

Koriste se ovlaštenjima koja su Visokom predstavniku data u članu V Aneksa 10. (Sporazum o implementaciji civilnog dijela Mirovnog ugovora) Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini, prema kojem je Visoki predstavnik konačni autoritet u zemlji u pogledu tumačenja gore navedenog Sporazuma o implementaciji civilnog dijela Mirovnog ugovora; i posebno uzevši u obzir član II 1. (d) istog Sporazuma prema kojem Visoki predstavnik "pomaže, kada ocijeni da je to neophodno, u rješavanju svih problema koji se pojave u vezi sa implementacijom civilnog dijela Mirovnog ugovora";

Pozivaju se na stav XI.2 Zaključaka Konferencije za implementaciju mira održane u Bonu 9. i 10. decembra 1997. godine, u kojem je Vijeće za implementaciju mira pozdravilo namjeru Visokog predstavnika da iskoristi svoj konačni autoritet u zemlji u vezi sa tumačenjem Sporazuma o implementaciji civilnog dijela Mirovnog ugovora, kako bi pomogao u iznalaženju rješenja za probleme u skladu sa gore navedenim "donošenjem obavezujućih odluka, kada ocijeni da je to neophodno", o određenim pitanjima, uključujući i (prema tački (c) stava XI.2) "mjere kojima se obezbjeđuje implementacija Mirovnog sporazuma na cijeloj teritoriji Bosne i Hercegovine i njenih entiteta";

Pozivaju se također na Deklaraciju Upravnog odbora Vijeća za implementaciju mira donesenu na nivou političkih direktora u Briselu 30. januara 2003. godine, kojom je Upravni odbor u potpunosti podržao Strategiju za provedbu Aneksa VII Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini koju su izradili UNHCR, OHR i Ministarstvo za ljudska prava i izbjeglice i koju je ministar za ljudska prava i izbjeglice Bosne i Hercegovine ocijenio kao dinamičan domaći okvir za dalji napredak u oblasti povratka izbjeglica i raseljenih osoba;

Konstatiraju da je Ustav Bosne i Hercegovine zasnovan na unapređenju općeg blagostanja i ekonomskom razvoju putem zaštite privatne imovine i unapređenja tržišne privrede;

Konstatiraju također da je Ustavni sud, u svojoj Odluci broj U 5/98 II objavljenoj u "Službenom glasniku BiH", broj 17/00 od 30. juna 2000. godine, ocijenio da je kategorija imovine u društvenom vlasništvu nespojiva sa unapređenjem tržišne privrede s obzirom da, u teoriji i u praksi, u svakom procesu privatizacije koji je neophodan u Bosni i Hercegovini, stvara ozbiljne prepreke na putu uspostavljanja funkcionalne tržišne privrede;

S obzirom na potrebu za donošenjem novog Zakona o građevinskom zemljištu kojim se priznaje privatno vlasništvo, osigurava transparentna i nediskriminirajuća dodjela građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, te uspostavlja proces kojim će se korisnicima zemljišta u društvenom vlasništvu vratiti prava sukinuta bez njihovog pristanka ili nadoknade od 6. aprila 1992. godine moći povratiti njihova prava;

Pozivaju se također na Odluku Visokog predstavnika od 27. aprila 2000. godine, kojom je Visoki predstavnik zabranio, izmela ostalog, raspolaganje, dodjelu, prijenos ili prodaju imovine u društvenom vlasništvu, uključujući i raniju imovinu u društvenom vlasništvu ("Službeni glasnik BiH", broj 13/00, "Službene novine Federacije BiH", broj 17/00 i "Službeni glasnik Republike Srpske", broj 12/00), a vjerovatno je produčio Visoki predstavnik dana 20. decembra 2000. godine ("Službeni glasnik BiH", broj 34/00, "Službene novine Federacije BiH", broj 56/00 i "Službeni glasnik Republike Srpske", broj 44/00), 30. marta 2001. godine ("Službeni glasnik BiH", broj 11/01, "Službene novine Federacije BiH", broj 15/01 i "Službeni glasnik Republike Srpske", broj 17/01) i 31. jula 2002. godine ("Službeni glasnik BiH", br. 24/02, "Službene novine Federacije BiH", broj 43/02 i "Službeni glasnik Republike Srpske", broj. 49/02), te 31. marta 2003. godine ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj. 31/03);

Pozivaju se u skladu sa gore navedenim na činjenicu da je Radna grupa koju su sačinjavali pravni eksperti iz oba entiteta Bosne i Hercegovine i iz OHR-a pripremila tekst nacrtja entitetskih zakona o građevinskom zemljištu koji je u aprilu 2003. godine dostavila vladama entiteta Bosne i Hercegovine;

Čak i to, bez obira na gore navedeno, ti zakoni još uvijek nisu usvojeni;

Naglašavaju potrebu za postojanjem entitetskih Zakona o građevinskom zemljištu koji će biti u skladu sa prijelaznim reformama na tržištu nekretnina u kontekstu budućeg procesa reforme imovinskih zakona te u skladu sa garancijama koje su sadržane u Evropskoj konvenciji o ljudskim pravima koja čini sastavni dio Ustava Bosne i Hercegovine;

Uzimaju u obzir i hitnost i potrebu za usvajanjem entitetskih zakona o građevinskom zemljištu zbog svih razloga koji su prethodno navedeni te kako bi se zaštitili interesi građana Bosne i Hercegovine;

Konstatiraju da na cijeloj teritoriji Bosne i Hercegovine ne postoje uvjeti koji bi trebali omogućiti organima vlasti entiteta i države da raspolažu ili na drugi način dodjeljuju imovinu u državnom vlasništvu, uključujući raniju imovinu u društvenom vlasništvu, na način koji nije diskriminatorski i koji je u interesu građana;

Broj 25 – Strana 1042 SLU@BENE NOVINE FEDERACIJE BiH četvrtak, 12. juna/lipnja 2003.

Imaju na umu sve gore navedeno Visoki predstavnik donosi sljedeću

ODLUKU

KOJOM SE DONOSI ZAKON O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

Zakon o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine koji slijedi i koji predstavlja sastavni dio ove Odluke stupa na snagu kao što je to regulisano u članu 97. ovog zakona ali na privremenim osnovama sve dok ga Parlament Federacije Bosne i Hercegovine ne usvoji u istom obliku, bez izmjena i dopuna i bez dodatnih uslova.

Ova odluka stupa na snagu odmah i objavljuje se odmah u "Službenim novinama Federacije BiH".

Broj 147/03
15. maja 2003. godine
Sarajevo

Visoki predstavnik
Paddy Ashdown, s. r.

ZAKON

O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

I - OPJE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način sticanja prava na zemljištu u gradovima i naseljima gradskog karaktera 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 u smislu ovog zakona smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradovima i naseljima gradskog karaktera, koje je planovima za prostorno uređenje i urbanističkim planovima namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Federacije BiH", broj 52/02).

Ostalo građevinsko zemljište u smislu ovog zakona 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 van gradova i naselja gradskog karaktera.

Član 3.

Izgradnja gradova i naselja gradskog karaktera na gradskom građevinskom zemljištu i ostalom građevinskom zemljištu obavlja se u skladu sa prostornim planom i smatra se općim interesom.

Član 4.

Gradsko građevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu.

Gradskim građevinskim zemljištima u privatnoj svojini smatra se:

- izgrađeno gradsko građevinsko zemljište i to zemljište ispod objekta i zemljište koje služi za redovnu upotrebu objekta, odnosno zemljište na kojem je do sada postojalo trajno pravo korištenja prema članku 39., te zemljište iz članka 96. ovoga zakona.

Član 5.

Na gradskom građevinskom zemljištu mogu se steći i prava određena zakonom.

Član 6.

Općina upravlja i raspolaže gradskim građevinskim zemljištima u državnoj svojini na način i pod uslovima predviđenim zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona.

Član 7.

Gradsko građevinsko zemljište u privatnom vlasništvu je u prometu.

Gradskim građevinskim zemljištima u privatnoj svojini raspolažu vlasnici, samo uz ograničenja i pod uvjetima propisanim drugim relevantnim zakonima.

Član 8.

Uređenje gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini do privođenja namjeni, općina može povjeriti privrednom društvu ili drugom pravnom licu koje ispunjava uslove za obavljanje tih poslova u skladu sa važećim zakonom.

Općina ne može prenijeti na drugo pravno lice pravo dodjeljivanja gradskog građevinskog zemljišta na korištenje.

Član 9.

Pravni poslovi o otuđenju, prenosu, opterećenju i zakupu gradskog građevinskog zemljišta zaključeni protivno ograničenjima koja su propisana ovim zakonom, ništivi su.

Član 10.

Zaštita prava na gradskom građevinskom zemljištu ostvaruje se u postupku pred redovnim sudom, ako zakonom nije drukčije određeno.

Član 11.

Gradskim građevinskim zemljištima u državnom vlasništvu može se raspolagati samo na način i pod uslovima propisanim ovim zakonom i propisima donesenim na osnovu ovoga zakona.

II - GRADSKO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Član 12.

Gradsko građevinsko zemljište određuje općinsko vijeće i može se odrediti kao:

1. zemljište koje je preteno izgrađeno i kao takvo čini prostorno funkcionalnu cjelinu u gradu i naselju gradskog karaktera;
2. zemljište obuhvaćeno granicama urbanističkog plana grada, odnosno naselja gradskog karaktera koje je predviđeno za proširenje grada, odnosno naselja;
3. zemljište na drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu izgradnju (prigradska naselja ili druga veća naselja, rekreaciono-turistički centri, područja namijenjena za izgradnju kuća za odmor i oporavak i druge slične namjene).

Kao gradsko građevinsko zemljište iz alineja 1. i 2. prethodnog stava može se odrediti samo zemljište za koje je donesen prostorni plan ili urbanistički plan, prema kome će se izgradnja i uređenje zemljišta koja je predviđena srednjoročnim planom općine, u cjelini ili većim dijelom izvršiti najkasnije u roku od pet godina.

Zemljište iz alineje 3. stav 1. ovog člana može se odrediti kao gradsko građevinsko zemljište samo ako je za to područje donesen prostorni plan prema kome će se izgradnja i uređenje zemljišta koja je predviđena srednjoročnim planom općine, u cjelini ili u pretenom dijelu izvršiti u roku od pet godina.

Član 13.

Prije donošenja odluke o utvrđivanju gradskog građevinskog zemljišta koje je prethodno korišteno u poljoprivredne svrhe, općinsko vijeće će pribaviti saglasnost nadležnog Ministarstva.

Član 14.

Odluka o određivanju gradskog građevinskog zemljišta sadrži detaljan opis granice obuhvaćenog zemljišta i podatke o parcelama i vlasnicima iz katastra nekretnina, odnosno podatke iz zemljišne knjige ili iz katastra nekretnina na području koje nema katastar nekretnina, odnosno zemljišnu knjigu.

Sastavni dio odluke iz prethodnog stava je kopija katastarskog plana u koju su ucrtane sve parcele obuhvaćene tom odlukom.

Odluka iz stava 1. ovoga člana dostavlja se na provedbu nadležnom sudu koji vodi zemljišne knjige, odnosno katastru.

Član 15.

Odlukom o određivanju gradskog građevinskog zemljišta ne mijenja se oblik svojine na zemljištu koje se određuje kao gradsko građevinsko zemljište.

četvrtak, 12. juna/lipnja 2003. SLU@BENE NOVINE FEDERACIJE BiH Broj 25 – Strana 1043

Član 16.

Općinsko vijeće može neizgrađeno građevinsko zemljište u državnoj svojini dodjeljivati fizičkim i pravnim licima na korištenje radi izgradnje trajnih građevina u skladu sa prostornim planom.

Prije dodjele građevinskog zemljišta, općinsko vijeće je pribaviti mišljenje javnog pravobranioca kojim se potvrđuje da je predložena dodjela u skladu sa važećim zakonima te da su procedure koje predviđa ovaj zakon ispoštovane u cijelosti.

Nadležni pravobranilac je dužan u roku od 15 dana od dostavljenog nacрта odluke dostaviti svoje mišljenje.

Općinsko vijeće može izuzeti gradsko građevinsko zemljište u privatnoj svojini u postupku eksproprijacije.

Prije izuzimanja zemljišta iz prethodnog stava ovog člana, općinsko vijeće je ponuditi ranijem vlasniku zemljišta da se izjasni da li je koristiti pravo prvenstva u gradnji objekta u skladu sa prostornim planom.

Član 17.

Pravo korištenja zemljišta radi građenja ovlažuje njegovog nosioca da na gradskom građevinskom zemljištu izgradi građevinu prema uslovima određenim u odobrenju za građenje u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju.

Pravo korištenja zemljišta radi građenja koje je stekao raniji vlasnik zemljišta na osnovu prvenstvenog prava može se prenijeti na krug lica utvrđen čl. 36. i 37. ovog zakona a na osnovu naslijeđa to pravo prelazi na ovdje određeni krug zakonskih nasljednika u skladu sa Zakonom o nasljeđivanju - "Preiđeni tekst" ("Službeni list SR BiH", br. 7/80 i 15/80).

Član 18.

Privredno društvo i drugo pravno lice može prenijeti neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište radi privođenja trajnoj namjeni predviđenoj odgovarajućim planom (u daljem tekstu: trajna namjena), samo na općinu.

Prenos zemljišta, iz prethodnog stava, vrši se bez naknade ili uz naknadu samo do visine vrijednosti ulaganja u zemljište koje se prenosi.

Član 19.

Oblik i površina parcele gradskog građevinskog zemljišta može se mijenjati samo u skladu sa postupkom privođenja zemljišta namjeni, na osnovu prostornog plana ili plana parcelacije.

III - PRAVA RANIJIH VLASNIKA NA GRADSKOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Član 20.

Na neizgrađenom gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini raniji vlasnik ima sljedeća prava:

- privremeno pravo korištenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta do preuzimanja (u daljem tekstu: privremeno pravo korištenja zemljišta);
- prvenstveno pravo korištenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta radi građenja (u daljem tekstu: prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja).

Ranijim vlasnikom neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, koje je državna svojina, smatra se:

- lice koje je u vrijeme prelaska građevinskog zemljišta u društvenu, sada državnu svojinu imalo uknjiženo pravo svojine u katastru nekretnina, odnosno zemljišnim knjigama;
- lice za koje se utvrdi da je bilo vlasnik u vrijeme prelaska građevinskog zemljišta u društvenu, sada državna svojina;

- lice na koje je raniji vlasnik do dana prelaska građevinskog zemljišta u društvenu, sada državnu svojину prenio pravo korištenja građevinskog zemljišta na osnovu ugovora na kome su pravovaljani potpisi ovjereni od nadležnog organa, ili ako je ugovorena cijena isplaćena preko banke, odnosno putem pošte, ili ako je sticalac plaćao porez odnosno doprinos na to zemljište;
- a) Privremeno pravo korištenja zemljišta

Član 21.

Raniji vlasnik, odnosno nosilac privremenog prava korištenja zemljišta, ima pravo da koristi sve do preuzimanja iz njegovog posjeda neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište na način kojim se ne otežava privođenje zemljišta trajnoj namjeni.

Nosilac privremenog prava korištenja zemljišta može uz odobrenje nadležnog općinskog organa uprave da na tom zemljištu podigne privremenu građevinu za svoje potrebe.

Nosilac privremenog prava korištenja zemljišta može i drugome ustupiti na privremeno korištenje neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište ali samo za poljoprivrednu obradu.

Član 22.

Pravne odnose u pogledu korištenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, u slučaju spora između više nosilaca privremenog prava korištenja zemljišta, uređuje nadležni sud bez promjene oblika i veličine katastarske parcele.

U slučaju spora oko uređenja međa na gradskom građevinskom zemljištu koje je privedeno namjeni u skladu sa prostornim planom rješenjski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Član 23.

Raniji vlasnik može privremeno pravo korištenja građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu prenijeti samo na braćnog druga, potomke, usvojenu djecu i njihove potomke, roditelje i usvojitelje.

Braćni drug, potomci, usvojena djeca i njihovi potomci, roditelji i usvojitelji mogu na način predviđen zakonom prenositi privremeno pravo korištenja građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu samo na svoje potomke, usvojenu djecu i braćnog druga.

Privremeno pravo korištenja zemljišta nasljeđuju zakonski nasljednici ranijeg vlasnika, kao i zakonski nasljednici lica na koje je raniji vlasnik prenio to pravo na način predviđen zakonom.

Odredbe prethodnih stavova ovog člana primjenjuju se i na ranije vlasnike zemljišta koje je postalo društvena svojina po ranijim propisima, kao i na lica iz člana 20. stav 2. ovog zakona.

Član 24.

Općinsko vijeće donosi rješenje o preuzimanju iz posjeda neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta radi privođenja trajnoj namjeni, odnosno radi uređenja za građenje.

U postupku preuzimanja zemljišta, saslušaje se raniji vlasnik, odnosno nosilac privremenog prava korištenja zemljišta.

Protiv rješenja o preuzimanju zemljišta ne može se izjaviti žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

Član 25.

Raniji vlasnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini odnosno nosilac privremenog prava korištenja zemljišta i prije donošenja rješenja o preuzimanju zemljišta može ponuditi neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište općini, a općina ima prvenstveno pravo preuzimanja tog zemljišta.

Ukoliko općinsko vijeće ne prihvati ponudu iz prethodnog stava, raniji vlasnik može prenijeti pravo korištenja na treća lica ali ne po nižoj cijeni od one koja je ponuđena općini.

Član 26.

Ako je gradsko građevinsko zemljište prešlo u posjed fizičkog ili pravnog lica bez pravnog osnova, a raniji vlasnik u roku od pet godina od saznanja za gubitak posjeda, odnosno najkasnije u roku od deset godina, ne podnese tužbu odnosno zahtjev da mu se zemljište vrati ili plati naknada, gubi privremeno pravo korištenja zemljišta bez prava na naknadu.

Gubitak privremenog prava korištenja iz razloga navedenih u prethodnom stavu utvrđuje rješenjem općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Pravo iz prethodnog stava ne gubi se ako je gradsko građevinsko zemljište prešlo u posjed fizičkog ili pravnog lica izvršenjem krivičnog djela ili privrednog prestupa.

Broj 25 – Strana 1044 SLU@BENE NOVINE FEDERACIJE BiH četvrtak, 12. juna/lipnja 2003.

b) Prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja

Član 27.

Raniji vlasnik ima prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja na građevinskoj parceli čija je trajna namjena izgradnja zgrade na koju po zakonu može imati pravo svojine.

Prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja iz prethodnog stava se prenosi i nasljeđuje zajedno sa privremenim pravom korištenja zemljišta.

Član 28.

U skladu sa odredbama člana 32. ovog zakona, pravni sljednici ranijeg vlasnika koji nije ostvario prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja mogu to pravo ostvariti svaki na po jednoj građevinskoj parceli, ako takvih parcela ima dovoljno.

Član 29.

Zahtjev za ostvarenje prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja raniji vlasnik, odnosno njegovi pravni sljednici, mogu podnijeti najkasnije prilikom njihovog saslušanja u postupku preuzimanja gradskog neizgrađenog građevinskog zemljišta.

O zahtjevu za ostvarenje prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja rješenjem općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Organ iz prethodnog stava ovog člana može i prije pokretanja postupka za preuzimanje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, pozvati ranijeg vlasnika da se izjasni da li traži ostvarenje prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja, pa ako vlasnik to zatraži svoje pravo može ostvariti u skladu sa čl. 27. i 28. ovog zakona.

^lan 30.

Prvenstveno pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja ima raniji vlasnik neizgra|enog gradskog gra|evinskog zemlji{ta koje obuhvata vi{e od polovine povr{ine gra|evinske parcele i ako ukupna povr{ina zemlji{ta koje je bilo u njegovom vlasni{tvu nije manja od povr{ine gra|evinske parcele.

Ranijem vlasniku neizgra|enog gradskog gra|evinskog zemlji{ta koji nije mogao ostvariti prvenstveno pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja zbog toga {to ne ispunjava prvi uslov iz prethodnog stava ili zbog toga {to na tom zemlji{tu nije predvi|ena izgradnja porodi~nih stambenih zgrada, po njegovom zahtjevu, mo`e op}insko vije}e bez konkursa, pod uslovima koji su utvr|eni njenom odlukom, dodijeliti radi gra|enja drugu gra|evinsku parcelu.

Po zahtjevu iz prethodnog stava rje{ava op}insko vije}e.

^lan 31.

Ako gradsko gra|evinsko zemlji{te obuhvata onoliko gra|evinskih parcela koliko ima ranijih suvlasnika, svaki od njih ima prvenstveno pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja na po jednoj gra|evinskoj parceli pod uslovom da njegov idealni dio nije manji od povr{ine pojedina~ne gra|evinske parcele ili ako gra|evinske parcele obuhvataju vi{e od polovine povr{ine zemlji{ta koje je bilo u njihovom suvlasni{tvu.

^lan 32.

Ako gradsko gra|evinsko zemlji{te obuhvata samo jednu gra|evinsku parcelu a nijedan raniji suvlasnik prema svom idealnom dijelu po odredbama ovog zakona ne ispunjava op}e uslove za sticanje prvenstvenog prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja, ovo pravo se utvr|uje prema sporazumu ranijih suvlasnika.

Raniji suvlasnici mogu se sporazumjeti da se prvenstveno pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja prizna jednom, ve|em broju suvlasnika ili svim suvlasnicima, ako je na toj parceli dozvoljena izgradnja zgrade koju bi oni po zakonu mogli imati u vlasni{tvu.

Ako raniji suvlasnici ne postignu sporazum prvenstveno pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja ostvaruje se prema odredbama Zakona o vlasni~ko-pravnim odnosima ("Slu`bene novine Federacije BiH", broj 6/98).

^lan 33.

Ako neizgra|eno gradsko gra|evinsko zemlji{te ne obuhvata toliko gra|evinskih parcela koliko ima ranijih suvlasnika, prvenstveno pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja imaju oni raniji suvlasnici koji ispunjavaju uslove iz ~lana 31. ovog zakona.

^lan 34.

Ako uslove iz ~lana 31. ovog zakona ne ispunjava ni jedan raniji suvlasnik ili ih ne ispunjava onoliko ranijih suvlasnika koliko ima gra|evinskih parcela, na njih se primjenjuju odredbe ~lana 32. ovog zakona.

Odredbe ~lana 32. ovog zakona primjenjuju se i u slu~aju kada uslove iz ~lana 31. ovog zakona ispunjava vi{e ranijih suvlasnika nego {to ima gra|evinskih parcela.

^lan 35.

Ako gra|evinske parcele, koje su bile u suvlasni{tvu, ne obuhvataju vi{e od polovine zemlji{ta ili ako na zemlji{tu nije predvi|ena izgradnja porodi~nih stambenih zgrada shodno se primjenjuju odredbe ~lana 30. st. 2. i 3. ovog zakona.

Odredbe prethodnog stava se primjenjuju i u slu~aju kada zbog manjeg broja gra|evinskih parcela nije priznato prvenstveno pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja svim ranijim suvlasnicima koji ispunjavaju uslove iz ~lana 31. ovog zakona.

^lan 36.

Ostvareno prvenstveno pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja raniji vlasnik mo`e prenijeti pravnim poslom samo na bra~nog druga, potomke, usvojenike i njihove potomke, roditelje i usvojitelje u skladu sa zakonom.

Bra~ni drug, potomci, usvojenici i njihovi potomci, roditelji i usvojitelji mogu pravo iz prethodnog stava prenijeti pravnim poslom samo na svoje potomke i usvojenike i na bra~nog druga.

^lan 37.

Prvenstveno pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja naslje|uju pod op}im uslovima, samo oni zakonski nasljednici koji su ~lanovi porodi~nog doma}instva ranijeg vlasnika, odnosno lica iz ~lana 36. stav 1.

Potomci, usvojenici i njihovi potomci, roditelji i usvojitelji naslje|uju prvenstveno pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja koje je raniji vlasnik stekao na osnovu prvenstvenog prava i kad nisu ~lanovi porodi~nog doma}instva.

Ako pravo iz prethodnih stavova naslijedi vi{e lica, shodno se primjenjuju odredbe ~lana 32. ovog zakona.

Odredbe prethodnih stavova primjenjuju se i na ranije vlasnike zemlji{ta koje je postalo dr`avna, ranije dru{tvena svojina po ranijim propisima, kao i na lica iz ~lana 20. stav 2. ovog zakona.

^lan 38.

Lice koje je steklo pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja na osnovu prvenstvenog prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja iz prethodnog ~lana, odnosno njegov pravni sljednik, mo`e uz saglasnost Op}inskog vije}a zaklju~iti ugovor o zajedni~koj izgradnji sa pravnim i fizi~kim licem koje ne spada u krug lica iz prethodnog ~lana ukoliko po ugovoru sti~e pravo svojine na posebnom dijelu zgrade koji po vrijednosti nije manji od dijela zgrade na kome sti~e pravo svojine, odnosno pravo raspolaganja njegov ortak.

U slu~aju iz prethodnog stava, svaki eta`ni vlasnik zgrade sti~e pravo zajedni~kog vlasni{tva na zemlji{tu pod zgradom i zemlji{tu koje je slu`i za njenu redovnu upotrebu, u skladu sa namjenom zemlji{ta i posebnih dijelova zgrade.

c) Preno{enje trajnog prava kori{tenja u privatno vlasni{tvo

^lan 39.

Vlasnik zgrade ili posebnog dijela zgrade stupanjem na snagu ovoga zakona sti~e pravo vlasni{tva na zemlji{tu, pod zgradom i na onoj povr{ini zemlji{ta koje je prostornim planom ili planom parcelizacije utvr|eno da slu`i za redovnu upotrebu zgrade, izuzev slu~ajeva koji su predmet revizije u skladu sa ~l. 87. do 92. prijelaznih odredaba ovoga zakona.

Ako prostornim planom ili planom parcelacije nije utvr|ena povr{ina zemlji{ta koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, tu povr{inu utvr|uje rje{enjem op}inski organ uprave nadle`an za imovinsko-pravne poslove uz pribavljeno mi{ljenje op}inskog organa uprave nadle`nog za poslove urbanizma.

^etvrtak, 12. juna/lipnja 2003. SLU@BENE NOVINE FEDERACIJE BiH Broj 25 – Strana 1045

^lan 40.

Ako su prostornim planom ili planom parcelacije obrazovane nove gra|evinske parcele, op}insko vije}e mo`e, u svrhu utvr|ivanja prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja u korist drugog lica, izuzeti dio zemlji{ta koje je bilo u sastavu izgra|ene gra|evinske parcele, ako se time ne smanjuje povr{ina zemlji{ta koje je neophodno za redovnu upotrebu izgra|ene zgrade.

Zemljište koje je neophodno za redovnu upotrebu izgrađene zgrade u smislu prethodnog stava, a koje nije određeno prostornim planom ili planom parcelacije, određuje se na način propisan u članu 39. stavu 2.

Član 41.

Pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu može se prenijeti, otuđiti, naslijediti ili opteretiti samo zajedno sa zgradom.

U slučaju eksproprijacije zgrade, rješenjem o eksproprijaciji utvrđuje se da ranijem vlasniku prestaje pravo svojine na zemljištu pod zgradom i zemljište koje je služilo za redovnu upotrebu zgrade.

IV - PRAVA PRIVREDNIH DRUŽTAVA I DRUGIH PRAVNIH LICA NA NEIZGRAĐENOM GRADSKOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Član 42.

Privredna društva i druga pravna lica imaju prvenstveno pravo građenja na gradskom građevinskom zemljištu na kojem imaju pravo korištenja u skladu sa prostornim planom.

Član 43.

Na neizgrađenom građevinskom zemljištu koje koriste privredno društvo i druga pravna lica, shodno se primjenjuju čl. 21., 24., 25. i 42. ovog zakona.

V - UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE GRADSKIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

a) Sticanje prava korištenja zemljišta radi građenja

Član 44.

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

Član 45.

Gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje se na korištenje radi građenja na osnovu javnog konkursa koji se objavljuje u sredstvima javnog informisanja, pod uslovima, na način i u postupku propisanim ovim zakonom i na osnovu njega donesenim propisima.

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

- i.) vojnih objekata i objekata za službene potrebe državnih organa (nije moguće) dodjela u cilju stambene izgradnje);
- ii.) objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava;
- iii.) 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 eksproprijisano i izuzeto zemljište u skladu sa ovim zakonom.

Član 46.

Uslovi i na~in dodjele gradskog gralevinskog zemlji{ta na kori{tenje radi grajenja, kao i postupak i kriteriji za odreivanje prava prvenstva na konkursu, odnosno neposredne pogodbe, ureljuju se odlukom op}inskog vije}a u skladu sa programom stambene i ostale izgradnje u op}ini.

Odlukom iz prethodnog stava propisuju se bli`a mjerila za odreivanje naknade za dodijeljeno gradsko gralevinsko zemlji{te na kori{tenje i za odreivanje naknade za stvarne tro{kove urejenja gradskog gralevinskog zemlji{ta.

Odlukom iz stava 1. ovog ~lana odreuju se pojedini poslovi koje vr{i ovla{teno pravno lice (provojenje konkursa, zaklju~ivanje ugovora i sl.)

Ako se gradsko gralevinsko zemlji{te dodjeljuje na kori{tenje radi grajenja na osnovu konkursa, mjerila za odreivanje prvenstva moraju biti u skladu sa utvrjenom politikom stambene i druge izgradnje u op}ini i obezbjeivati racionalno kori{tenje gradskog gralevinskog zemlji{ta, kao i ostvarivanje drugih op}ih interesa u izgradnji i ureenju prostora.

Gradsko gralevinsko zemlji{te u dr`avnom vlasni{tvu ne}e se prioritetno dodjeljivati licima ili ~lanovima njihovog porodi~nog doma}instva koji su bili nosioci stanarskih prava ili vlasnici imovine koja se koristila u stambene svrhe na dan 30. aprila 1991. godine.

Kada se gradsko gralevinsko zemlji{te dodjeljuje na kori{tenje radi grajenja graanima na osnovu javnog konkursa za izgradnju porodi~nih stambenih zgrada, pored mjerila iz prethodnog stava mogu se uzeti u obzir stambene potrebe lica koja u~estvuju na konkursu, njihovo socijalno stanje, primanja, broj ~lanova porodice i sl.

Konkursna komisija ne}e ni uzeti u razmatranje prijavu za dodjelu gralevinskog zemlji{ta niti dodjeliti zemlji{te u skladu sa ovim zakonom uz koju nije prilo`en dokaz da podnosilac prijave odnosno ~lan njegovog porodi~nog doma}instva iz 1991. godine ne koristi imovinu za koju je podnesen zahtjev za povrat shodno Zakona o prestanku primjene Zakona o napu{tenim stanovima Federacije Bosne i Hercegovine ("Slu`bene novine Federacije BiH", br. 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 31/01 i 56/01) i Zakona o prestanku primjene zakona o privremeno napu{tenim nekretninama u svojini graana Federacije Bosne i Hercegovine ("Slu`bene novine Federacije BiH", br. 11/98, 29/98, 27/99, 43/99, 31/01, 56/01, 15/02).

^lan 47.

Gralevinska parcela mo`e se dodijeliti na kori{tenje radi grajenja i za potrebe vi{e lica koja po ugovoru o zajedni~koj izgradnji sti~u pravo svojine pod uslovima iz ~lana 46. ovog zakona.

Ugovor iz prethodnog stava ne proizvodi pravno djestvo ako potpisi ugovara~a nisu ovjereni kod organa nadle`nog za ovjeru potpisa.

^lan 48.

Organ koji je op}insko vije}e ovlastilo da provodi javni konkurs dostavit }e zaklju~ak o rezultatu konkursa svim u~esnicima konkursa u roku od osam dana po zaklju~enju konkursa.

Nakon proteka roka od osam dana organ koji provodi konkurs dostavlja zaklju~ak o rezultatu konkursa sa prigovorima u~esnika konkursa op}inskom vije}u radi dono{enja rje{enja o dodjeli gradskog gralevinskog zemlji{ta na kori{tenje radi grajenja.

U~esnici konkursa mogu u roku od osam dana od dana dostavljanja zaklju~aka o rezultatu konkursa izjaviti prigovor protiv tog zaklju~ka op}inskom vije}u.

Protiv rje{enja o dodjeli gradskog gralevinskog zemlji{ta na kori{tenje radi grajenja ne mo`e se izjaviti `alba ali se mo`e pokrenuti upravni spor.

b) Gubitak prava kori{tenja zemlji{ta radi grajenja

^lan 49.

Fizi~ko odnosno pravno lice, gubi pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja ako u roku od jedne godine od pravosna`nosti rje{enja o dodjeli zemlji{ta na kori{tenje radi gra|enja ne podnese zahtjev da mu se izda odobrenje za gra|enje, odnosno ako u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za gra|enje ne izvede prete`an dio radova na gra|evini tj. izgradnju sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom.

Rje{enja o dodjeli gra|evinskog zemlji{ta koja su u suprotnosti sa odredbama ~lana 46. smatraju se ni{tavnima, a fizi~ko lice kome je u skladu sa tim rje{enjem dodijeljeno gra|evinsko zemlji{te gubi sva uknji`ena prava kori{tenja u skladu sa ~lanom 50. ovog zakona.

^lan 50.

Gubitak prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja iz razloga predvi|enih u prethodnom ~lanu utvr|uje rje{enjem op}inski organ uprave nadle`an za imovinsko-pravne poslove.

Broj 25 – Strana 1046 SLU@BENE NOVINE FEDERACIJE BiH ^etvrtak, 12. juna/lipnja 2003.

Na osnovu rje{enja iz prethodnog stava bri|e se u katastru nekretnina, odnosno u zemlji{noj knjizi upisano pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja i uspostavlja se ranije stanje upisa.

^lan 51.

U slu~aju prestanka prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja po odredbama prethodnog ~lana, op}ina je du`na platiti licu kojem je to pravo prestalo gra|evinsku vrijednost nedovr{ene zgrade i naknadu za tro{kove ure|enja gradskog gra|evinskog zemlji{ta utvr|ene po odredbama Zakona o eksproprijaciji Federacije BiH ("Slu`beni list SRBiH", br. 12/87, 38/89 i 3/93) i naknadu za zemlji{te u momentu prestanka ovog prava.

^lan 52.

Nosilac prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja koji odustane od namjere da gradi zgradu du`an je vratiti zemlji{te op}ini.

Gubitak prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja iz razloga predvi|enog u prethodnom stavu utvr|uje rje{enjem op}inski organ uprave nadle`an za imovinsko-pravne poslove.

U slu~aju iz stava 1. ovog ~lana nosilac prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja ima pravo na naknadu za dodijeljeno gradsko gra|evinsko zemlji{te i za tro{kove ure|enja zemlji{ta u visini njihove vrijednosti u vrijeme vra}anja zemlji{ta op}ini.

^lan 53.

Kada se na gradskom gra|evinskom zemlji{tu, dodijeljenom po stupanju na snagu ovog zakona, izgradi gra|evina u skladu sa va`elim zakonima, prestaje pravo kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja i sti~e se pravo vlasni{tva.

c) Raspodjelanje nedovr{enom zgradom na gradskom gra|evinskom zemlji{tu

^lan 54.

U pogledu prometa, optere}ivanja i naslje}ivanja nedovr{ene zgrade koja se nalazi na gradskom gra|evinskom zemlji{tu va`e odredbe ovog zakona o ograni~enju prometa, optere}ivanja i naslje}ivanja ostvarenog prvenstvenog prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja i prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja.

Nedovr{enom zgradom, u smislu ovog zakona, smatra se zgrada na kojoj je zavr{ena faza prvog horizontalnog zatvaranja prostora do faze odobrenja za upotrebu prema odredbama Zakona o prostornom ure|enju.

Nedovr{ena zgrada mo`e se uz saglasnost op}inskog vije}a otu|iti ako je nosilac ostvarenog prvenstvenog prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja, odnosno prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja, bio sprije~en opravdanim razlozima da nastavi gra|enje (te{ka i trajna bolest, smrt ~lanova porodice, smanjenje broja ~lanova porodice, razvod braka, preseljenje u drugo mjesto i sl).

U slu~aju iz prethodnog stava, upis prava kori{tenja na kupca izvr{it }e se na osnovu kupoprodajnog ugovora i saglasnosti op}inskog vije}a.

Ako op}insko vije}e ne da saglasnost za otu|enje nedovr{ene zgrade na tra`enje nosioca prava kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja ili njegovog pravnog nasljednika, op}ina je du`na preuzeti zemlji{te sa nedovr{enom zgradom i platiti naknadu prema odredbama ~lana 51. ovog zakona u roku od tri mjeseca od podno{enja zahtjeva za pribavljanje saglasnosti iz prethodnog stava.

VI - OGRANI^ENJE PRAVA KORI[TENJA GRADSKOG GRA|EVINSKOG ZEMLJI[TA

a) Stvarne slu`nosti

^lan 55.

U skladu sa prostornim planom ili planom parcelacije na gradskom gra|evinskom zemlji{tu i na gra|evinama koje su podignute na tom zemlji{tu mogu se ustanoviti stvarne slu`benosti.

Do dono{enja planova iz prethodnog stava, stvarne slu`nosti u oblasti komunalne infrastrukture mogu se ustanoviti na osnovu odluke op}inskog vije}a.

Rje{enje o ustanovljenju stvarnih slu`nosti donosi op}inski organ uprave nadle`an za imovinsko-pravne poslove.

b) Privremeno zauzimanje

^lan 56.

Gradsko gra|evinsko zemlji{te koje je potrebno radi izgradnje gra|evine ili za izvo|enje drugih radova na susjednom zemlji{tu mo`e se privremeno zauzeti.

Rje{enjem o privremenom zauzimanju, koje donosi op}inski organ uprave nadle`an za imovinsko-pravne poslove, odre|uje se svrha i trajanje privremenog zauzimanja gradskog gra|evinskog zemlji{ta.

@alba izjavljena protiv rje{enja iz prethodnog stava ne odla`e izvr{enje rje{enja.

c) Pripremne radnje

^lan 57.

Radi priprema za provo|enje eksproprijacije gra|evina, odnosno ure|enja gradskog gra|evinskog zemlji{ta, dozvolit }e se na gradskom gra|evinskom zemlji{tu vr{enje potrebnih pripremnih radnji (premjeravanje i ispitivanje zemlji{ta, pribavljanje podataka o gra|evinama, nasadima i sl).

U rje{enju o dozvoli vr{enja pripremnih radnji koje donosi op}inski organ uprave nadle`an za imovinsko-pravne poslove, }e se navesti pripremne radnje i rok za njihovo izvr{enje.

@alba izjavljena protiv rje{enja iz prethodnog stava ne odla`e izvr{enje rje{enja.

d) Naknada

^lan 58.

U slu~aju ustanovljenja prava slu`nosti, privremenog zauzimanja gradskog gralevinskog zemlji{ta, odnosno vr{enja pripremnih radnji, naknada se odre|uje po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

VII - PROTIVPRAVNO RASPOLAGANJE GRADSKIM GRA\EVINSKIM ZEMLJI[TEM

^lan 59.

Pravni poslovi o raspolaganju sa privremenim pravom kori{tenja zemlji{ta prvenstvenim pravom kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja i pravom kori{tenja zemlji{ta radi gra|enja zaklju~eni protivno odredbama ovog zakona, kao i ugovori o zajedni~koj izgradnji zaklju~eni protivno odredbama iz ~l. 38. i 48. ovog zakona ni{tavi su, a prava na gradskom gralevinskom zemlji{tu koja su bila predmet tih ugovora, prestaju bez naknade.

U slu~ajevima iz prethodnog stava nadle`ni sud utvr|uje ni{tavost pravnog posla i donosi odluku o predaji zemlji{ta op}ini.

Sudovi i drugi nadle`ni organi, ~im saznaju da je zaklju~en ugovor iz stava 1. ovog ~lana, ili je izvr{ena bespravna dodjela zemlji{ta du`ni su o tome obavijestiti nadle`nog javnog pravobranioca, koji }e podnijeti nadle`nom sudu tu`bu za utvr|ivanje ni{tavosti takvog ugovora ili bespravne dodjele.

^lan 60.

Sud mo`e odlu~iti da se ono {to je dato za pribavljanje zemlji{ta na osnovu ni{tavog pravnog posla iz prethodnog ~lana u cjelini vrati ugovornoj strani ili preda op}ini, odnosno da se jedan dio vrati ugovornoj strani, a ostatak preda op}ini.

Pri odlu~ivanju o vra}anju ugovornoj strani ili predaji op}ini onoga {to je dato za pribavljanje zemlji{ta sud }e voditi ra~una o savjesnosti ugovorne strane, o zna~aju ugro`enog dru{tvenog interesa, kao i na~elima morala i prinudnih propisa.

Nedovr{ena zgrada koja je bila predmet ni{tavog ugovora prelazi u dr`avnu svojinu, a o naknadi sud }e odlu~iti u skladu sa st. 1. i 2. ovog ~lana.

^etvrtak, 12. juna/lipnja 2003. SLU@BENE NOVINE FEDERACIJE BiH Broj 25 – Strana 1047

VIII - GRA|ENJE BEZ PRAVA KORI[TENJA ZEMLJI[TA RADI GRA|ENJA NA GRADSKOM GRA\EVINSKOM ZEMLJI[TU

^lan 61.

Na gralevinskom zemlji{tu u dr`avnoj svojini na kojem je izgra|ena zgrada bez prava kori{ }enja zemlji{ta radi gra|enja za koju se mo`e naknadno izdati odobrenje za gra|enje po odredbama Zakona o prostornom ure|enju, op}insko vije}e }e utvrditi pravo vlasni{tva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, uz obavezu pla}anja naknade za dodijeljeno gralevinsko zemlji{te na kori{ }enje i za ure|enje gralevinskog zemlji{ta.

Prije utvr|ivanja prava vlasni{tva u skladu sa ovim ~lanom, nadle`ni op}inski organ uprave }e raspraviti imovinsko-pravne odnose.

IX - NAKNADA

^lan 62.

Fizičko i pravno lice kome je dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje radi građenja, dužno je platiti naknadu za dodijeljeno zemljište i naknadu za troškove uređenja tog zemljišta.

Naknadu iz prethodnog stava, osim naknade 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 dodijeljeno 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 dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište ne može se izdati odobrenje za građenje, niti se može izvršiti uknjižba prava korištenja zemljišta radi građenja u katastru nekretnina, odnosno u zemljišnoj knjizi, dok ne podnese dokaz da je platilo naknadu za zemljište i naknadu za uređenje zemljišta.

Član 63.

Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se prema osnovama i mjerilima propisanim ovim zakonom i odlukom općinskog vijeća.

Osnovi i mjerila za određivanje visine naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje, naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta moraju biti razgraničeni i međusobno usklađeni.

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.

Fizička lica kojima su dodijeljene građevinske parcele bez naknade u periodu od 6. aprila 1992. godine do stupanja na snagu ovog zakona i kojima su prijeratna imovinska prava vraćena u skladu sa relevantnim zakonima o povratu imovine iz člana 46. stav 7., izgubiti će pravo na oslobađanje od plaćanja naknade za dodjelu zemljišta

Fizička lica koja su izgubila pravo na dodjelu zemljišta bez naknade u skladu sa prethodnim stavom će platiti naknadu u iznosu i roku utvrđenom ovim zakonom.

Niko se ne može osloboditi obaveze plaćanja naknade utvrđene ovim zakonom, osim u slučajevima predviđenim čl. 90. i 91. ovog zakona, te se ovim stavljaju van snage sve odluke, uredbe i drugi propisi koje su u suprotnosti sa ovim zakonom.

Općina će pokrenuti postupak za izmirenje duga u skladu sa važećim zakonima.

a) Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje

Član 64.

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 ekproprijaciji
- 2) naknada 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 korisnika nekretnina - renta.

Visina naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje utvrđuje se rješenjem o dodjeli zemljišta na korištenje radi građenja.

^lan 65.

Gradsko gra|evinsko zemlji{te prema pogodnostima iz ~lana 64, stava 1. ta~ke 2., dijeli se najvi{e na {est zona.

Zone se utvr|uju na osnovu polo`aja zemlji{ta, stepena opremljenosti zemlji{ta komunalnim objektima i instalacijama, saobra}ajne povezanosti, vrste i kapaciteta objekata za svakodnevno i periodi~no snabdijevanje, stepena pokrivenosti objektima za zdravstvenu za{titu, {kolstvo, kulturu i dje~iju za{titu, prirodnih i ekolo{kih uslova kori{ }enja zemlji{ta, kao {to su naro~ito nagib terena, orijentacija, osun~anost, temperatura zraka, vjetrovi i zaga|enost vazduha.

^lan 66.

Kao osnovica za izra~unavanje visine rente slu`i prosje~na kona~na gra|evinska cijena iz prethodne godine m² korisne stambene povr{ine u na podru~ju op}ine. Prosje~nu kona~nu gra|evinsku cijenu utvr|uje odlukom op}inskog vije}a svake godine, a najkasnije do 31. marta teku}e godine.

^lan 67.

Prosje~na kona~na gra|evinska cijena iz prethodnog stava valorizuje se u toku godine svaka tri mjeseca na osnovu indeksa rasta cijena gra|evinskih radova u visokogradnji i niskogradnji po sumarnoj metodologiji i podacima koje objavljuje Zavod za statistiku.

^lan 68.

Visina rente po m² korisne povr{ine gra|evine koja }e se graditi na gradskom gra|evinskom zemlji{tu, utvr|uje se u procentu od prosje~ne kona~ne gra|evinske cijene iz stava 1. prethodnog ~lana, i to kao fiksni procenat rente:

- prvoj zoni 6%,
- drugoj zoni 5%,
- tre}oj zoni 4%,
- ~etvrtoj zoni 3%,
- petoj zoni 2%,
- {estoj zoni 1%.

Visinu rente po zonama utvr|uje odlukom op}insko vije}e, polaze}i od kriterija iz ~lana 65. stav 2. ovog zakona.

Visina rente za gradsko gra|evinsko zemlji{te u dr`avnoj svojini kod dogradnje, nadzi|ivanja i kao izgradnje pomo}nih objekata utvr|uje se rje{enjem o odobrenju za gra|enje.

b) Naknada za preuzeto gradsko gra|evinsko zemlji{te

^lan 69.

Raniji vlasnik neizgra|enog gradskog gra|evinskog zemlji{ta koje je preuzeto iz njegovog posjeda ima pravo na naknadu.

Raniji vlasnik neizgra|enog gradskog gra|evinskog zemlji{ta odnosno njegov pravni sljednik sti~e pravo na naknadu po pravosna`nosti rje{enja o preuzimanju, odnosno nakon davanja izjave o predaji zemlji{ta op}ini.

Naknadu za preuzeto zemlji{te pla}a op}ina na ~ijem se podru~ju nalazi zemlji{te.

Naknada se odre|uje i ispla}uje po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

c) Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 70.

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

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

Član 71.

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

Član 72.

Naknada iz člana 71. ovog zakona utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

Ako je dodijeljeno 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 to potrebno, sa korisnikom se ugovoriti dinamika uređenja gradskog građevinskog zemljišta, kao i obaveze i sankcije za neizvršenje obaveza. Ugovorom se utvrditi da korisnik plaća naknadu za uređenje cijele površine.

d) Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 73.

Odlukom općinskog vijeća kojom se uvodi obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta (renta) određuju se osnovi i mjerila na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade u zavisnosti od pogodnosti koje određeno zemljište pruža korisniku: obima i stepena izgrađenosti i uređenosti i položaja zemljišta u naselju, opremljenosti zemljišta komunalnim građevinama i instalacijama, saobraćajne povezanosti, vrste i kapaciteta objekata za svakodnevno i periodično snabdijevanje, stepena pokrivenosti naselja objektima za zdravlje, obrazovanje i kulturu i prirodnih uslova korištenja zemljišta.

Mjerilima na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta može se to zemljište kategorisati različito, prema pogodnostima koje pruža i s obzirom na položaj u naseljenom mjestu i određenu namjenu korištenja (za stanovanje, za proizvodnju ili drugu privrednu djelatnost i kuće u kojima vlasnici stalno ne stanuju, nego ih povremeno koriste za odmor).

Odlukom iz stava 1. ovog člana određuju se i način i rokovi plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta.

Rješenje o određivanju naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta donosi općinski organ uprave nadležan za komunalne poslove, odnosno organizacija koju je općinsko vijeće ovlastilo za obavljanje tih poslova.

U slučaju neplaćanja naknada za korištenje građevinskog zemljišta, svoja potraživanja općina ostvaruje u postupku pred nadležnim sudom.

^lan 74.

Naknada za kori{ }enje gradskog gra|evinskog zemlji{ta, odre|uje se u skladu sa odlukom iz ~lana 73. ovog zakona, prema jedinici povr{ine zemlji{ta (m²), odnosno prema jedinici izgra|ene korisne povr{ine u iznosu od 0,01 %.

^lan 75.

Obveznici naknade iz prethodnog ~lana su vlasnici ili nosioci prava raspolaganja na stambenom, poslovnom ili sli~nom prostoru, odnosno fi~i~ka druga pravna lica koja su korisnici gradskog gra|evinskog zemlji{ta.

Obveznik naknade utvr|uje se na osnovu podataka iz urbanisti~ke ili gra|evinske dokumentacije, katastra nekretnina odnosno zemlji{nih knjiga ili uvi|aja na licu mjesta.

Vlasnik stana, odnosno nosioci stanarskog prava, kao i zakupac poslovnih prostorija ili neizgra|enog gradskog gra|evinskog zemlji{ta, du`an je da obvezniku iz stava 1. ovog ~lana, naknadi iznos naknade, koji nije sadr`an u stanarini, odnosno zakupnini.

X - OSTALO GRA|EVINSKO ZEMLJI{TE

^lan 76.

Ostalo gra|evinsko zemlji{te (~lan 3. ta~ka 2. ovog zakona) odre|uje se odlukom op}inskog vije}a.

Odluka o odre|ivanju ostalog gra|evinskog zemlji{ta zasniva se na prostornom planu op}ine ili prostornom planu posebnog podru~ja koji sadr`e granice urbanih i drugih podru~ja na kojima je predvi|eno gra|enje ili vr{enje drugih radova urbanisti~kim planom, urbanisti~kim redom ili prostornim planom.

Odluka iz stava 1. ovog ~lana mo`e obuhvatiti gra|evinsko zemlji{te u dr`avnoj svojini i gra|evinsko zemlji{te u privatnoj svojini.

^lan 77.

Odlukom iz prethodnog ~lana utvr|uju se uslovi i mjerila za razvoj podru~ja koje obuhvata ostalo gra|evinsko zemlji{te i odre|uju njegove granice po prethodno pribavljenom mi{ljenju mjesnih zajednica i ostalih zainteresovanih pravnih lica.

^lan 78.

Odredbe ovog zakona koje se odnose na gradsko gra|evinsko zemlji{te primjenjuju se i na ostalo gra|evinsko zemlji{te.

^lan 79.

Ako je gra|evinsko zemlji{te odre|eno odlukom iz ~lana 76. ovog zakona u dr`avnoj (ranije dru{tvenoj) svojini, privredna dru{tva i druga pravna lica koja upravljaju tim zemlji{tem imaju pravo da ga koriste za svoje djelatnosti i da raspola`u njime saglasno zakonu u skladu sa potrebama ure|enja prostora u tom podru~ju i drugim uslovima odre|enim tom odlukom.

^lan 80.

Izgra|enim i neizgra|enim ostalim gra|evinskim zemlji{tem odre|enim odlukom iz ~lana 76. ovog zakona, koje je u svojini fizi~kih i pravnih lica, vlasnik ima pravo da raspola`e i obavezu da ga koristi na na~in i pod uslovima odre|enim zakonom i propisima op}ine donesenim na osnovu zakona.

Na zemlji{tu iz prethodnog stava mogu se graditi gra|evine samo pod uslovima odre|enim zakonom i propisima koje u okviru svojih prava i du`nosti donosi op}ina.

^lan 81.

Ako se na ostalom gra|evinskom zemlji{tu na koje postoji pravo vlasni{tva provodi dioba katastarskih parcela na osnovu naslje|ivanja ili prenosa prava vlasni{tva pravnim poslom, takva dioba mo`e biti pravni osnov za obrazovanje gra|evinskih parcela na tom zemlji{tu, ukoliko dioba nije provedena saglasno propisima o planiranju i ure|enju prostora.

^lan 82.

Odlukom op}inskog vije}a o pristupanju izradi prostornog plana ili urbanisti~kog plana, mo`e se potpuno ili djelimi~no zabraniti promet neizgra|enog gra|evinskog zemlji{ta u vlasni{tvu fizi~kih i pravnih lica, koje }e biti obuhva}eno tim planom, za vrijeme dok se taj plan ne donese, a najdu`e za dvije godine.

Zabrana iz stava 1. se upisuje kao zabilje`ba po slu`benoj du`nosti u zemlji{nim knjigama. Nakon isteka roka iz stava 1., zabilje`ba se po slu`benoj du`nosti bri}e.

^lan 83.

Op}insko vije}e mo`e uvesti obavezu pla}anja naknada iz ~lana 63. ovog zakona za:

1. kori{ }enje ostalog gra|evinskog zemlji{ta na kojem postoji pravo svojine;
2. kori{ }enje izgra|enog ostalog gra|evinskog zemlji{ta na kojem postoji pravo svojine;
3. ure|enje ostalog gra|evinskog zemlji{ta na kojem postoji pravo svojine.

^etvrtak, 12. juna/lipnja 2003. SLU@BENE NOVINE FEDERACIJE BiH Broj 25 – Strana 1049

Odlukom iz prethodnog stava mo`e se obuhvatiti samo gra|evinsko zemlji{te iz ~lana 65. stav 2. ovog zakona i neizgra|eno gra|evinsko zemlji{te obuhva}eno programom ure|enja gra|evinskog zemlji{ta.

Naknada za kori{ }enje izgra|enog gra|evinskog zemlji{ta odre|uje se prema m² izgra|ene korisne povr{ine zemlji{ta, odnosno prema m² izgra|ene korisne povr{ine za stambeni ili poslovni prostor.

Naknade iz stava 1. ta~. 1. i 3. ovog ~lana utvr|uju se rje{enjem o urbanisti~koj saglasnosti, a naknada iz ta~ke 2. utvr|uje se se rje{enjem iz ~lana 73. stav 4. ovog zakona.

^lan 84.

U pogledu prometa ostalog gra|evinskog zemlji{ta i eksproprijacije gra|evinskog zemlji{ta na kome postoji pravo svojine, primjenjuju se propisi o prometu nepokretnosti, odnosno propisi o eksproprijaciji, ako ovim zakonom nije druga~ije odre|eno.

XI - KAZNENE ODREDBE

^lan 85.

Nov~anom kaznom od 600 do 7. 500 KM kaznit }e se za prekr{aj privredno dru{tvo ili drugo pravno lice:

1. ako kao korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta prenese korištenje tog zemljišta na drugo lice protivno odredbi člana 18. st. 1. i 2. ovog zakona;

2. ako kao korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta daje to zemljište drugom licu na privremenu upotrebu protivno odredbi člana 21. stav 3. ovog zakona.

Za radnje iz prethodnog stava kaznit će se novčanom kaznom 300 do 1.500 KM i odgovorno lice u privrednom društvu ili drugom pravnom licu.

Član 86.

Novčanom kaznom od 300 do 1.500 KM kaznit će se za prekršaj fizičko i pravno lice:

1. ako kao raniji korisnik ili korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta mijenja oblik i površinu parcele tog zemljišta protivno odredbi člana 19. ovog zakona;

2. ako kao korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, koristi to zemljište ili prenese pravo korištenja tog zemljišta na drugo lice protivno odredbama člana 21., st. 2. i 3., i člana 23. st. 1. i 2. ovog zakona;

3. ako kao nosilac prava korištenja zemljišta radi građenja otuđi nedovršenu zgradu koja se nalazi na gradskom građevinskom zemljištu, protivno odredbama člana 54. stav 3. ovog zakona.

XII - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 87. (Revizija)

Pravna valjanost izvršenih dodjela građevinskog zemljišta između 6. aprila 1992. godine i dana stupanja na snagu ovog zakona, na kojem su fizička lica imala pravo korištenja prije 6. aprila 1992. godine za stambene, poljoprivredne ili poslovne svrhe (u daljem tekstu: revizija), bit će utvrđena isključivo u skladu sa ovim zakonom.

Dodjele građevinskog zemljišta izvršene nakon 6. aprila 1992. godine u skladu sa Odlukom Visokog predstavnika kojom se zabranjuje promet zemljišta u državnoj svojini (u daljem tekstu: izuzeća) koja je odobrio Ured Visokog predstavnika, neće biti predmet revizije ali se mogu osporavati pred nadležnim sudom.

Fizička lica, ili njihovi zakonski nasljednici, koja su imala pravo korištenja na građevinskom zemljištu, i koja su to pravo koristila na dan ili prije 6. aprila 1992. godine za stambene, poljoprivredne ili poslovne svrhe, a nije je pravo korištenja prestalo bez njihove saglasnosti između 6. aprila 1992. godine i dana stupanja na snagu ovoga zakona, mogu kod općinskog organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove podnijeti zahtjev za reviziju u roku od 2 godine od dana stupanja na snagu ovoga zakona (u daljem tekstu: *podnosioci zahtjeva*).

Zahtjev iz prethodnog stava može također podnijeti član porodice ili zakonski zastupnik osobe pomenute u prethodnom stavu.

Trajno pravo korištenja stečeno u periodu između 6. aprila 1992. godine i stupanja na snagu ovoga zakona neće biti pretvoreno u privatnu svojinu u skladu sa članom 39. ovog zakona do isticanja roka za podnošenje zahtjeva za reviziju u skladu sa stavom 3. ovoga člana.

Član 88.

Nadležni općinski organ uprave vodi postupak revizije i sačinjava nacrt rješenja po zahtjevu za reviziju dodijeljenog zemljišta iz člana 87. u roku od mjesec dana od dana prijema zahtjeva. Nacrt rješenja općinski organ uprave dužan je dostaviti na odlučivanje općinskom vijeću u roku od pet dana od njene pripreme.

Protiv rješenja iz prethodnog stava može se pokrenuti upravni spor.

^lan 89.

Ukoliko nadle`ni op}inski organ uprave u postupku revizije utvrdi da je podnosilac na dan ili prije 6. aprila 1992. godine koristio predmetno zemlji{te u stambene, poljoprivredne ili poslovne svrhe, i da mu/joj je pravo kori{tenja prekinuto izme|u 6. aprila 1992. godine i dana stupanja na snagu ovog zakona, bez njegove saglasnosti op}ina }e vratiti pravo kori{tenja na ranije dodijeljenom zemlji{tu ili osigurati naknadu.

^lan 90.

Ukoliko je tre}a strana *bona fide* zapo~ela izgradnju na zemlji{tu koje je predmet revizije ili ako je zemlji{te privedeno namjeni, op}ina }e kompenzirati podnosioca zahtjeva bilo putem nov~ane naknade u skladu sa ~lanom 69. ovog zakona, ili putem dodjele zemlji{ne parcele koja je podudarna po veli~ini, funkciji, vrijednosti, lokaciji itd, zavisno od izbora podnosioca zahtjeva.

Ukoliko je predmetno zemlji{te dodijeljeno tre}oj strani ali tre}a strana nije zapo~ela gra|evinske radove na zemlji{tu, op}ina }e joj vratiti nov~ani iznos dat na ime da`bine koji je platila za sticanje prava kori{tenja ili joj obezbijediti alternativnu zemlji{nu parcelu bez naknade.

U svrhu primjene ~lana 87. stava 3. ovog zakona, podnosiocem zahtjeva koji nije pristao na prestanak tog prava }e se smatrati svaki podnosilac zahtjeva koji nije primio naknadu u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji. Podnosiocem zahtjeva ne }e obavezivati nikakva saglasnost ili dogovor o naknadi koji je postigao pravni zastupnik kojeg je imenovala op}ina dok je podnosilac zahtjeva bio raseljen ili izbjeglica.

Podnosilac zahtjeva koji ustvrdi da je njegova saglasnost dobijena primjenom sile, prijetnje ili u zabludi, pokre }e postupak pred nadle`nim sudom.

Prilikom utvr|ivanja visine naknade iz ovog ~lana, op}inski organ uprave dodjeljuje iznos naknade koji podnosiocu pripada po ~lanu 69. stav 4 ovog zakona umanjen za iznos djelimi~ne naknade koja je ve } ispla }ena podnosiocu.

^lan 91.

Dodjela gra|evinskog zemlji{ta u skladu sa ~lanom 90. bit }e oslobo|ena uslova koje propisuje ~lan 46. kao i obaveze pla}anja naknade ukoliko je podnosilac zahtjeva platio takvu naknadu prije otkazivanja njenog/njegovog prava kori{tenja zemlji{ta u dr`avnom vlasni{tvu radi gra|enja.

^lan 92.

Odredbe o naknadi za ure|enje i kori{tenje gradskog gra|evinskog zemlji{ta koje su donesene prije stupanja na snagu ovog zakona, bit }e uskla|ene sa odredbama ovog zakona u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

^lan 93.

Op}insko vije }e }e donijeti odluku o utvr|ivanju drugog gra|evinskog zemlji{ta iz ~lana 76. ovog zakona u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, za ona podru~ja za koja su doneseni planovi iz ~lana 76. stav 2. ovoga zakona.

^lan 94.

Postupci koji su pokrenuti po zahtjevu za dodjelu gra|evinskog zemlji{ta u dr`avnom vlasni{tvu radi gra|enja, prije stupanja na snagu ovog zakona, bit }e okon~ani u skladu sa odredbama Zakona o gra|evinskom zemlji{tu ("Slu`beni list SR BiH", br. 34/86 i 1/90, i 29/90 i "Slu`beni list RBiH", br. 3/93 i 13/94), ukoliko je prvostepeno rje{enje o dodjeli zemlji{ta doneseno prije stupanja na snagu ovog zakona.

Ukoliko se prvostepeno rje{enje o dodjeli neizgra|enog gra|evinskog zemlji{ta iz prethodnog stava poni{ti u drugostepenom postupku, ili u upravnom sporu, novi postupak }e biti pokrenut u skladu sa odredbama ovog zakona.

^lan 95.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje va`iti Zakon o gra|evinskom zemlji{tu ("Slu`beni list SRBiH", br. 34/86, 1/90, i 29/90 i "Slu`beni list R BiH", br. 3/93 i 13/94), kao i svi podzakonski akti koji su u suprotnosti sa odredbama ovoga zakona.

Federalni ministar prostornog ure|enja i okoli{a i druga nadle`na ministarstva ovla{ }uju se da u roku od 30 dana od dana objavljivanja ovog zakona donesu podzakonske akte za provedbu ovog zakona.

^lan 96.

Stupanjem na snagu ovoga zakona, po sili zakona prestaje dr`avno vlasni{tvo na gra|evinskom zemlji{tu koje nije privedeno namjeni u skladu sa prostornim planom , a u dru{tveno sada dr`avno vlasni{tvo je pre{lo na osnovu odluke op}ine.

Prestanak vlasni{tva iz stava 1. ovog ~lana, kao i uspostavljanje ranijeg vlasni~ko pravnog odnosa, utvr|uje se rje{enjem op}inskog organa uprave nadle`nog za imovinsko- pravne odnose.

Rje{enje iz stava 2. ovog ~lana se mo`e osporavati `albom u postupku pred organom uprave Federacije Bosne i Hercegovine nadle`nim za imovinsko pravne poslove.

Pravosna`no rje{enje iz stava 2. ovog ~lana dostavlja se po slu`benoj du`nosti organu nadle`nom za evidenciju prava na nekretninama na provo|enje.

^lan 97.

Ovaj zakon stupa na snagu 16. maja 2003. godine i bez odlaganja se objavljuje u "Slu`benim novinama Federacije BiH".