

Na temelju članka 14., 16., 46., 63. i 73. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 25/03) i članka 23. Statuta općine Žepče („Službeni glasnik općine Žepče“, broj 4/09) Općinsko vijeće na svojoj _____ sjednici održanoj _____ 2010. godine, donosi

ODLUKU O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I - OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom uređuju se uvjeti i način određivanja gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta Općine Žepče, sa opisom i grafičkim prikazom granica obuhvata, način dodjele na korištenje građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu radi građenja, osnovi i mjerila za određivanje visine naknade za dodjelu zemljišta, uređenje i korištenje građevinskog zemljišta, način i rokovi plaćanja naknada, kao i način raspoređivanja i usmjeravanja sredstava naknade.

Članak 2.

Gradskim građevinskim zemljištem, u smislu ove odluke, smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata u gradu Žepču i naseljima gradskog karaktera koje je obuhvaćeno Urbanističkim i Regulacionim planovima koji su doneseni za pojedina područja općine Žepče.

Ostalo građevinsko zemljište, u smislu ove odluke, je izgrađeno i neizgrađeno zemljište koje je Prostornim planom Općine Žepče namijenjeno za izgradnju objekata, u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju, koje se nalazi van zona gradskog građevinskog zemljišta, odnosno van grada i naselja gradskog karaktera.

Članak 3.

Gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu.

Pored određenog neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, u privatnoj svojini je sve gradsko građevinsko zemljište na kome su izgrađeni objekti u privatnom vlasništvu, zemljište ispod objekta i zemljište koje služi za redovnu upotrebu objekata, a na kome je postojalo trajno pravo korištenja do 16.05.2003. godine.

Članak 4.

Općina Žepče upravlja i raspolaze gradskim građevinskim zemljištem u državnoj svojini na način i pod uvjetima predviđenim zakonom i ovom odlukom.

Članak 5.

Na neizgrađenom gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini raniji vlasnik ima privremeno pravo korištenja zemljišta do preuzimanja i prvenstveno pravo korištenja radi građenja.

Članak 6.

Gradskim građevinskim zemljištem u privatnoj svojini koje je u prometu raspoložu vlasnici uz ograničenja i pod uvjetima predviđenim zakonom.

II – GRADSKO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Članak 7.

Gradsko građevinsko zemljište, u smislu ove odluke, smatra se građevinsko zemljište na području općine Žepče, obuhvaćeno granicama Regulacionog plana grada Žepča, Provedbenog urbanističkog plana za poslovni centar „XP“ u Žepču, Odluke o izmjeni regulacionog plana grada Žepča – proširenja granica građevinskog zemljišta u ul. Matije Gupca i Hrvatskih branitelja i Urbanističkog plana Begov Han, predviđeno za stambenu i drugu izgradnju.

Ostalo građevinsko zemljište, u smislu ove odluke, smatra se zemljište koje je Prostornim planom općine Žepče i urbanističkim planovima predviđeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju.

Članak 8.

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

Prije dodjele građevinskog zemljišta, općinsko vijeće će pribaviti mišljenje nadležnog javnog pravobranitelja kojim se potvrđuje da je predložena dodjela, kao i predviđena procedura u skladu sa važećim zakonom.

III – GRANICE PROSTORNOG OBUHVATA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I OSTALOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 9.

Granice prostornog obuhvata gradskog građevinskog zemljišta na području općine Žepče obuhvaćaju izgrađeno i neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište, kao

i podatke o parcelama i vlasnicama iz katastra zemljišta, utvrđene Odlukama Općinskog vijeća o određivanju građevinskog zemljišta.

Granice prostornog obuhvata ostalog građevinskog zemljišta na području općine Žepče obuhvaćaju izgrađeno i neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište, kao i podatke o parcelama i vlasnicama iz katastra zemljišta, utvrđene Prostornim planom, i Odlukama Općinskog vijeća o određivanju građevinskog zemljišta.

Članak 10.

Prema pogodnostima koje može pružiti korisnicima u izgradnji i korištenju gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta, a na temelju obujma i stupnja izgrađenosti i uređenosti, položaja zemljišta u naselju, opremljenosti komunalnim građevinama i instalacijama, prometne povezanosti, vrste i kapaciteta objekata za zdravstvo, obrazovanje i kulturu i prirodnih uvjeta korištenja, područje općine Žepče dijeli se na 6 zona.

Članak 11.

Ovim člankom daje se opis granica svake svih zona u općini Žepče.

- I ZONA: Uže gradsko područje pokriveno Regulacionim planom grada Žepča Obuhvata Ulicu Prvu od raskrižja Ulice Prva, Stjepana Radić i Stjepana Tomašević do rijeke Krajnjače, Ulicu Stjepana Tomašević i Ulicu Sarajevska;
- II ZONA: Gradsko područje pokriveno Regulacionim planom grada Žepča obuhvata gradsko građevinsko zemljište koje nije obuhvaćeno u I zoni, od raskrižja Ulice Prva, Stjepana Radić i Stjepana Tomašević, na istoku omeđeno regionalnom cestom Žepče-Zavidovići, Ulica Prva na zapadu do Poduzeća „Krivaja-Žepče“, na sjeveru željezničkom prugom i na jugu rijekom Bosnom;
- III ZONA: Gradsko područje prekriveno Regulacionim planom grada Žepča obuhvata gradsko građevinsko zemljište u ulici Stjepana Radića i ulici Prvoj koje nije obuhvaćeno u I i II zoni i Poslovnu zonu „Polja“ u Žepču;
- IV ZONA: Područje pokriveno Regulacionim planom Berek, Luke, Ciglane, Novo Naselje, poslovni centar „XP“ Žepče i Urbanističkim planom Begov Han;
- V ZONA: Ostala građevna zemljišta na području općine Žepče koja su dokumentima prostornog uređenja predviđena za izgradnju objekata uz magistralnu cestu M17 cca 100 m. od putnog pojasa i regionalnu cestu cca 50 m. od putnog pojasa, a koja nisu obuhvaćena u zoni IV;
- VI ZONA: ostala građevna zemljišta na području općine Žepče koja su dokumentima prostornog uređenja predviđena za izgradnju objekata.

IV – DODJELA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 12.

Općinsko vijeće dodjeljuje neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnom vlasništvu fizičkim i pravnim osobama na korištenje radi izgradnje trajnih

građevina (u daljem tekstu:pravo korištenja radi građenja) u skladu sa regulacionim planom.

Članak 13.

Gradsko građevinsko zemljište u državnom vlasništvu dodjeljuje se na korištenje na osnovu javnog natječaja i neposrednom pogodbom.

a) Natječaj

Članak 14.

Na osnovu javnog natječaja koji se objavljuje u sredstvima javnog informiranja, gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje se na korištenje radi građenja fizičkim i pravnim osobama u skladu sa odredbama Zakona i ove Odluke, osim u slučajevima kada je Zakonom i ovom odlukom predviđeno da se dodjela zemljišta na korištenje vrši neposrednom pogodbom.

Članak 15.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja radi dodjele građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu donosi Općinsko vijeće, nakon što općinsko tijelo uprave nadležno za poslove prostornog uređenja odredi uvjete propisane u stavku 2. ovog članka.

Građevinsko zemljište državne svojine može biti predmet dodjele ako je za isto općinsko tijelo nadležno za poslove prostornog uređenja odredilo građevinsku parcelu, namjenu, uvjete gradnje i korištenje predmetnog zemljišta.

Članak 16.

Javni natječaj za dodjelu neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu raspisuje Općinski načelnik, a isti će pripremiti općinsko tijelo nadležno za imovinsko-pravne poslove, nakon što općinsko tijelo nadležno za poslove prostornog uređenja odredi uvjete propisane u članku 15. stavak 2. ove Odluke.

Članak 17.

Javni natječaj se objavljuje u javnim sredstvima informiranja (jedan od dnevnih listova).

Javni natječaj ostaje otvoren 15 dana od dana objavljivanja.

Članak 18.

Natječaj za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu za izgradnju obiteljskih stambenih zgrada, poslovnih, proizvodnih, stambeno-poslovnih, stambenih u drugih objekata u vlasništvu ili namijenjenih za tržište sadrži:

- Podatke o nazivu i sjedištu organa koji raspisuje javni natječaj za dodjelu zemljišta,
- Podatke o zemljištu (katastarska čestica, površina, namjena, opremljenost infrastrukturom i drugo),
- Podatke o objektu čija je izgradnja planirana na tom zemljištu,
- Podatke o obimu uređenja gradskog građevnog zemljišta,
- Visinu početne naknade za zemljište,
- Dokumentaciju za dokazivanje činjenica na temelju kojih se utvrđuje prioritet,
- Sjedište (adresa) organa kome se dostavljaju prijave na javni natječaj,
- Mjesto i vrijeme otvaranja prijave i rok za odlučivanje po prijavama,
- Obvezu dostavljanja ugovora o zajedničkoj izgradnji ukoliko je zainteresirano više osoba za gradnju zajedničkog objekta na jednoj parceli (Ugovor mora biti zaključen u skladu sa Zakonom),
- Dokaz o nekorisćenju tuđe imovine u skladu sa člankom 46. Zakona o građevinskog zemljišta,
- Dokaz o uplati iznosa od 10% od početne cijene na ime akontacije,
- Druge podatke i uvjete koji mogu biti od značaja za uspješno i pravilno provođenje natječaja.

Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja

Članak 19.

Javni natječaj sprovodi natječajno povjerenstvo koje imenuje Općinski načelnik (u daljem tekstu Povjerenstvo).

Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja ima tri člana (predsjednik i dva člana) koji imaju zamjenike.

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka odgovorno je za svoj rad Općinskom načelniku.

Mandat povjerenstva traje dvije godine.

Administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva obavlja tajnik povjerenstva kojeg imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo vodi zapisnik o svom radu prilikom otvaranja i razmatranja prijave na natječaj.

Članak 20.

Pravo prijave na natječaj imaju sve pravne i fizičke osobe.

Članak 21.

Prijava za natječaj podnosi se povjerenstvu sa svim podacima potrebnim za učešće na natječaju (dokumentacija kojom se dokazuju činjenice temeljem kojih se utvrđuje lista prioriteta).

Prijave se podnose u zatvorenoj kuverti sa naznakom „ne otvaraj“ neposredno povjerenstvu ili preporučenom poštanskom pošiljkom.

Ako se prijava dostavlja osobno (neposredno) Povjerenstvu, tajnik povjerenstva izdat će se potvrda o prijemu sa naznakom datuma prijema prijave na natječaj.

Prijave se čuvaju u neotvorenim kuvertama sve do isteka roka zatvaranja javnog natječaja, a nakon čega se iste dostavljaju Povjerenstvu za provođenje javnog natječaja.

Postupak otvaranja i razmatranja prijava

Članak 22.

Povjerenstvo prije otvaranja kuverte utvrđuje blagovremenost podnesene prijave. Otvaranje prijava vrši se javno.

Prijava koja je dostavljena nakon isteka roka u kojem je natječaj otvoren neće se razmatrati, a povjerenstvo će donijeti zaključak kojim se takva prijava odbacuje kao neblagovremena.

Protiv zaključka iz prethodnog stavka može se izjaviti prigovor Općinskom načelniku u roku od osam dana od dana dostavljanja zaključka.

Članak 23.

Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje ni prijave za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta, uz koje nije dostavljena kompletna dokumentacija predviđena u javnom natječaju ili da prijavljeni kandidat želi graditi objekt drugačije namjene nego što je to predviđeno u uvjetima natječaja.

Prijavu koja ne ispunjava uvjete propisane u stavku 1. ovog članka povjerenstvo će odbaciti zaključkom, protiv kojeg strana ima pravo prigovora Općinskom načelniku u roku od osam dana od dana dostavljanja zaključka.

Članak 24.

Ako prijava za učešće na natječaju ispunjava propisane uvjete, povjerenstvo na temelju priloženih dokaza utvrđuje redoslijed prvenstva učesnika natječaja, prema kriterijima predviđenim ovom odlukom.

Zaključak o rezultatima natječaja povjerenstvo će dostaviti svim učesnicima javnog natječaja u roku od osam dana po zaključenju natječaja.

Učesnici natječaja mogu u roku od osam dana od dana dostavljanja zaključka o rezultatima javnog natječaja izjaviti prigovor Općinskom načelniku protiv tog zaključka.

Nakon isteka roka od osam dana od dana podnošenja prigovora, Povjerenstvo dostavlja zaključak o rezultatima natječaja sa prigovorima učesnika javnog natječaja i sa obrazloženim prijedlogom po prigovorima Općinskom načelniku radi rješavanja prigovora i donošenja odluke o izboru najpovoljnije ponude za dodjelu građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja.

Članak 25.

Prijedlog odluke o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja pripremit će općinsko tijelo nadležno za imovinsko pravne poslove.

Prije donošenja odluke o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta Općinski načelnik će pribaviti mišljenje Općinskog pravobranitelja kojim se potvrđuje da je predložena dodjela u skladu sa važećim zakonom, te da su procedure koje predviđa Zakon o građevinskom zemljištu i ova Odluka ispoštovane u cijelosti.

Nakon potpuno provedene procedure Povjerenstvo će dostaviti općinskom tijelu uprave nadležnom za imovinsko-pravne poslove svu dokumentaciju koja je nastala u tom postupku radi arhiviranja.

Članak 26.

Ukoliko učesnik javnog natječaja sa utvrđene liste prvenstva odustane od utvrđenog prava na dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta ili mu je rješenjem nadležnog organa utvrđen gubitak prava korištenja zemljišta radi građenja, Općinsko vijeće dodijelit će zemljište slijedećem učesniku javnog natječaja sa utvrđene liste, koji, zbog ograničenog broja građevinskih parcela za dodjelu, nije ostvario pravo na dodjelu zemljišta.

Za slučajeve navedene u stavku 1. ovog članka prijedlog odluke o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja pripremit će općinsko tijelo uprave nadležno za imovinsko pravne poslove i dostavit će Općinskom vijeću na odlučivanje.

Kriterij za utvrđivanje prava prvenstva na natječaju

1) Kriterij za određivanje prava prvenstva fizičkih osoba za izgradnju obiteljske stambene zgrade

Članak 27.

Prema kriterijima iz ovog članka prioritarno se boduju fizičke osobe koje prvi puta rješavaju stambeno pitanje.

Ne smatraju se osobama koje prvi puta rješavaju stambeno pitanje osobe koje su otuđile stan ili kuću u vlasništvu.

Ovom Odlukom propisuju se slijedeći kriteriji:

- stambene situacije osoba koje učestvuju na natječaju,
- broj članova zajedničkog obiteljskog kućanstva,
- učešća u ratu od 1991. do 1995. godine ili svojstvo člana zajedničkog obiteljskog kućanstva poginulog branitelja,
- postojanje invalidnosti,
- zdravstveno stanje,
- ukupan radni staž,

1. Kriterij – stambene situacije osoba koje učestvuju na natječaju

Ako učesnik ili član zajedničkog kućanstva nema u vlasništvu obiteljsku stambenu kuću ili stan **20** bodova

Ako učesnik ili član zajedničkog kućanstva ima u vlasništvu

obiteljsku stambenu kuću ili stan koji ne odgovara njihovim potrebama..... **10** bodova

2. Kriterij – broj članova zajedničkog obiteljskog kućanstva:

Za svakog člana zajedničkog kućanstva učesniku pripada **3** boda
Kao članovi zajedničkog kućanstva, u smislu ove odluke, smatraju se: bračni drug, djeca i ostali potomci, usvojenici, potomci, kao i uzdržavane osobe koje trajno žive i stanuju u ekonomskoj zajednici.

3. Kriterij učešće u ratu

Braniteljima za svaki mjesec u oružanim snagama **2** boda
Podnositelju zahtjeva i članovima zajedničkog kućanstva za svaki navršen mjesec proveden u tijeku rata po osnovu radne obveze **0,5** bodova
Podnositelju zahtjeva, kao članu zajedničkog obiteljskog Kućanstva poginulog branitelja **50** bodova
Podnositelju zahtjeva, kao članu zajedničkog obiteljskog Kućanstva poginulog člana kućanstva **30** bodova

4. Kriterij invaliditet

Ukoliko je učesnik rata vojni invalid ili član njegovog obiteljskog kućanstva ili civilne žrtve rata sa tjelesnim oštećenjem, pripadaju im:

Za tjelesna oštećenja od 80% do 100% **40** bodova
Za tjelesna oštećenja od 40% do 60% **30** bodova
Za tjelesna oštećenja od 20% do 40% **20** bodova

Invalidi rada i druge invalidne osobe koje ne spadaju u kategoriju iz prethodnog stavka, boduju se s **10** bodova manje u odnosu na broj bodova koji pripada osobama iz prethodnog stava s istim procentom tjelesnog oštećenja.

Vojnim i civilnim invalidom rata određene kategorije iz ovog članka smatraju se osobe kojim se priznaje to svojstvo temeljem posebnog zakona.

5. Kriterij zdravstveno stanje

Za teško zdravstveno stanje učesnika ili člana njegovog obiteljskog kućanstva pripada **20** bodova
Teško zdravstveno stanje se dokazuje nalazom ljekarske komisije ili ljekara specijaliste nadležne zdravstvene ustanove.

6. Kriterij – ukupan radni staž

Za svaku godinu radnog staža učesniku natječaja pripada po .. **3** bodova

Članovima obiteljskog kućanstva smatraju se: bračni drug, djeca (rođena u braku ili van braka, usvojena, pastorčad) bračni drugovi djece, roditelji bračnih drugova (otac, majka, očuh, maćeha, usvojitelj), braća i sestre, unučad bez roditelja.

Članak 28.

Ukoliko se za jednu građevinsku parcelu utvrdi da više osoba ima isti broj bodova, pravo prvenstva će imati onaj učesnik koji je ostvario najviše bodova po osnovu stambenih potreba učesnika natječaja iz članka 27. točka 1. ove Odluke.

Članak 29.

Dokumentacija koja služi kao dokaz za ispunjavanje kriterija iz ove Odluke, je sljedeća:

1. Uvjerenje da nije posjedovao kuću ili stan do momenta prijave na natječaj ili uvjerenje da obiteljska stambena kuća ili stan ne odgovara njihovim potrebama,
2. Kućna lista,
3. Uvjerenje o dokazivanju o statusu i procentu invaliditeta ili obitelji poginulog branitelja,
4. Uvjerenje o periodu pripadnosti oružanim snagama ili radnoj obvezi,
5. Uvjerenje da je u tijeku rata poginuo branitelj ili član obiteljskog kućanstva,
6. Nalaz ljekarske komisije ili ljekara specijaliste nadležne zdravstvene ustanove za teško zdravstveno stanje,
7. Uvjerenje MIO/PIO o ukupnom radnom stažu,
8. Uvjerenje da podnositelj prijave ili član kućanstva ne koristi tuđu imovinu u smislu članka 46. Zakona,

2) Kriterij za određivanje prava prvenstva fizičkih i pravnih osoba za izgradnju proizvodnih, poslovnih, stambeno poslovnih, stambenih i drugih objekata u vlasništvo ili namijenjenih za tržište

Članak 30.

Prednost za dodjelu neizgrađenog gradskog građevinsko zemljišta radi izgradnje proizvodnih, poslovnih, stambeno poslovnih, stambenih i drugih objekata u vlasništvo ili namijenjenih za tržište, imaju fizičke i pravne osobe koje ponude najveću naknadu za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište u odnosu na početnu naknadu naznačenu u javnom natječaju.

Ne može se prihvatiti niti jedna prijava na javni natječaj za dodjelu neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu, ukoliko ponuđeni iznos u prijavi nije veći od iznosa početne naknade u javnom natječaju,

a što se odnosi na sve učesnike javnog natječaja bez obzira za koju namjenu se zemljište dodjeljuje u članku 30. ove Odluke.

Ukoliko za istu građevinsku parcelu namijenjenu radi izgradnje proizvodnih poslovnih, stambeno poslovnih, stambenih i drugih objekata u vlasništvo ili namijenjenih za tržište, dvije ili više osoba ponude istu visinu naknade, prvenstvo će imati ona fizička ili pravna osoba čija je ponuda ranije zaprimljena kod Povjerenstva.

b) Neposredna pogodba

Članak 31.

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

- vojnih objekata za službene potrebe državnih organa (nije moguća dodjela u cilju stambene izgradnje),
- objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava,
- objekata komunalne infrastrukture.

Članak 32.

Ovom Odlukom u skladu sa Zakonom propisuje se mogućnost dodjele gradskog građevinskog zemljišta državne svojine neposrednom pogodbom i u slijedećim slučajevima:

1. Ranijim vlasnicima u postupku naknade gdje se građevinsko zemljište dodjeljuje kao zamjena za ekspropirano i preuzeto građevinsko zemljište pri privođenju programa uređenja građevinskog zemljišta,
2. Ranijim vlasnicima radi izgradnje građevina po osnovu ostvarenog prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja,
3. Ranijem vlasniku neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koji nije mogao na svom zemljištu ostvariti izgradnju obiteljske stambene kuće na osnovu važeće planske dokumentacije, po njegovom zahtjevu može se dodijeliti druga građevinska parcela,
4. Ranijem vlasniku koji ima više od polovine površine građevinske parcele u svom vlasništvu može se dodijeliti preostali dio iste građevinske parcele,
5. Graditelju, odnosno njegovom pravnom slijedniku, koji je izgradio zgradu na građevinskom zemljištu u državnoj svojini bez prava korištenja zemljišta radi građenja, za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, kao i vlasniku ili korisniku građevinske parcele kojoj je urbanističkim planom, planom parcelacije ili urbanističkim uvjetima promijenjen oblik i površina radi redovne upotrebe zgrade.

Članak 33.

Rješenje o dodjeli neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta na korištenje putem neposredne pogodbe donosi Općinsko vijeće.

Prijedlog odluke o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta iz stavka 1. ovog članka priprema općinsko tijelo uprave nadležno za imovinsko pravne poslove, a po zahtjevu zainteresirane fizičke ili pravne osobe.

Pravo prvenstva za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom imaju osobe koje ponude najveću naknadu za dodjeljeno zemljište u odnosu na početnu naknadu.

Visina početne naknade za dodjeljeno neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište obuhvata naknade iz članka 64. stavak 1. Zakona o građevinskom zemljištu.

V – NAKNADA

Članak 34.

Za dodjeljeno građevinsko zemljište na korištenje radi građenja fizička i pravna osoba dužna je platiti naknadu.

Visina naknade za sve načine dodjela neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta državne svojine radi izgradnje trajnih građevina određuje se prema visini naknade za pogodnosti u zavisnosti od pripadnosti određenoj zoni građevnog zemljišta.

a) Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje

Članak 35.

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 izvlaštenju,
2. naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika zemljišta (renta)

Iznos naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje utvrđuje se rješenjem o dodjeli tog zemljišta na korištenje radi građenja, a iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se posebnim rješenjem po pravomoćnosti rješenja o urbanističkoj suglasnosti.

Naknadu iz prethodnoga stavka, osim naknade za preuzeto zemljište, dužan je platiti i raniji vlasnik koji je ostvario prvenstveno pravo korištenja radi građenja na gradskom građevinskom zemljištu.

Naknadu za prirodne pogodnosti (renta) dužan je platiti investitor koji gradi objekt na gradskom građevinskom zemljištu u privatnoj svojini.

Visina naknade u slučaju iz prethodnog stavka utvrđuje se posebnim rješenjem po pravomoćnosti rješenja o urbanističkoj suglasnosti.

Članak 36.

Osobi kojoj je dodjeljeno gradsko građevinsko zemljište ne može se izdati odobrenje za građenje, niti se može izvršiti uknjižba prava korištenja zemljišta radi građenja u zemljišnim knjigama, dok ne podnese dokaz da je platio naknadu za zemljište i naknadu za uređenje zemljišta.

Članak 37.

Kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m² korisne stambene površine na području općine Žepče koju utvrđuje općinsko vijeće najkasnije do 31. ožujka tekuće godine.

Članak 38.

Visina rente po m² korisne površine objekta koji će se graditi na gradskom građevinskom zemljištu i ostalom građevinskom zemljištu utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene 1m² korisne stambene površine ostvarene u prethodnoj godini na području općine Žepče:

- u prvoj zoni 6%,
- u drugoj zoni 5%,
- u trećoj zoni 4%,
- u četvrtoj zoni 3%,
- u petoj zoni 2%,
- u šestoj zoni 1%,

Visina rente za gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište kod dogradnje, nadogradnje i izgradnje pomoćnih objekata utvrđuje se posebnim rješenjem po pravomoćnosti rješenja o urbanističkoj suglasnosti.

Članak 39.

Ako se radi nova građevina umjesto građevine koja je porušena ili će biti porušena, iznos rente za novu građevinu umanjuje se za iznos rente koji bi bio utvrđen za porušenu građevinu, uzimajući u obzir razlike u korisnoj površini građevine, zoni, namjeni građevine i pojedinih dijelova.

Članak 40.

Ako se mijenja namjena postojećeg objekta, ili pojedinog dijela objekta, u namjenu za koju je propisana veća renta iznos rente utvrđuje se kao pozitivna razlika između rente koja bi bila utvrđena za raniju namjenu i rente utvrđene za novu namjenu, uzimajući u obzir i eventualne promjene u korisnoj površini građevine, zoni i drugim elementima relevantnim za utvrđivanje rente.

Članak 41.

Renta se ne plaća za gradsko građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju slijedećih objekata:

- Predškolskog i školskog obrazovanja, kulture i zdravstva (osim objekata u privatnom vlasništvu)
- Vjerskih objekata,
- Javnih infrastrukturnih objekata, uređaja i instalacija (ulice, trgovi, rekreacione površine, javne površine, parkovi, zaštitne zone vodoopskrbe),
- Dječjih igrališta i sportskih objekata u državnom vlasništvu, osim sportskih objekata u privatnom vlasništvu čiji vlasnici ostvaruju prihode od tih objekata,
- Parkirališta i groblja,
- Povijesnih objekata i objekata pod zaštitom države i koji imaju obilježje povijesnog graditeljstva, a ne koriste se u poslovne svrhe,

Renta se ne plaća za ostalo građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju slijedećih objekata:

- Predškolskog i školskog obrazovanja, kulture i zdravstva, (osim objekata u privatnom vlasništvu)
- Vjerskih objekata,
- Javnih infrastrukturnih objekata, uređaja i instalacija (ulice, trgovi, rekreacione površine, javne površine, parkovi, zaštitne zone vodoopskrbe),
- Dječjih igrališta i sportskih objekata u državnom vlasništvu, osim sportskih objekata u privatnom vlasništvu čiji vlasnici ostvaruju prihode od tih objekata,
- Parkirališta i groblja,
- Povijesnih objekata i objekata pod zaštitom države i koji imaju obilježje povijesnog graditeljstva, a ne koriste se u poslovne svrhe,
- Objekata za poljoprivrednu proizvodnju,
- Stambenih objekata.

b) Naknada za preuzeto gradsko građevinsko zemljište

Članak 42.

Vlasnik, odnosno pravni sljedbenik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta ima pravo na naknadu koja se određuje i isplaćuje po odredbama Zakona o izvlaštenju/eksproprijaciji.

Naknada za preuzeto zemljište određuje se davanjem druge odgovarajuće nekretnine koja odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se preuzima, kojom se vlasniku nekretnine koja se preuzima omogućavaju približno isti uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu.

Ako vlasnik nekretnine koja se preuzima ne prihvati na ime naknade drugu nekretninu ili ako općina ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini prometne vrijednosti nekretnine.

Podaci o prometnoj vrijednosti nekretnine pribavljaju se od nadležnih organa porezne uprave, a ti će podaci koristiti i u sudskim postupcima određivanja naknade.

c) Naknada za uređenje građevinskog zemljišta

Članak 43.

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta koja obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta plaća se prema jedinici površine objekta za čiju izgradnju se izdaje urbanistička suglasnost, a iznos naknade se utvrđuje u postupku izdavanja urbanističke suglasnosti posebnim rješenjem.

Ako se radi nova građevina umjesto građevine koja je porušena ili će biti porušena, iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta za novu građevinu umanjuje se za iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta koji bi bio utvrđen za porušenu građevinu, uzimajući u obzir razlike u korisnoj površini građevine, zoni, namjeni građevine i pojedinih dijelova.

Ako se mijenja namjena postojećeg objekta, ili pojedinog dijela objekta, u namjenu za koju je propisana veća naknada iznos naknade utvrđuje se kao pozitivna razlika između naknade koja bi bila utvrđena za raniju namjenu i naknade utvrđene za novu namjenu, uzimajući u obzir i eventualne promjene u korisnoj površini građevine, zoni i drugim elementima relevantnim za utvrđivanje naknade.

Članak 44.

Naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaćaju investitori građevina koje se grade na gradskom građevinskom zemljištu u I zoni, II zoni, III zoni i IV zoni.

Ako je dodjeljeno ostalo građevinsko zemljište u državnom vlasništvu u V zoni i VI zoni investitor građevine dužan je platiti naknadu za uređenje građevinskog zemljišta.

Naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta ne plaćaju investitori građevina koje se grade na ostalom građevinskom zemljištu u V zoni i VI zoni na zemljištu u privatnom vlasništvu.

Naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta ne plaćaju investitori građevina koje se grade na gradskom i ostalom građevinskom zemljištu za:

- Objekte predškolskog i školskog obrazovanja, kulture i zdravstva,
- Vjerske objekte,
- Infrastrukturne objekte: (ulice, trgovi, rekreacione površine, javne površine, parkovi, zaštitne zone vodoopskrbe),

- Dječja igrališta i sportski objekti u državnom vlasništvu (sportski objekti, ljetna kupatila, bazeni), osim sportskih objekata u privatnom vlasništvu čiji vlasnici ostvaruju prihode od tih objekata,
- Parkirališta i groblja,
- Povijesne objekte i objekte koji su pod zaštitom države i koji imaju obilježje povijesnog graditeljstva, a ne koriste se u stambene i poslovne svrhe,
- Objekti za poljoprivrednu proizvodnju.

Članak 45.

Za područja za koja su doneseni ili će se donijeti Programi uređenja, naknada za uređenje građevinskog zemljišta će se utvrđivati shodno istim.

Članak 46.

Ukoliko nije usvojen program uređenja, smatra se da je građevinsko zemljište uređeno ako je ispunjen minimum uređenja građevinskog zemljišta.

Članak 47.

Minimum uređenja građevinskog zemljišta osigurava:

- snabdijevanje vodom i rješenje otpadnih voda,
- kolski prilaz građevinskoj parceli,
- snabdijevanje električnom energijom.

Članak 48.

Ukoliko na parceli nisu osigurani uvjeti navedeni u prethodnom članku, kojim se osigurava minimum uređenja ukupan iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta se umanjuje za 30%.

Članak 49.

Ukoliko nije usvojen program uređenja građevinskog zemljišta, visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta po jedinici mjere će se obračunavati po jedinici površine objekta za čiju izgradnju se izdaje urbanistička suglasnost i određuje se tako što se kao polazna osnova uzima iznos od prosječne cijene m² izgrađenog prostora na temelju odluke Općinskog vijeća o visini prosječne konačne građevne cijene m² korisne stambene površine, prema zonama kako slijedi:

- **proizvodni objekti:**

I zona.....	1,2%
II zona.....	1,0%
III zona.....	0,8%
IV zona.....	0,6%

V zona.....0,4%
VI zona..... 0,2%

- poslovni objekti i javni objekti:

I zona..... 2,5%
II zona..... 2,1%
III zona..... 1,7%
IV zona.....1,3%
V zona.....0,9%
VI zona..... 0,5%

- stambeni objekti:

I zona..... 2,0%
II zona..... 1,6%
III zona..... 1,2%
IV zona.....0,8%
V zona.....0,4%
VI zona..... 0,2%

- pomoćni i gospodarski objekti:

I zona..... 1,0%
II zona..... 0,8%
III zona..... 0,6%
IV zona.....0,4%
V zona.....0,2%
VI zona..... 0,1%

Članak 50.

Troškovi priključka na postojeće komunalne građevine i instalacije (vodovod, kanalizacija, elektrodistributivni objekti i mreže, telefonske, kableske i dr. instalacije i mreže) ne spadaju u troškove uređenja građevinskog zemljišta, a njih snosi investitor koji gradi objekt.

Članak 51.

U slučaju trajnog zadržavanja privremenih objekata, kod obračuna naknade za uređenje građevinskog zemljišta investitor je dužan platiti isti iznos naknade kao i za trajne objekte.

Članak 52.

Investitorima koji grade objekte, sukladno prostorno-planskom dokumentacijom, na istoj građevinskoj parceli na mjestu objekta koji se uklanja zbog gradnje novog objekta, dogradnje ili nadogradnje objekta, naknada za uređenje građevinskog zemljišta obračunava se za razliku u površini u odnosu na raniji, odnosno postojeći objekt, uzimajući pri tome u obzir razlike u korisnoj površini objekta, namjeni objekta i njenih pojedinih dijelova.

Članak 53.

Ako se unutar jednog objekta nalazi prostor različitih namjena, naknada za uređenje se obračunava za svaku pojedinačnu namjenu posebno, a ukupan iznos naknade za uređenje predstavlja zbir svih pojedinačno utvrđenih naknada.

Članak 54.

Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta plaćaju svi investitori izuzev investitora iz članka 44. stavak 3. ove odluke koji grade građevine, vrše rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju i promjenu namjene objekta, kao i investitori koji vrše legalizaciju bespravno izgrađenih građevina. Investitori koji vrše unutarnju adaptaciju i rekonstrukciju u okviru postojećih gabarita i obima izgrađenosti objekta, bez povećanja ukupne obračunske površine i bez promjene namjene objekta, ne plaćaju naknadu za uređenje građevinskog zemljišta.

Članak 55.

Naknada za uređenje građevinskog zemljišta i renta plaća se jednokratno. Izuzetno se može plaćati u obrocima do izdavanja odobrenja za građenje.

Članak 56.

Nakon pravomoćnosti rješenja o urbanističkoj suglasnosti investitor koji sam uređuje građevinsko zemljište u skladu sa usvojenim Programom uređenja zaključuje ugovor sa općinom kojim se reguliraju uvjeti i način plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta.

Članak 57.

Ugovor iz prethodnog članka treba da sadrži: oznaku ugovornih strana, osobne podatke investitora, podatke o osobi ovlaštenoj za zaključivanje ugovora, visinu naknade, radove koji će se izvoditi, dinamiku i rokove izvođenja radova na uređenju, instrument osiguravanja izvođenja radova uređenja, sankcije za neizvršene obaveze, odredbe o uvjetima i rokovima izgradnje pojedinih infrastrukturnih objekata i uređaja i sl.

Članak 58.

Naknada za uređenje građevinskog zemljišta se umanjuje za iznos uplaćenih sredstava na ime učešća u troškovima izgradnje ili rekonstrukcije infrastrukturnih objekata (cesta, vodovod, kanalizacija) koji su ranije izgrađeni ili koji se grade, ako investitor posjeduje dokaze da je učestvovao u izgradnji tih objekata sa nadležnim javnim poduzećem ili mjesnom zajednicom (original uplatnica, potvrda nadležnog organa ili drugi pravovaljan dokaz o učešću investitora u izgradnji).

Članak 59.

Kako bi se umanjio iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta investitor će se zahtjevom obratiti nadležnoj općinskom tijelu. Uz zahtjev dužan je priložiti pravomoćnu urbanističku suglasnost i dokaze o izvršenim ulaganjima u uređenje građevinskog zemljišta (original uplatnica, potvrda nadležnog organa ili drugi pravovaljan dokaz o učešću investitora u izgradnji).

Članak 60.

Zahtjevi iz prethodnog članka će se rješavati na temelju dostavljene dokumentacije i zapisnika povjerenstva sa lica mjesta.

Članak 61.

Povjerenstvo iz prethodnog članka rješenjem će formirati Općinski načelnik. U povjerenstvo mogu biti imenovane osobe građevinske, strojarske, ekonomske, elektro struke, geodetske, pravne i sl.

Članak 62.

Ako je dodjeljeno građevinsko zemljište koje nije uređeno, korisnik tog zemljišta dužan je da izvrši uređenje na cijeloj površini zemljišta suglasno urbanističko-tehničkim i drugim uvjetima utvrđenim u urbanističkoj suglasnosti, u kojem slučaju korisnik zemljišta nije dužan da plati naknadu za uređenje zemljišta.

Kada je potrebno, sa korisnikom će se ugovoriti dinamika uređenje gradskog građevinskog zemljišta, kao i obveze i sankcije za neizvršenje obveza. Ugovorom će se utvrditi da korisnik plaća naknadu za uređenje cijele površine.

Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta

Članak 63.

Ovom Odlukom utvrđuju se osnovi i mjerila temeljem kojih se utvrđuje visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta u zavisnosti od pogodnosti koje određeno zemljište pruža korisniku kao i način i rokovi plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta.

Članak 64.

Naknada za korištenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta određuje se prema jedinici površine zemljišta (m^2), odnosno prema jedinici izgrađene korisne površine u iznosu od 0,01% ili prema jedinici dužine (m^1).

Članak 65.

Naknada za korištenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta plaća se za zemljište i objekte u svim zonama izuzev za zemljište i objekte navedene u članku 71. ove Odluke.

Naknada za korištenje građevinskog zemljišta po jedinici dužine izgrađene podzemne ili nadzemne mreže za elektroenergetsku, telekomunikacijsku (TK, Internet, kabelsku), plinovodnu i drugu napomenutu mrežu, izuzev nadzemne niskonaponske mreže i toplovodne, plaća se za zemljište koje pripada svim zonama definirane člankom 11. ove Odluke.

Članak 66.

Kao osnovica za izračunavanje naknada za korištenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m^2 korisne stambene površine na području Općine Žepče. Prosječnu konačnu građevinsku cijenu utvrđuje Općinsko vijeće svojom odlukom, a najkasnije do 31. ožujka tekuće godine.

Članak 67.

Visina naknade za korištenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta plaća se prema jedinici izgrađene korisne površine (za objekt) u iznosu od 0,01%.

Visina naknade za korištenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta po ($1m^2$) zemljišne parcele za koju nije određena kultura i klasa prema evidenciji katastra zemljišta, za jedan mjesec iznosi 0,10 KM/ m^2 .

Visina naknade za korištenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta po jedinici dužine (m^1) izgrađene podzemne ili nadzemne mreže za elektroenergetsku (PT, Internet, kabelsku), plinovodnu i drugu mrežu, izuzev niskonaponske mreže i toplovoda, za jedan mjesec iznosi 0,017 KM/ m^1 .

Visina naknade za korištenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta po jedinici dužine (m^1) izgrađene dalekovodne mreže jačine preko 35/10(20)kV, za jedan mjesec iznosi 0,025 KM/ m^1 .

Obračunata visina naknade na način utvrđen u sSAstavku 1.,2.,3.i 4. ovog članka je mjesečna naknada.

Članak 68.

Obzirom da su pogodnosti koje određeno zemljište pruža korisniku različite naknada iz stavka 1. i 2. prethodnog članka obračunava se kako slijedi:

I ZONA	100% od obračunatog iznosa,
II ZONA	90% od obračunatog iznosa,
III ZONA	80% od obračunatog iznosa,
IV ZONA	70% od obračunatog iznosa,
V ZONA	60% od obračunatog iznosa,
VI ZONA	50% od obračunatog iznosa.

Naknada za korištenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta počinje se plaćati od prvog dana narednog mjeseca u kojem je izdano odobrenje za uporabu objekta ili od dana početka korištenja objekta.

Članak 69.

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po jedinici mjere određuje se u zavisnosti od toga da li se prostor koristi za poslovnu, proizvodnu ili stambenu namjenu, kolektivno stanovanje i plaća se naknada:

- Za poslovne prostore-objekte na način utvrđen u članku 68 i 69. ove Odluke;
- Za proizvodne prostore-objekte na način utvrđen u članku 68 i 69. ove Odluke umanjena za 20%;
- Za stambene prostore-objekte na način utvrđen člankom 68 i 69. ove Odluke umanjena za 50%;
- Za kolektivno stanovanje (etažni vlasnici) na način utvrđen u članku 68 i 69. ove Odluke umanjena za 30%.

Za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po jedinici dužine izgrađene podzemne ili nadzemne mreže za elektroenergetsku, telekomunikacijsku(TK, Internet, kabelsku) i plinovodnu mrežu, plaća se naknada na način utvrđen člankom 68 stavak 3. i 4. ove Odluke.

Članak 70.

Naknade za korištenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta ne plaća se na zemljištu i objektima koji se koriste za:

- Zemljišta koja se koriste u poljoprivredne svrhe,
- Zemljišta pod šumom i površine zaštitne zone,
- Zemljišta uređena ili predviđena za javne potrebe (ulice, trgovi, rekreacione površine, javne površine, parkovi, zaštitne zone vodoopskrbe),
- Dječja igrališta i sportski objekti u državnom vlasništvu (sportski objekti, ljetna kupatila, bazeni), osim sportskih objekata u privatnom vlasništvu čiji vlasnici ostvaruju prihode od tih objekata,
- Parkirališta i groblja,
- Zemljišta na kojima su izgrađeni povijesni objekti i objekte koji su pod zaštitom države i koji imaju obilježje povijesnog graditeljstva, a ne koriste se u stambene i poslovne svrhe,
- Objekte predškolskog i školskog obrazovanja, kulture i zdravstva,
- Vjerske objekte,

- Zemljišta i objekte u kojima se vrši prodaja prehrambenih proizvoda (zelena tržnica), proizvodno-uslužnih deficitarnih djelatnosti (obučari,urari, kovači, satleri i sl),
- Za objekte u kojima se drži stoka i živina,
- Za pomoćne objekte (drvarnice, garaže, ljetne kuhinje),
- Za stambene objekte na ostalom građevinskom zemljištu.

Naknadu za korištenje gradskog građevinskog zemljišta ne plaćaju na zemljište i kuće i stanove osobe koje su korisnici stalne socijalne pomoći i umirovljenici korisnici zaštitnog dodatka.

Članak 71.

Rješenje o određivanju naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta donosi općinsko tijelo uprave nadležno za graditeljstvo i prostorno uređenje.

Obračun visine naknade vrši se jednom godišnje. Naknada se plaća jednom godišnje do 31.12.tekuće godine.

U slučaju ne plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta, svoja potraživanja općina ostvaruje u postupku pred nadležnim sudom.

Donošenje rješenja vršit će se u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku, a žalba se podnosi Općinskom načelniku, čija je odluka konačna.

Obveznici naknade iz članka 66 ove odluke su vlasnici, posjednici, korisnici ili nositelji prava raspolaganja na stambenom, poslovnom, proizvodnom ili sličnom prostoru kao i vlasnici nadzemne i podzemne mreže, dalekovoda, niskonaponske mreže, telekomunikacijske mreže, RTV releja, telekomunikacijskih releja i sl. mreža i objekata., izuzev nadzemne niskonaponske mreže i toplovoda, odnosno fizičke i druge pravne osobe koje su korisnici gradskog i ostalog građevinskog zemljišta.

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

Članak 72.

Evidenciju obveznika naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta uspostaviti će općinsko tijelo uprave nadležno za graditeljstvo i prostorno uređenje i sadrži najmanje slijedeće podatke:

- opći podaci o obvezniku naknade,
- broj katastarske čestice i površinu,
- ukupna površina stambenog prostora,
- ukupna površina poslovnog prostora,
- ukupna površina proizvodnog prostora,
- iznos naknade za plaćanje.

VI – RASPOREĐIVANJE I USMJERAVANJE SREDSTAVA

Članak 73.

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 su namjenska i mogu se

koristiti za troškove naknade ranijim vlasnicima preuzetog zemljišta, za troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

VII – OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Članak 74.

Ostalo građevinsko zemljište je izgrađeno i neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata, koje se nalazi van zona gradskog građevinskog zemljišta općine, i koje je predviđeno prostornim, odnosno urbanističkim planom.

Članak 75.

Ostalo građevinsko zemljište obuhvata građevinsko zemljište u državnoj svojini i građevinsko zemljište u privatnoj svojini, za koje program uređenja donosi Općinsko vijeće.

Članak 76.

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

Članak 77.

Ostalo građevinsko zemljište je u obuhvatu granica: V i VI zone

Članak 78.

Za izgradnju objekata u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta iz članka 74 ove odluke primjenjuju se odredbe Odluke o građevinskom zemljištu koje važe za obuhvat pete i šeste zone.

Članak 79.

Danom stupanja na snagu ove odluke, prestaje da važi: Odluka o građevinskom zemljištu broj:01-23-47/02 od 01.02.2002. godine, Odluka o naknadi za korištenje gradskog i ostalog građevnog zemljišta broj:01-23-8/04 od 06.02.2004. godine, odluka o utvrđivanju visine naknade za dodjeljeno gradsko i ostalo građevno zemljište na korištenje broj:01-23-9/04 od 06.02.2004. godine i Odluka o naknadi za uređenje gradskog i ostalog građevnog zemljišta broj: 01-23-10/04 od 06.02.2004. godine

Članak 80.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku općine Žepče.

OPĆINSKO VIJEĆE ŽEPČE

Broj: _____
Žepče, _____

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA

Muhamed Jusufović

O b r a z l o ž e n j e

PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za donošenje odluke sadržan je u članku 14., 16., 46., 63., 70., 73., 75. i 83. Zakona o građevinskom zemljištu („Službene novine Federacije BiH“, broj 25/03, 16/04, 67/95) i članku 23. Statuta općine Žepče („službeni glasnik općine Žepče“, broj 4/09), prema kome Općinsko vijeće u okviru prava i dužnosti općine donosi odluke i druge opće akte.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Članak 92. Zakona o građevinskom zemljištu propisao je obvezu usklađivanja sa Zakonom odredbe o naknadi za uređenje i korištenje gradskog građevinskog zemljišta koje su donesene prije stupanja na snagu ovog Zakona u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Sukladno navedenom članku Općinsko vijeće je Odlukom o naknadi za korištenje gradskog i ostalog građevnog zemljišta broj:01-23-8/04 od 06.02.2004. godine, stavio van snage odredbe Odluke o građevinskom zemljištu koje se odnose na naknadu za korištenje gradskog građevinskog zemljišta, Odlukom o utvrđivanju visine naknade za dodjeljeno gradsko i ostalo građevno zemljište na korištenje broj:01-23-9/04 od 06.02.2004. godine stavio van snage odredbe Odluke o građevinskom zemljištu koje se odnose na naknadu za dodjeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje i Odlukom o naknadi za uređenje gradskog i ostalog građevnog zemljišta broj: 01-23-10/04 od 06.02.2004. godine, stavio van snage odredbe Odluke o građevinskom zemljištu koje se odnose na naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Nakon stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu došlo je do izmjena i donošenja drugih zakona, te iz potrebe usklađivanja ostalih odredbi Odluke o građevinskom zemljištu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i ostalim Zakonima, Općinski načelnik je održao niz sastanaka povodom razmatranja naknada za gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište, sagledavajući efekte postojećih i svrsishodnost uvođenja nove naknade za građevinsko zemljište.

Poglavlje I - Opće odredbe, poglavlje II – Gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište i poglavlje III – granice prostornog obuhvata gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta predložene odluke nije pretrpjelo značajne izmjene u odnosu na prethodne odluke. Zadržane su granice svih zona u općini iz ranije odluke, a prikazane su u članku 11. ove odluke.

Poglavlje IV – dodjela gradskog građevinskog zemljišta u članku 32. a sukladno Zakonu propisuje mogućnost dodjele gradskog građevinskog zemljišta državne svojine neposrednom pogodbom i u slijedećim slučajevima:

1. Ranijim vlasnicima u postupku naknade gdje se građevinsko zemljište dodjeljuje kao zamjena za ekspropirano i preuzeto građevinsko zemljište pri privođenju programa uređenja građevinskog zemljišta,
2. Ranijim vlasnicima radi izgradnje građevina po osnovu ostvarenog prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja,
3. Ranijem vlasniku neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koji nije mogao na svom zemljištu ostvariti izgradnju porodične stambene zgrade na osnovu važeće planske dokumentacije, po njegovom zahtjevu može se dodijeliti druga građevinska parcela,
4. Ranijem vlasniku koji ima više od polovine površine građevinske parcele u svom vlasništvu može se dodijeliti preostali dio iste građevinske parcele,
5. Graditelju, odnosno njegovom pravnom slijedniku, koji je izgradio zgradu na građevinskom zemljištu u državnoj svojini bez prava korištenja zemljišta radi građenja, za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, kao i vlasniku ili korisniku građevinske parcele kojoj je urbanističkim planom, planom parcelacije ili urbanističkim uvjetima promijenjen oblik i površina radi redovne upotrebe zgrade.

Dodjele gradskog građevinskog zemljišta državne svojine neposrednom pogodbom pored vojnih objekata, objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava i objekata komunalne infrastrukture koji su decidno navedeni u Zakonu o građevinskom zemljištu, isti Zakon, Zakon o izvlaštenju, te Zakon o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko prava kojim nije regulirana prodaja – zemljišta koja služi za redovnu uporabu zgrade, što je ostavljeno Općinama da svojim propisom to urede gdje je to moguće ostvariti, propisuju mogućnost dodjele zemljišta neposrednom pogodbom, kao što je navedeno točkama 1-5 članka 32. Odluke.

Poglavlje V – Naknada.

Uvođenje naknade za korištenje građevinskog zemljišta po jedinici dužine izgrađene podzemne ili nadzemne mreže za elektroenergetsku, telekomunikacijsku (TK, Internet, kabelsku), plinovodnu i drugu ne spomenutu mrežu na području općine Žepče imalo bi veće financijske efekte što bi se pozitivno odrazilo na proračun Općine i bolji priliv prihoda.

Ovim prijedlogom odvajamo plaćanje naknade prema jedinici korisne površine (za objekt) u iznosu od 0,01% od jedinice površine zemljišta (m²), te predlažemo

umanjenja naknade za proizvodne objekte i proizvodne prostore, stambene objekte – prostore i za kolektivno stanovanje (etažne vlasnike).

Naknada za korištenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta regulirana ranijom Odlukom je pokazala male financijske efekte od njenog uvođenja 2004. godine do danas. Ovim prijedlogom mijenja se kompletno poglavlje. Postupci naplate putem suda za mnoge obveznike koji u roku ne izmiruju svoje obveze su dugotrajni i teški, a s druge strane zbog svoje obimnosti, usitnjenih iznosa, poteškoća u provođenju i naplati, te financijske obveze za veliki broj obveznika djeluje opterećujuće za stanovništvo i tijelo uprave i njena ekonomska isplativost je mala, skoro beznačajna.

Naknada za uređenje građevinskog zemljišta ranijom odlukom bila je određena u fiksnom iznosu, te se ovim prijedlogom preciziraju segmenti koji su prilikom primjene odluke bili nedorečeni. Prijedlog odluke predviđa donošenje programa uređenja zemljišta a ukoliko nema donesenog Programa uređenja, propisano je što se smatra minimumom uređenja zemljišta, kako je to i Zakon o prostornom uređenju i Zakon o građenju predvidio. Prijedlog predviđa četiri vrste objekata za obračun naknade uz postotke (proizvodni objekti, poslovni objekti i javni objekti, stambeni objekti i pomoćni i gospodarski objekti) iz razloga što se do sada naknada obračunavala u fiksnom iznosu za sve vrste objekata, jer u ranijoj odluci nisu objekti ovako precizno bili razvrstani.

Također, predviđa se plaćanje ove naknade u obrocima, (najviše 12 obroka), do izdavanja odobrenja za građenje. Sve predloženo nije bilo regulirano ranijom odlukom, a proisteklo je iz prakse nadležnih tijela i dovodi do kvalitetnije primjene ovog propisa a sve u cilju stvaranja boljeg ambijenta za naše privrednike i građane.

Visina rente po m² korisne površine objekta koji će se graditi utvrđena je u postotku od prosječne konačne građevinske cijene 1m² korisne stambene površine ostvarene u prethodnoj godini na području općine Žepče u postotku propisan Zakonom.

Naknada za preuzeto gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište određuje se i isplaćuje po odredbama Zakona o izvlaštenju, odnosno prema ostvarenoj prometnoj vrijednosti zemljišta. Ranijom Odlukom i Zakonom utvrđivana je cijena m² zemljišta u postotku od prosječne konačne građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine ostvarene u prethodnoj godini na području općine, ovisno o zoni u kojoj se nalazilo preuzeto zemljište.

Raspoređivanje i usmjeravanje sredstava koja se ostvaruju iz naknada propisanih ovom odlukom vrši se sukladno odredbama Zakona o građevinskom, za troškove naknade ranijim vlasnicima preuzetog zemljišta, za troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

Odredbe ove odluke koje se odnose na gradsko građevinsko zemljište primjenjuju se i na ostalo građevinsko zemljište sukladno Zakonu o građevinskom zemljištu.

Iz svega gore navedenog, predlažemo Općinskom vijeću da predloženu odluku usvoji kao u ponuđenom tekstu.

Zaključkom Općinskog vijeća broj:01-23-194/10 od 01.12.2010. godine usvojen je Nacrt Odluke o građevinskom zemljištu općine Žepče. Istim je određeno da Služba za graditeljstvo i prostorno uređenje provede Javnu raspravu o Nacrtu odluke o građevinskom zemljištu.

Dana 20.12.2010 godine održana je javna rasprava o nacrtu Odluke o građevinskom zemljištu.

Po Prijedlogu primjedbi, mišljenja, sugestija, izmjena i dopuna na Nacrt Odluke o građevinskom zemljištu dajemo kratko obrazloženje :

1. „U preambuli Odluke potrebno je uvrstiti i član 6, 8, 12, 76 i 83 Zakona o građevinskom zemljištu“.

U preambulu nije potrebno uvrštavati navedene članke jer članci koji su navedeni u Nacrtu odluke određuju nadležnost Općinskog vijeća da svojom odlukom uređuju uvjete i način određivanja gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta Općine Žepče, sa opisom i grafičkim prikazom granica obuhvata, način dodjele na korištenje građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu radi građenja, osnovi i mjerila za određivanje visine naknade za dodjelu zemljišta, uređenje i korištenje građevinskog zemljišta, način i rokovi plaćanja naknada, kao i način raspoređivanja i usmjeravanja sredstava naknade. Nadležnost Općinskog vijeća da uređuje naprijed navedeno je određena u Zakonu o građevinskom zemljištu Federacije BiH. Također, autor Komentara Zakona o građevinskom zemljištu – sa sudskom i upravnom praksom, instruktivnim obrascima i registrom pojmova, u instruktivnom obrascu Odluke o građevinskom zemljištu također se pozvao na članke 14.,16.,46.,63. i 73. Zakona o građevinskom zemljištu.

2. „Članak 11 odluke: U V ZONI uz magistralnu cestu umjesto 150 m treba da stoji 100m“.

Primjedba je prihvaćena. Članak Odluke izmijenjen. Uz magistralnu cestu 100 metara, a uz regionalnu cestu 50 m. od putnog pojasa.

3. Primjedba na članak 15 Odluke je prihvaćena. Dakle Odluku o raspisivanju Javnog natječaja radi dodjele građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu donosi Općinsko vijeće.
4. Primjedbe na članak 19.,23., i 24. se ne prihvaćaju. Vrijeme koje je potrebno da se provede kompletna procedura od donošenja Odluke o raspisivanju natječaja, raspisivanje javnog natječaja, imenovanje povjerenstva,

odlučivanje o prigovorima, odlučivanje po žalbama, odlučivanje o izboru najpovoljnije ponude, pa nakon svega donošenje rješenja o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta je veoma dugo. Zbog toga ova primjedba je neprihvatljiva, a isto tako autor Komentara Zakona u svom instruktivnom obrascu ponudio je alternativu „Općinski načelnik“.

5. „Članak 27: U kriterije dodati status logoraša i 15 bodova“
Primjedba nije prihvaćena.
6. Primjedba na neuvrštenost u Odluku „Gubitka prava korištenja radi građenja) nije prihvaćena.
Gubitak prava korištenja zemljišta radi građenja iz razloga predviđenih u članku 49 Zakona o građevinskom zemljištu utvrđuje rješenjem općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove. Dakle o gubitku prava korištenja radi građenja odlučuje po službenoj dužnosti imovinsko-pravna služba pozivajući se na članak 50. Zakona o građevinskom zemljištu. Po žalbi na rješenja o gubitku prava korištenja odlučuje Federalna uprava. Dakle, Općinsko vijeće nema nadležnosti u odlučivanju o gubitku prava korištenja niti po žalbama na prvostupanjska rješenja.
7. Primjedba na članak 42 „Općinska komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u prometu će utvrditi visinu naknade za preuzeto zemljište. Molim da se ovo ugradi u Odluku“.
Članak 69. Zakona o građevinskom zemljištu propisao je da naknadu za preuzeto zemljište plaća općina na čijem se području nalazi zemljište i da se naknada određuje i isplaćuje po odredbama Zakona o izvlaštenju/eksproprijaciji, a što je ugrađeno u članak 42. nacrtu Odluke. Zbog toga što je ova oblast regulirana drugim Zakonom predlažemo da se u članku 42. Odluke iza stavka 1. dodaje stavak 2. 3. i 4. koji glase:
Stavak 2. „Naknada za preuzeto zemljište određuje se davanjem druge odgovarajuće nekretnine, koja odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se preuzima, kojom se vlasniku nekretnine koja se preuzima omogućavaju približno isti uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu“
Stavak 3. „Ako vlasnik nekretnine koja se preuzima ne prihvati na ime naknade drugu odgovarajuću nekretninu ili ako općina ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini prometne vrijednosti nekretnine“
Stavak 4: „Podaci o prometnoj vrijednosti nekretnine pribavljaju se od nadležnih organa porezne uprave, a ti će podaci koristiti i u sudskim postupcima određivanja naknade“.
8. Primjedba na članak 62., dodati geodetsku stuku.
Primjedba se usvaja i dodaje: geodetske i pravne.
9. Predlaže se izmjena članka 55. odluke. Treba da glasi: „Naknada za uređenje građevinskog zemljišta i renta plaća se jednokratno. Izuzetno se može plaćati u obrocima do izdavanja odobrenja za građenje. Članak 56 se briše, te članak 57 postaje čl. 56. i tako dalje. Ova izmjena proizilazi iz neusvajanja prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH odnosno izmjene članka 62 Zakona i dopuna stavkom 5 koji je trebao da glasi: „U skladu sa stavom 4. općinsko vijeće može svojom odlukom ovlastiti načelnika općine i utvrditi uslove pod kojima načelnik općine može sklopiti sporazum, odnosno ugovor, u kojem će biti definiran način izmirenja obaveza za naknadu za zemljište i naknadu za uređenje zemljišta, rok plaćanja uz

možnost obročnog plaćanja, uz obavezu dostavljanja instrumenta za obezbjeđenje plaćanja“.

OPĆINSKI NAČELNIK

Mato Zovko dipl.prav.