

**IZMJENE I DOPUNE  
ODLUKE O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU OPĆINE ILIJAŠ**

**Član 1. - OPĆE ODREDBE** - Uvodni dio – preambula mijenja se i glasi:

"Na osnovu člana 363. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine F BiH", br. 66/13 i 100/13), člana 3. i 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvo F BiH, Kantona, Općina i Gradova ("Službene novine F BiH", br. 17/14), Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH ("Službene novine F BiH", br. 25/03, 16/04 i 67/05), člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave F BiH ("Službene novine F BiH", br. 49/06 i 51/09) i člana 55. Statuta Općine Ilijaš – prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 20/09) Općinsko vijeće Općine Ilijaš na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2014. godine donosi"

**Član 2.** - Član 1. Odluke mijenja se i glasi:

"Ovom Odlukom uređuju se granice gradskog građevinskog zemljišta i granice ostalog građevinskog zemljišta sa opisom i grafičkim prikazom granica obuhvata, uslovi i način raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine, uslovi i način raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine neposrednom pogodbom ili zamjenom, naknade za prirodnu pogodnost građevinskog zemljišta, naknade za uređenje građevinskog zemljišta i naknade za korištenje građevinskog zemljišta."

**Član 3.** - Član 9. stav 1. Odluke mijenja se i glasi:

"Općinsko vijeće donosi Odluku o uslovima, načinu i postupku raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine, radi izgradnje građevina.

Općinsko vijeće raspolaže i upravlja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine u okviru svojih nadležnosti i to putem prodaje i zasnivanjem prava građenja.

Općinski Načelnik upravlja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine pažnjom dobrog domaćina na načelima zakonitosti svrsishodnosti i ekonomičnosti u interesu stvaranja uslova za sveukupan razvoj Općine".

**Član 4.** - Član 9. stavovi 2. do 6. čine novi član 10., koji glasi:

"Općinsko vijeće će, posebnom odlukom, utvrditi raspon cijena za neizgrađeno građevinsko zemljište prema zonama građevinskog zemljišta utvrđenim ovom odlukom, a najdalje do 31.01. tekuće godine za tekuću godinu.

Komisija za procjenu i promet nepokretnosti utvrđuje visinu početne tržišne cijene neizgrađenog građevinskog zemljišta u skladu sa odlukom iz prethodnog stava.

Općinsko vijeće će, posebnom odlukom, utvrditi visinu prosječne cijene izgradnje 1m<sup>2</sup> stambenog prostora na području Općine Ilijaš za prethodnu godinu i prosječnu cijenu uređenja građevinskog zemljišta po 1m<sup>2</sup> stambenog prostora.

Općinsko vijeće će, posebnom odlukom, utvrditi naknade za pogodnosti neizgrađenog građevinskog zemljišta, prema zonama građevinskog zemljišta utvrđenim ovom odlukom najdalje do 31.01. tekuće godine za tekuću godinu.

Naknade utvrđene odlukom Općinskog vijeća mogu se mijenjati svaka tri mjeseca ukoliko dođe do značajne promjene cijene zemljišta na tržištu i tržišne cijene 1m<sup>2</sup> stambenog prostora na području Općine Ilijaš, koja je osnovica za izračunavanje naknade za pogodnost građevinskog zemljišta po zonama. "

**Član 5.** - Dodaje se novo poglavlje br. V koje glasi:

### **"PRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA"**

**Član 6.** - Član 10. Odluke postaje član 11., mijenja se i glasi:

"Odluku o prodaji građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog Načelnika.

Odluku o objavi javnog oglasa za raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine putem javne licitacije donosi Općinski Načelnik, na prijedlog Službe za prostorno uređenje i stambeno komunalne poslove, koja definiše zemljište koje je predmet prodaje i uslove za korištenje zemljišta prema usvojenoj detaljnoj planskoj dokumentaciji te Službe za imovinsko pravne poslove, geodetske poslove i katastar Općine Ilijaš.

Raspolaganje zemljištem iz stava 1. ovog člana vrši se:

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

**Član 7.** - Član 11. Odluke postaje član 12., mijenja se i glasi:

"Odluka o prodaji na temelju javnog oglasa za raspolaganje građevinskim zemljištem putem javne licitacije obavezno sadrži:

- podatke o građevinskom zemljištu koje je predmet raspolaganja (zemljišnoknjižni izvadak, kopija katastarskog plana, pravomoćna urbanistička saglasnost, pravomoćna građevinska dozvola, upotrebna dozvola kao i drugi podaci sa kojima Općina raspolaže),
- početna prodajna cijena građevinskog zemljišta koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti,
- način polaganja kapare, koja iznosi 10% od početne cijene građevinskog zemljišta,

- s tim što taj iznos ne može biti niži od 1.000,00 KM niti viši od 50.000,00 KM,
- način i uslove plaćanja kupoprodajne cijene,
  - vrijeme i način predaje nekretnine u posjed kupcu,
  - obavezu najpovoljnijeg ponuđača da pored kupoprodajne cijene plati i troškove procjene zemljišta,
  - i druge uslove potrebne za zaključenje ugovora".

**Član 8.** - Dodaje se novi član 13. koji glasi:

"Početnu vrijednost građevinskog zemljišta utvrđuje Komisija za procjenu i promet nepokretnosti u skladu sa procjenom ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

Početna vrijednost građevinskog zemljišta ne može biti niža, ali može biti viša od procjene vještaka odgovarajuće struke."

**Član 9.** - Član 12. je sada član 14., mijenja se i glasi:

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

**Član 10.** - Dodaje se novi član 15. koji glasi:

"Postupak licitacije provodi komisija za provođenje javne licitacije (u daljem tekstu Komisija), koju imenuje Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog Načelnika.

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

O svom radu komisija vodi zapisnik.

Administrativno tehnički poslovi za potrebe komisije obavlja Služba za imovinsko pravne poslove, geodetske poslove i katastar Općine Ilijaš.

Nadležnost komisije je:

- prijem, otvaranje i razmatranje prijava na javni oglas i
- donošenje Odluke o najpovoljnijoj ponudi učesnika licitacije."

**Član 11.** - Član 14. Odluke se briše.

**Član 12.** - Član 15. Odluke postaje član 16., mijenja se i glasi:

"Javni oglas o licitaciji sadrži:

- naziv i sjedište građevinskog zemljišta koje je predmet raspolaganja,
- uslove propisane u članu 11. ove Odluke,
- dan, sat i mjesto održavanja licitacije,
- vrijeme i način razgledanja građevinskog zemljišta koje je predmet licitacije i uvida u dokumentaciju o građevinskom zemljištu koje je predmet raspolaganja (zemljišnoknjižni izvadak, kopiju katastarskog plana, pravomoćnu urbanističku saglasnost, pravomoćnu građevinsku dozvolu, upotrebnu dozvolu i druge podatke sa kojima Općina raspolaže),

- podatke o vrsti objekta čija je izgradnja planirana na tom zemljištu,
- visina početne vrijednosti – cijene za građevinsko zemljište, naknade za pogodnost građevinskog zemljišta i naknade za uređenje građevinskog zemljišta,
- rokovi plaćanja,
- dokaz o uplati avansa,
- podatke o obimu uređenja građevinskog zemljišta,
- podatke o zoni građevinskog zemljišta,
- sjedište komisije za provođenje javne licitacije,
- način obavještanja o rezultatima javnog oglasa,
- pravo Općine da odustane od kupoprodaje,
- kao i druge dokaze na okolnosti javnog oglasa u zavisnosti od specifičnosti prodaje,

**Član 13.** - Brišu se odredbe člana 16., 17., 18., 19., 20. i 21 i dodaju nove odredbe koje glase:

"Član 17.

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

U mjestu u kojem se održava licitacija sve isprave i podaci koji se odnose na postupak licitacije o zemljištu koje je predmet raspolaganja sa kojima raspolaže Općina daju se na uvid: zemljišnoknjižni izvadak, kopija katastarskog plana, pravomoćna urbanistička saglasnost, pravomoćna građevinska dozvola, pravomoćna upotrebna dozvola i podaci o vrijednosti zemljišta, odnosno podaci o mjesečnoj zakupnini zemljišta i dr.

Član 18.

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

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

Lica koja nisu položila određenu kaparu ne učestvuju u licitaciji.

Član 19.

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika licitacije.

Ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik, Komisija može pristupiti postupku prodaje, odnosno opterećenja pravom građenja zemljišta neposrednom pogodbom, pod uslovom da cijena ne može biti niža od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji ili donijeti Odluku o određivanju termina nove licitacije koji ne može biti kraći od 30 dana.

Član 20.

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

## Član 21.

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

Licitacija traje sve dok se daju veće ponude.

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

## Član 22.

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

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

## Član 23.

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

O prigovoru odlučuje Komisija, prostom većinom.

## Član 24.

Prigovori se mogu zasnivati na sljedećim razlozima:

- da odluka ovlaštenog organa o uslovima licitacije nije u skladu sa članom 15. i 16. ove Odluke,
- da oglas o licitaciji ne sadrži sve podatke predviđene u članu 14. ove Odluke,
- da je postupak licitacije nepravilno sproveden i da je to imalo bitno uticaja na stavljanje ponuda i pravilnost postupka licitacije i
- da učesnik čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija nema sposobnost za zaključenje ugovora ili sticanje prava vlasništva, odnosno prava građenja na zemljištu koje je predmet licitacije ili da osoba koja se pojavljuje kao zakonski zastupnik, odnosno punomoćnik nema propisano ovlaštenje.

## Član 25.

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

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

## Član 26.

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

## Član 27.

Ako se zbog prirode prigovora ne može odmah raspraviti i odlučiti o prigovoru Komisija prekida postupak licitacije dok se ne riješi o prigovoru.

## Član 28.

Ako Komisija utvrdi da je prigovor osnovan donosi Odluku da se u cjelini poništi postupak licitacije i da se taj postupak ponovo provede.

## Član 29.

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

Zapisnik potpisuju članovi Komisije i prisutni učesnici licitacije.

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

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

## Član 30.

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

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

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

## Član 31.

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

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

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

## Član 32.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu sa troškovima postupka licitacije, umanjenu za iznos kapare, uplatiti na račun Općine prije zaključenja kupoprodajnog ugovora u roku od 7 dana od dana okončane licitacije ili u toku izrade kupoprodajnog ugovora.

Ugovor o kupoprodaji ima se potpisati u roku od 30 dana od dana uplate kupoprodajne cijene i troškova postupka licitacije.

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

## **UGOVORNE OBAVEZE**

### **Član 33.**

Ugovor o kupoprodaji, pored bitnih elemenata za zaključivanje ugovora, u slučaju neizgrađenog građevinskog zemljišta sadrži slijedeće obaveze:

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

### **Član 34.**

U slučaju kad je predmet kupoprodaje neizgrađeno građevinsko zemljište u skladu sa članom 32. stav 1. ove Odluke, kupac stiče pravo uknjižbe zabilježbe prava vlasništva na zemljištu nakon plaćanja kupoprodajne cijene.

U cilju ispunjenja obaveza iz člana 33. ove Odluke prodavac može, u skladu sa važećim zakonskim propisima, kupoprodajnim ugovorom predvidjeti upis tereta u zemljišnoj knjizi – C – list.

Izuzetno, ako kupac iz opravdanih razloga odustane od izgradnje (teško finansijsko stanje, promjena sjedišta ili prebivališta i sl.), isti može podnijeti zahtjev Općinskom vijeću za davanje saglasnosti za prodaju trećem licu prije isteka roka iz člana 33. ove Odluke, s tim da treće lice preuzima obaveze iz člana 33. ove Odluke.

Prodaja građevinskog zemljišta iz stava 2. ovog člana može se izvršiti po cijeni koja ne može biti viša od kupoprodajne cijene.

### **Član 35.**

U slučaju da kupac zemljišta ne postupi u skladu sa bilo kojom obavezom utvrđenom članom 33. ove Odluke prodavac – Općina može zahtijevati raskid ugovora o kupoprodaji.

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

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

## **PRAVO GRAĐENJA**

### **Član 36.**

Na zemljištu u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe radi gradnje građevine u skladu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima.

Odluku o osnivanju prava građenja iz stava 1. ovog člana donosi Općinsko vijeće. Postupak licitacije za sticanje prava građenja istovjetan je postupku prodaje zemljišta propisanom ovom Odlukom.

Za uspostavljeno pravo građenja plaća se mjesečna naknada, a početni iznos naknade utvrđuje nadležni organ Općine u visini naknade koja odgovara iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište dok se konačna cijena utvrđuje u postupku licitacije.

**Član 14.** - Briše se član 21. Odluke te se umjesto njega dodaje novo poglavlje "**Neposredna pogodba i zamjena zemljišta**" te slijedeće odredbe:

## **VI - NEPOSREDNA POGODBA I ZAMJENA ZEMLJIŠTA**

Član 37.

Građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Općinsko vijeće može raspolagati putem neposredne pogodbe ili zamjenom u skladu sa članom 363. stav 3. i 4. Zakona o stvarnim pravima.

Član 38.

Dopuštena je i neposredna zamjena zemljišta u vlasništvu Općine za zemljište približno iste vrijednosti u vlasništvu drugog lica.

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

Član 39.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog Načelnika.

Zamjena zemljišta provodi se putem neposredne pogodbe a ugovor o zamjeni zaključuje Općinski Načelnik.

Vrijednost zemljišta koji je predmet zamjene utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti zemljišta od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

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

**Član 15.** U poglavlju V Odluke, sada VII - "**Zone građevinskog zemljišta**" mijenja se redoslijed odredbi tako što članovi 22. i 23. postaju 40. i 41.

**Član 16.** U poglavlju VI Odluke, sada VIII - "**Građenje bez prava korištenja zemljišta radi građenja na gradskom građevinskom zemljištu**" u članu 24. Odluke, sada članu 42. mijenjaju se riječi " članom 9. stav 3" i treba da stoji " članom 10.stav 2."

**Član 17.** U poglavlju VII Odluke, sada VIII - "**Naknade**", član 25., sada 43. mijenja se i glasi:



"Fizičko i pravno lice – investitor dužno je platiti naknadu za pogodnost građevinskog zemljišta – renta, naknadu za uređenje građevinskog zemljišta i naknadu za korištenje građevinskog zemljišta.

Naknade iz predhodnog stava utvrđuju se prema osnovama i mjerilima propisanim Zakonom i odlukama Općinskog vijeća.

Osnovi i mjerila za određivanje visine naknade za pogodnost građevinskog zemljišta – rente, naknade za uređenje građevinskog zemljišta i naknade za korištenje građevinskog zemljišta moraju biti razgraničeni i međusobno usklađeni".

**Član 18.** Član 26. Odluke se briše.

**Član 19.** Član 27. Odluke, sada 44. mijenja se i glasi:

"Sredstva ostvarena iz osnova naknada iz predhodnog člana pripadaju Općini.

Sredstva ostvarena iz osnova naknada iz predhodnog stava koriste se za troškove naknade ranijim vlasnicima, troškove uređenja građevinskog zemljišta, izrade prostorno planske dokumentacije i zaštite okoliša".

**Član 20.** Iza člana 27. Odluke, dodaje se novi član 45. i glasi:

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

**Član 21.** Član 28. Odluke postaje sada član 46. mijenja se i glasi:

"Niko se ne može osloboditi obaveze plaćanja naknade utvrđene ovom Odlukom.

Izuzetno od odredbe iz prethodnog stava, Općinsko vijeće može posebnom odlukom utvrditi kriterije za umanjene naknade za pogodnost građevinskog zemljišta, za uređenje građevinskog zemljišta i naknade za korištenje građevinskog zemljišta, vodeći računa da se izgradnja vrši na osnovu prava prvenstva, o značaju investicije sa stanovišta obezbijedivanja novih radnih mjesta, visine ulaganja, uvođenja savremenih tehnologija i mogućnostima finansijskog učešća Kantona, odnosno Općine u podsticanju određenih investicija i dr.

Odluku o umanjenju naknada iz prethodnog stava za izgradnju objekata od značaja za razvoj Općine donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika."

## **A – Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta**

**Član 22.** Član 29. Odluke, sada 47. mijenja se i glasi:

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

**Član 23.** Član 30. Odluke sada postaje član 48.

**Član 24.** Član 31. Odluke sada postaje član 49. i mijenja se u stavu 3. u dijelu "iz člana 30.

ove Odluke" i glasi "iz člana 48. ove Odluke".

**Član 25.** Član 32. Odluke sada postaje član 50.

**Član 26.** Član 33. Odluke postaje sada član 51. mijenja se i glasi:

" Visina naknade iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture – rente i visine naknade za uređenje, po 1 m<sup>2</sup>, za izgradnju objekata unutar zona apartmanskih i vikend naselja koja ne pripadaju I ili II zoni, utvrđuje se na način da se primjenjuje obračun naknade za III zonu građevinskog zemljišta.

Pod apartmanskim objektima i vikend naseljima u smislu ove Odluke smatra se tri i više izgrađenih objekata, neovisno o namjeni objekata, a služe za potrebe raspolaganja investitora."

**Član 27.** Član 34. Odluke postaje član 52., mijenja se i glasi:

" Visina rente po 1 m<sup>2</sup> i visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju proizvodnih objekata utvrđuje se na način da se iznosi naknada umanjuju za 10%. "

**Član 28.** Član 35. postaje sada član 53.

**Član 29.** Član 36. Odluke sada postaje član 54., mijenja se u smislu da se dopunjuje stavom III i IV koji glase:

" - kao korisna površina solarnih, vjetroelektrana i korisna površina antenskih stubova GSM predajnika kao i objekata za potrebe GSM mreže smatra se površina građevinske parcele,

- kao korisna površina hidroelektrane smatra se površina ispod građevine koja je izgrađena na vodi, a korisna površina za objekte i uređaje za potrebe hidroelektrane površina građevinske parcele."

**Član 30.** Član 37. Odluke postaje sad član 55., mijenja se i glasi:

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

**Član 31.** Članovi Odluke broj 38., 39., 40.,41.,42.,43.,44.,45., postaju sada članovi 56., 57., 58., 59.,60., 61., 62. i 63.

**Član 32.** Član 46. postaje sada član 64., stav I. istog mijenja se i glasi:

" Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta i naknada za uređenje građevinskog zemljišta plaća se u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ugovora o naknadi za pogodnost građevinskog zemljišta i naknade za uređenje građevinskog

zemljišta, odnosno izdavanjem akta nadležnom organu kojem je određena."

**Član 33.** Članovi Odluke 47., 48.,49.,50. i 51. postaju sada članovi 65.,66.,67.,68. i 69.

**Član 34.** Član 52. Odluke postaje sada član 70., dopunjuje se stavom II koji glasi:

"Visina naknade za korištenje građevinskog zemljišta po za solarne, vjetro i hidroelektrane kao i antenske stubove GSM predajnika i prateće objekte za GSM mrežu iznosi za jedan mjesec 0,5 boda po 1m2 parcele na kojoj je izgrađen objekat"

**Član 35.** Članovi 53., 54. i 55. postaju sada članovi 71.,72. i 73.

**Član 36.** Član 56. Odluke postaje sada član 74., mijenja se i glasi:

"Zahtjevi podneseni prije početka primjene Odluke o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 23/14) i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš (" Službene novine Kantona Sarajevo" br. \_\_\_/15) , po kojima nije proveden postupak u cjelini, rješavat će se po odredbama predmetne Odluke te Odluke o izmjanama i dopunama iste.

" Zahtjevi podneseni prije početka primjene Odluke o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br.23/14) i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. \_\_\_\_/15), po kojima je proveden postupak, ali nije doneseno rješenje o urbanističkoj saglasnosti i rješenje o odobrenju za građenje, rješavat će se po odredbama Odluke o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 23/14) te Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. \_\_\_\_/15).

**Član 37.** Član 57. Odluke postaje sada član 75., mijenja se i glasi:

"Stupanjem na snagu ove Odluke prestaju da važe Odluga o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 5/04), Odluka o izmjenama i dopunama o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 13/04 i 29/04) osim u predmetima iz člana 74. stav 2. ove Odluke.

**Član 38.** Član 58. Odluke postaje sada član 76.

**Član 39.** Član 59. Odluke postaje sad 77., mijenja se i glasi:

"Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", a primjenjivat će se od 01.01.2015. godine."

PREDSJEDAVAJUĆI  
Općinskog vijeća Ilijaš

Filipović Damir

Broj: \_\_\_\_\_/14  
iljaš, \_\_\_\_\_/14

## O b r a z l o ž e n j e

Cilj predmetne regulative jeste usklađivanje postojećih akata u primjeni sa odredbama Zakona o stvarnim pravima i Pravilnikom o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, Kantona, Općina i Gradova, kao podzakonskim aktom, a prevashodno radi stavljanja u punu funkciju obuhvata građevinskog zemljišta na području Općine Ilijaš te u konačnici i planiranje sredstava budžeta Općine Ilijaš.

Zakonom o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", br. 66/13 i 100/13), članom 363. stav 1. predviđeno je ograničenje u raspolaganju nekretninama u vlasništvu kako Federacije tako i kantona i jedinica lokalne samouprave. Odredbom člana 363. Zakona o stvarnim pravima jasno je regulisano da nadležna tijela tih jedinica mogu raspolagati nepokretnostima samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu određenu po tržišnoj cijeni.

Kao novina u odnosu na Zakon o građevinskom zemljištu, koji je u primjeni, uveden je i institut "Pravo građenja" koje predstavlja ograničeno stvarno pravo koje daje ovlaštenje imaocu istog da na zemljištu ima vlastitu zgradu. To je prije svega u cilju omogućavanja ekonomičnijeg i produktivnijeg korištenja zemljišta u sadašnjim uslovima manjka raspoloživog zemljišta, visokih cijena istog te smanjenja troškova izgradnje. Nosioc prava građenja je dužan vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište i to u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište.

U članu 363. stav 2. Zakona o stvarnim pravima određena je obaveza Federalnog ministra pravde da provedbenim aktom uredi postupak javnog konkursa, što je i učinjeno Pravilnikom o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine F BiH", br. 17/14).

Kako je predmetna oblast u Općini Ilijaš bila uglavnom regulisana Odlukom o građevinskom zemljištu Općine ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 23/14), to je bilo nužno pristupiti izmjenama i dopunama Odluke o građevinskom zemljištu u navedenom dijelu te uskladiti istu sa novom stvarnopravnom regulativom.

Tako je Nacrtom Izmjena i dopuna Odluke o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš uvedeno novo poglavlje koje se odnosi na prodaju građevinskog zemljišta.

U Nacrtu gore navedenog normativnog akta jesu odredbe od člana 11. do 32. koje se odnose na same uslove licitacije, način raspisivanja, rokovi trajanja licitacije, obavezni elementi koje ova (licitacija) treba da sadrži, način formiranja tržišne cijene kao početne cijene i ostale uslove koji su određeni Zakonom i Pravilnikom.

Članom 33. do 35. Nacrta izmjena i dopuna Odluke regulisane su obaveze kupca neizgrađenog građevinskog zemljišta u smislu podnošenja zahtjeva te pribavljanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, odrednice ugovora o kupoprodaji u situacijama odustanka od izgradnje te sama odredba o raskidu već zaključenog ugovora.

Član 36 .Odluke dopunjen je stavovima III i IV koji regulišu pojam korisne površine solarnih i vjetroelektrana te GSM predajnika kao i objekata za potrebe GSM mreže, kao i korisnu površinu hidroelektrana i objekata i uređaja za potrebe hidroelektrana.

Odredbama člana 37., 38. i 39. predloženih Izmjena predviđeno je neposredna zamjena (razmjena) građevinskog zemljišta u vlasništvo Općine Ilijaš za građevinsko zemljište približno iste vrijednosti, u svojini drugog lica.

Istom prilikom je regulisana i mogućnost raspolaganja građevinskim zemljištem u smislu člana 363. stav 3. koji je predvidio neposrednu pogodbu te taksativno odredio slučajeve mogućnosti prodaje odnosno opterećivanja pravom građenja građevinskog zemljišta.

U poglavlju VIII "Naknade članom 46. predviđene su sljedeće naknade:

- naknada za pogodnost građevinskog zemljišta – renta,
- naknada za uređenje građevinskog zemljišta
- naknada za korištenje građevinskog zemljišta.

Članom 43. Izmjena i dopuna Odluke predviđeno je da će se osnove i mjerila za određivanje visine naknade te raspored sredstava iz tog osnova kao prihoda Općine, a detaljnije određena prema mjerilima propisanim Zakonom i odlukama Općinskog vijeća, donijeti najdalje do 31.01. tekuće godine za tu godinu.

Članom 70. izmjena i dopuna Odluke predviđeno je i naknada za solarne, vjetro i hidro elektrane koja za jedan mjesec iznosi 0,5 boda po 1m<sup>2</sup> parcele na kojoj je objekat izgrađen.

Članom 77. Nacrta Izmjena i dopuna Odluke predviđen je i rok za početak primjene i to 01.01.2015. godine.