje, Služba kao prethodno pitanje rješava naknadu za pogodnosti građevinskog zemljišta te naknadu za uređenje građevinskog zemljišta.
- (2) Odmah po prijemu kompletnog zahtjeva, Služba je dužna utvrditi iznos spomenutih naknada i izdati rješenje investitoru u roku od 10 dana o obvezi i uvjetima plaćanja tih naknada.
- (3) Investitor je dužan u roku od 10 dana od prijema rješenja dostaviti dokaze da su plaćene naknade ili kopiju ugovora o plaćanju iznosa na rate do završetka gradnje građevine, ukoliko postoji takva mogućnost.
- (4) Naknada za pogodnosti građevinskog zemljišta i naknada za uređenje građevinskog zemljišta plaća se za korisnu površinu stambenog, poslovnog, proizvodnog 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 pojedine fizičke i pravne osobe.

A) NAKNADA ZA POGODNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA-RENTA

Članak 48.

(Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta-renta)

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

Članak 49.

(Mjerilo za utvrđivanje naknade)

- (1) Za izračunavanje naknade za pogodnosti građevinskog zemljišta-rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine za m² korisne stambene površine na području grada.

- (2) Prosječnu konačnu građevinsku cijenu utvrđuje odlukom Gradsko vijeće svake godine najkasnije do 31. ožujka tekuće godine, koja se po potrebi valorizira.
- (3) Pod korisnom površinom objekta smatra se zbir svih podnih površina prostora po svim etažama.

Članak 50.

(Visina naknade za pogodnosti građevinskog zemljišta-rente)

- (1) Visina naknade za pogodnosti građevinskog zemljišta-rente po 1m² neto korisne površine objekta koji će se graditi na građevinskom zemljištu utvrđuje se u postotku od prosječne konačne građevinske cijene iz članka 49. ove Odluke i to kao fiksni postotak rente u:
 - prvoj zoni 6%
 - drugoj zoni 5%
 - trećoj zoni 4%
 - četvrtoj zoni 3%
 - petoj zoni 2%
- (2) Naknada se utvrđuje u postupku izdavanja odobrenja za građenje kada se odredi konačna neto korisna površina objekta.

B) NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 51.

(Naknada za uređenje građevinskog zemljišta)

- (1) Naknada za uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta.
- (2) Iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta se utvrđuje sukladno Programu uređenja građevinskog zemljišta kojim se usklađuje izgradnja građevina, prometne i komunalne infrastrukture, utvrđuju uvjeti za priključenje na istu i drugo.
- (3) Program uređenja građevinskog zemljišta donosi Gradsko vijeće.

Članak 52.

(Obaveza plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta)

Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta plaća investitor koji gradi na tom zemljištu prema jedinici površine objekta a utvrđuje se u postupku donošenja urbanističke suglasnosti odnosno lokacijske informacije.

Članak 53.

(Obračun naknade za uređenje građevinskog zemljišta)

- (1) Ukoliko nije donesen Program uređenja građevinskog zemljišta, visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta će se obračunavati po jedinici korisne površine objekta za čiju izgradnju se izdaje urbanistička suglasnost odnosno lokacijska informacija.
- (2) Visina naknade iz stavka (1) ovog članka određuje se tako što se ukupna površina objekta, izražena u m², pomnoži sa postotkom prosječne konačne građevinske cijene iz članka 49. ove Odluke koju utvrđuje Gradsko vijeće svojom odlukom za svaku godinu.
- (3) Visina postotka za obračun naknade za uređenje građevinskog zemljišta, ovisi od namjene objekta i zone gdje se objekt gradi, i utvrđuje se u sljedećim iznosima:

POSTOTAK ZA OBRAČUN NAKNADE ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (%)				
Broj zone	Poslovni objekti	Stambeni objekti	Pomoćni objekti	
			Pomoćni objekt uz poslovni	Pomoćni objekt uz stambeni
I ZONA	1	0,5	0,5	0,15
II ZONA	0,8	0,4	0,4	0,12
III ZONA	0,6	0,3	0,3	0,09
IV ZONA	0,5	0,25	0,25	0,08
V ZONA	0,4	0,2	0,2	0,06

Članak 54.

(Troškovi priključka)

Troškovi priključka na postojeće komunalne objekte i uređaje ne spadaju u troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta i njih snosi investitor koji gradi objekt.

Članak 55.

(Posebni slučajevi obračuna)

- (1) Ako se rekonstruira postojeći objekt koji je već priključen na komunalnu infrastrukturu ili gradi novi objekt umjesto objekta koji je porušen ili će biti porušen iznos naknade za pogodnosti građevinskog zemljišta i naknada za uređenje građevinskog zemljišta za novi objekt obračunava se za razliku površine ukoliko se gradi novi objekt većih dimenzija i katnosti.
- (2) Ako se mijenja namjena postojećeg objekta ili dijela objekta u namjenu za koju je propisana veća naknada, iznos naknade utvrđuje se kao razlika između naknade koja je bila utvrđena za raniju namjenu i naknade utvrđene za novu namjenu.
- (3) Iznos uplaćene naknade za pogodnosti građevinskog zemljišta i uređenje građevinskog zemljišta koji je uplaćen a radovi na izgradnji objekta nisu izvedeni sukladno odobrenju za građenje ili nisu uopće izvedeni uračunavaju se u iznos prilikom obračuna naknada kod ishođenja novog odobrenja za građenje.

Članak 56.

(Izuzeci od plaćanja)

- (1) Od obveze plaćanja naknada iz članka 45. ove Odluke oslobađaju se javne ustanove i poduzeća kojima je osnivač Grad Orašje, kao i vjerske zajednice.

Članak 57.

(Primjena odredbi na ostalo građevinsko zemljište)

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

Članak 58.

(Namjena sredstava)

Sredstva koja se ostvaruju od prodaje zemljišta, naknade za pogodnosti građevinskog zemljišta i naknade za uređenje građevinskog zemljišta su namjenska sredstva koja se koriste kao naknada ranijim vlasnicima, za troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

DIO PETI – PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 59.

(Započeti postupci)

Ako je postupak za izdavanje lokacijske informacije ili urbanističke suglasnosti i odobrenja za građenje te utvrđivanje naknade pokrenut pred Službom do dana stupanja na snagu ove Odluke, postupak će se završiti sukladno ranijoj Odluci.

Članak 60.

(Prestanak primjene)

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o visini i načinu plaćanja komunalnog doprinosa („Službeni glasnik Općine Orašje“, broj: 5/02 i 5/13).

Članak 61.

(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom glasniku Grada Orašja.

Predsjednik Gradskog vijeća
Stanko Vincetić

O b r a z l o ž e n j e

prijedloga Odluke o građevinskom zemljištu

1. Pravni temelj za donošenje akta

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama:

- Zakona o građevinskom zemljištu FBiH („Sl. novine Federacije BiH“, broj 25/03, 16/04 i 67/05), gdje je člankom 6. propisano da općina upravlja i raspolaže gradskim građevnim zemljištem u državnom vlasništvu na način i po uvjetima predviđenim zakonom i propisima donesenim na temelju zakona, člankom 12. propisano je da gradsko građevno zemljište određuje općinsko vijeće svojom odlukom, a poglavljem IX – Naknada određuje se način utvrđivanja naknade za dodjelu građevinskog zemljišta, naknade za pogodnost građevinskog zemljišta – rente i naknade za uređenje građevinskog zemljišta
- Zakona o načelima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine F BiH“ broj 49/06 i 51/09), gdje je člankom 8. stavak (3) alineja 8) propisano da je u nadležnosti jedinice lokalne samouprave utvrđivanje i vođenje politike raspolaganja, korištenja i upravljanja građevinskim zemljištem
- Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, broj: 66/13 i 100/13) u članku 363. propisano da jedinica lokalne samouprave raspolaže građevinskim zemljištem sukladno ovom Zakonu i drugim važećim propisima
- Statuta Grada Orašja („Službeni glasnik Grada Orašja“, broj: 11/22), gdje je člankom 11. stavak (1) alineja 8) određeno da je nadležnost Grada utvrđivanje i vođenje politike raspolaganja, korištenja i upravljanja građevinskim zemljištem, o čemu Gradsko vijeće donosi Odluke sukladno članku 28. Statuta

2. Razlozi za donošenje akta

Sukladno gore navedenim propisima , pravo ali prioritarno obveza je Grada da donese odluke o raspolaganju građevinskim zemljištem, upravljanju građevinskim zemljištem, te prikupljanju sredstava za uređenje građevinskog zemljišta. Ova problematika je do sada rješavana na temelju Odluke o visini i načinu plaćanja komunalnog doprinosa („Službeni glasnik Općine Orašje“, broj: 5/02 i 5/13) i Zakona o komunalnim doprinosima Županije Posavske, koji je u suprotnosti sa zakonima viših razina vlasti koji reguliraju ovu oblast.

Naime, 2005. godine je donesen zakon o građevnom zemljištu Federacije i Bosne i Hercegovine, na temelju kojeg je obveza Grada bila da donese sve potrebne Odluke, sukladno istom, a koje se odnose na raspolaganje građevinskim zemljištem, donošenje odluke o građevinskom zemljištu, utvrđivanje zona građevinskog zemljišta, utvrđivanje naknade za dodjelu građevinskog zemljišta, naknade za pogodnosti građevinskog zemljišta, naknade za uređenje građevinskog zemljišta, prosječnu građevinsku cijenu za svaku godinu i druge odluke.

Stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima 2013.godine, došlo je do velikih promjena u načinu raspolaganja građevinskim zemljištem, utvrđivanja prava vlasništva, te jasno definiranje raspolaganja zemljištem, prodaje, dodjele sa pravom građenja i pravo vlasništva, te sukladno istom Grad treba poduzeti sve zakonom propisane obveze i donijeti odgovarajuće Odluke.

Osim svih navedenih obveza i prava po propisima, nalaz revizije Ureda za reviziju institucija BiH, naložio je donošenje Odluke o građevinskom zemljištu sukladno navedenim propisima.

Kako se radi o dosta kompleksnoj oblasti, a analizirajući postupanje drugih općina, gradova utvrdili smo da je hitno donošenje ove Odluke, usuglašene sa navedenim propisima, zbog čega je ista izrađena u formi kakva je ovdje dostavljena.

III - OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH RJEŠENJA PO POJEDINIM ČLANCIMA

Člankom 1. propisani su uvjeti i način stjecanja prava na zemljištu u gradu Orašju, naseljima gradskog karaktera i drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu izgradnju, način korištenja i upravljanja građevinskim zemljištem, granice gradskog i ostalog građevinskog zemljišta, utvrđuju zone građevinskog zemljišta, propisuju mjerila za određivanje naknade dodjelu zemljišta, pogodnost zemljišta i uređenje građevinskog zemljišta.

Člankom 2. date su definicije pojmova koje se koriste u ovoj Odluci, kako bi se lakše tumačila ista. Daje se definicija građevinskog zemljišta, koje može biti u privatnom i u vlasništvu Grada, te sukladno tome i definiranje pojma gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište, kao i ostalo zemljište koje nije građevinsko a koje se eventualno može dati za građenje.

Člankom 3. utvrđuje se tko i na koji način raspolaže građevnim zemljištem.

Člankom 4. vrši se jasna razlika između gradskog građevnog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta.

Člankom 5.i 6 se definira obuhvat građevinskog zemljišta, način prikaza i podatke koji se moraju prikupiti o građevinskom zemljištu.

Člankom 7. je propisano da se svo građevinsko zemljište na području Grada Orašja, dijeli u 5 Zona, a zakonom je utvrđeno da se zemljište dijeli u maksimalno 6 zona. Broj zona definira se na temelju izgrađene komunalne infrastrukture, te u šestu zonu se svrstava ono zemljište gdje nema niti jednog oblika komunalne infrastrukture, npr, nema niti pristupne ceste. Kako mi na području Grada Orašja nemamo takvog zemljišta, prijedlog je podjela u 5 Zona.

Nadalje, člankom 8. i 9. dati su podaci o zemljištu koje pripada kojoj zoni. Podjela je izvršena na temelju izgrađene komunalne infrastrukture, što se smatra temeljem za utvrđivanje pogodnosti građevinskog zemljišta. Jasno je da ono zemljište koje ima svu infrastrukturu, kome su u blizini svi javni objekti spada u višu Zonu.

Člankom 10. propisan je način rješavanja spora oko utvrđivanja zone.

U dijelu trećem – Raspolaganje građevinskim zemljištem (članci 11-46) propisuju se uvjeti i način raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu garada i privatnom vlasništvu, iako su ove odredbe već propisane zakonima i podzakonskim propisima viših razina vlasti, koje smo dužni primjenjivati.

Četvrti dio je ključni za ovu Odluku, a odnosi se na utvrđivanje visine naknade za dodjelu građevinskog zemljišta, utvrđivanje naknade za pogodnost građevinskog zemljišta, naknade za uređenje građevinskog zemljišta te definiranje načina i vremena plaćanja kao i namjena tih sredstava.

U ovom dijelu Odluke, se definiraju mjerila za utvrđivanje naknade, koje se jasno povezuju i ovise od zona koje su definirane sukladno zakonskim propisima, kao i visina fiksnog postotka za zonu.

Nadalje, ukupna visina ovih naknada ovisi i od utvrđene prosječne građevinske cijene za tekuću godinu, koju donosi gradsko vijeće na kraju tekuće godine za narednu godinu, a koja se može valorizirati sukladno promjeni cijena na tržištu. Isto tako visina naknade ovisi i od vrste i namjene objekta koji se gradi.

Člankom 53. definirani su izuzeci odnosno oslobađanja ovih naknada a koja se odnose na javne ustanove i poduzeća kojima je osnivač Grad Orašje.

Člankom 55. propisuje sa da ukoliko se stvore uvjeti sukladno zakonskim propisima kojima se dozvoljava izgradnja na zemljištu koje nije utvrđeno kao građevinsko zemljište sukladno ovoj Odluci i Prostornom planu Grada Orašja, odnosno ako dođe po prenamjene u građevinsko zemljište, za izgradnju objekata plaćaju se

naknade sukladno ovoj Odluci, a za obračun se uzima definirani iznos kao za zonu određenu za naseljeno mjesto gdje se gradi građevina.

Člankom 56. utvrđuje se i jasno određuje namjena prikupljenih sredstava za ove naknade, odnosno sredstva koja se ostvaruju od prodaje zemljišta, naknade za pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta – renta i naknade za uređenje građevinskog zemljišta su namjenska sredstva koja se koriste kao naknada ranijim vlasnicima, za troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

I na kraju, u prijelaznim i završnim odredbama utvrđuje se prestanak važenja Odluke o visini i načinu plaćanja komunalnog doprinosa („Službeni glasnik Općine Orašje“, broj: 5/02 i 5/13) i stupanje na snagu ove Odluke.

3. Financijski efekti Odluke na Proračun Grada

Kod provođenja ove Odluke će doći do povećanja prihoda po ovom osnovu, ali će doći do smanjenja drugih pristojbi, prvenstveno gradskih pristojbi, kojima je do sada bila regulirana dijelom ova oblast, što nije bilo sukladno zakonskim propisima. Smatramo da će doći do blagog povećanja ovih prihoda, koji su namjenski za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno izgradnju infrastrukture (ceste, voda, kanalizacija, javna rasvjeta idr), što smatramo dobrim, jer je to obveza grada. Visina prihoda će ovisi od prodaje zemljišta, plaćanja prenamjene, izdanih urbanističkih i građevnih dozvola, na što Grad nema utjecaja.

Za realizaciju same Odluke nema potrebe za dodatnim financijskim sredstvima.

Zbog svega navedenog, predlažemo gradskom vijeću donošenje ove Odluke.

Gradonačelnik