

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“ broj: 49/06), člana 46. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“ br: 67/05), člana 25. Statuta općine Banovići („Službeni glasnik općine Banovići“ br: 3/08), i člana 91. Poslovnika o radu općinskog vijeća Banovići („Službeni glasnik općine Banovići“ br: 7/06) općinsko Vijeće Banovići na 39.redovnoj sjednici održanoj dana 29.12.2011. godine, donijelo je:

ODLUKU

O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi i način dodjele građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu na korištenje radi građenja, postupak i kriteriji za određivanje prava prvenstva za dodjelu tog zemljišta, propisuju osnovi i mjerila za određivanje visine naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje, naknade za uređenje građevinskog zemljišta, način i uslovi plaćanja tih naknada, te utvrđuje način raspodjele i usmjeravanja sredstava navedenih naknada za pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta i povjeravanja određenih poslova uređivanja gradskog građevinskog zemljišta ovlaštenim organizacijama.

Građevinsko zemljište može biti gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište (u daljem tekstu: građevinsko zemljište).

Član 2.

Gradskim građevinskim zemljištem u smislu ove Odluke 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 propisima o prostornom uređenju i koje kao takvo svojom odlukom odredi općina, kao i zemljište koje je do stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu kao takvo određeno Zakonom i odlukom općine.

Ostalim građevinskim zemljištem u smislu ove Odluke smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa propisima o prostornom uređenju, koje se nalazi van zona gradskog građevinskog zemljišta, odnosno van gradova i naselja gradskog karaktera, a koje je kao takvo općina odredila ili će odrediti svojom odlukom.

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

Član 3.

Građevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu.

Na građevinskom zemljištu mogu se steći prava određena Zakonom i ovom Odlukom.

Član 4.

Općina Banovići upravlja i raspolaze građevinskim zemljištem u državnoj svojini na način i pod uslovima predviđenim Zakonom i ovom Odlukom.

Građevinsko zemljište u privatnom vlasništvu je u prometu i njime raspolažu vlasnici uz ograničenja i pod uslovima predviđenim Zakonom i ovom Odlukom.

II GRANICE I ZONE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 5.

Granice gradskog i ostalog građevinskog zemljišta određuju se zakonom i posebnim odlukama općinskog Vijeća.

Član 6.

Zone gradskog i ostalog građevinskog zemljišta i granice tih zona određuju se posebnim odlukama općinskog Vijeća.

Član 7.

Prema pogodnostima koje može pružiti korisnicima u izgradnji i korištenju, gradsko i ostalo građevinsko zemljište na području općine Banovići može se podijeliti najviše na šest zona.

III UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

Sticanje prava korištenja zemljišta radi građenja

Član 8.

Općinsko vijeće može neizgrađeno građevinsko zemljište u državnoj svojini dodjeljivati fizičkim i pravnim licima na korištenje radi izgradnje trajnih građevina (u daljem tekstu: pravo korištenja radi građenja) u skladu sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Član 9.

Građevinsko zemljište u državnoj svojini dodjeljuje se:

- na osnovu javnog konkursa i
- neposrednom pogodbom

Član 10.

Odluku o pokretanju postupka dodjele građevinskog zemljišta putem javnog konkursa i putem neposredne pogodbe donosi Općinski Načelnik.

Odluka sadrži podatke o zemljištu koje se dodjeljuje (katastarska čestica, površina, podatak da li se radi o uređenom, djelimično uređenom ili neuređenom građevinskom zemljištu), podatke o objektu koji se planira graditi na tom zemljištu, organ koji raspisuje javni konkurs, a u slučaju potrebe i druge odredbe neophodne za uspješno provođenje postupka dodjele zemljišta.

Javni konkurs

Član 11.

Na osnovu Javnog konkursa građevinsko zemljište se dodjeljuje fizičkim i pravnim licima i izgradnje objekata, a u skladu sa odredbama Zakona i ove Odluke.

Član 12.

Javni konkurs za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu priprema i raspisuje organ koji Odlukom iz člana 10. stav 1. odredi općinski Načelnik, nakon što organ nadležan za poslove prostornog uređenja definiše uslove za izgradnju objekta.

Član 13.

Tekst Javnog konkursa sadrži slijedeće podatke:

- naziv i sjedište organa koji raspisuje konkurs za dodjelu zemljišta i sjedište konkursne komisije,
- osnovne podatke o neizgrađenom građevinskom zemljištu koje se dodjeljuje (lokacija, katastarska čestica, KO, površina, namjena, opremljenost infrastrukturom, i drugo),
- podatke o objektu čija je izgradnja planirana na tom zemljištu,
- podatke o obimu uređenja građevinskog zemljišta,
- podatke o zoni građevinskog zemljišta i visini naknade za građevinsko zemljište (naknade za dodjeljeno građevinsko zemljište) u toj zoni,
- kriterije za određivanje prioriteta,
- dokumentaciju za dokazivanje činjenica na osnovu koji se utvrđuje prednost,
- rok za podnošenje prijave na konkurs,
- mjesto i datum otvaranja prijave,
- druge podatke i uslove koji mogu biti od značaja za uspješno i pravilno provođenje konkursa.

Član 14.

Javni konkurs se objavljuje u sredstvima javnog informisanja. Javni konkurs ostaje otvoren petnaest dana od dana posljednjeg objavljivanja.

Član 15.

Pravo prijave na konkurs imaju fizička i pravna lica shodno odredbama Zakona o građevinskom zemljištu, ove Odluke i uslovima javnog konkursa.

Član 16.

Prijave na konkurs se predaju putem preporučene poštanske pošiljke ili putem pisarnice općine Banovići u zatvorenoj koverti na kojoj će čitko pisati: Prijava na konkurs za dodjelu građevinskog zemljišta-ne otvarati do datuma određenog za otvaranje prijave.

Navođenje lažnih podataka u prijavi je osnov za odbacivanje prijave i za oduzimanje dodijeljenog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja.

Pristigle prijave pisarnica je dužna da dostavi Sekretaru Komisije isti dan a najkasnije slijedeći radni dan nakon prijema.

Prijave se čuvaju u kovertama sve do momenta otvaranja od strane Komisije za provođenje konkursa. Sekretar Komisije je odgovoran za čuvanje prijave.

Komisija za provođenje javnog konkursa

Član 17.

Javni konkurs za dodjelu građevinskog zemljišta provodi Komisija koju imenuje općinski Načelnik.

Član 18.

Komisija za provođenje javnog konkursa (u daljem tekstu: Komisija) ima 3-9 članova (predsjednik i članovi).

Komisija odlučuje većinom prisutnih članova.

Mandat Komisije određuje općinski Načelnik u odluci o imenovanju.

Administrativno tehničke poslove za potrebe Komisije obavlja Sekretar kojeg imenuje općinski Načelnik. Sekretar Komisije nema pravo glasa.

Komisija za svoj rad odgovara općinskom Načelniku.

Član 19.

Nadležnost Komisije za provođenje konkursa je:

- prima, otvara i razmatra prijave,
- vodi zapisnik o svom radu prilikom otvaranja i razmatranja prijave na konkurs,
- donosi zaključak o rezultatima konkursa u roku od osam dana od dana zaključenja konkursa i dostavlja ga svim učesnicima,
- dostavlja zaključak o rezultatima konkursa zajedno sa svim prigovorima učesnika konkursa izjavljenim u konkursnoj proceduri Stručnoj službi općinskog Vijeća, odnosno drugom organu koje ovlasti općinsko Vijeće,
- dostavlja zaključak donesen nakon odlučivanja po prigovorima službi nadležnoj za imovinsko pravne poslove radi izrade rješenja o dodjeli,
- donosi zaključak o povratu sredstava po osnovu obezbjeđenja učesnicima konkursa.

Postupak otvaranja i razmatranja prijave

Član 20.

Komisija prije otvaranja koverti utvrđuje blagovremenost podnesenih prijave odnosno da li su prijave podnesene u ostavljenom roku.

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

Član 21.

Otvaranju prijava prispjelih na konkurs mogu prisustvovati svi zainteresirani učesnici koji su prijavili, odnosno njihovi punomoćnici.

Komisija će prisutnim učesnicima pročitati naziv učesnika konkursa i adresu i ponuđenu cijenu. Daljnji rad Komisija će obavljati na zatvorenom sastanku na kojem će izvršiti provjeru i ocjenu validnosti priloženih dokumenata.

Član 22.

Prijave koje ne sadrže sve elemente koji se traže konkursom Komisija će odbaciti kao nepotpune zaključkom protiv kojeg podnosilac prijave može izjaviti prigovor.

Član 23.

Ako prijava za učešće na konkurs ispunjava propisane uslove, Komisija na osnovu priloženih dokaza utvrđuje redoslijed prvenstva učesnika prema kriterijima utvrđenim ovom Odlukom.

Član 24.

Komisija neće uzeti u razmatranje prijave za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta uz koje nisu priloženi dokazi da podnosilac prijave, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva iz 1999. godine ne koristi imovinu za koju je podnesen zahtjev za povrat shodno Zakonu o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine FBiH" broj 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 31/01) i Zakona o prestanku primjene Zakona o privremenom korištenju nekretnina u svojini građana Federacije BiH ("Službene novine FBiH" broj 11/98, 29/98, 27/99 i 43/99). Kao dokaz za utvrđivanje činjenica iz prethodnog stava prilaže potvrda nadležnih službi koje vode postupak povrata napuštene privatne imovine i stanova.

Član 25.

Komisija koja provodi javni konkurs dostavit će zaključak o rezultatima konkursa svim učesnicima javnog konkursa u roku od osam (8) dana po zaključenju konkursa.

Učesnici javnog konkursa mogu u roku od osam dana od dana prijema zaključka o rezultatima javnog konkursa izjaviti prigovor protiv tog zaključka.

Prigovor se izjavljuje Komisiji za rješavanje prigovora u postupcima konkursa za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta na korištenja radi gradnje koju imenuje općinsko Vijeće, putem Komisije za provođenje konkursa.

Nakon isteka roka od osam dana Komisija za provođenje konkursa putem stručne službe općinskog Vijeća dostavlja zaključak o rezultatima konkursa kao i zaključke kojim se prijave odbacuju kao nepotpune i neblagovremene zajedno sa prigovorima Komisiji za rješavanje prigovora u postupcima konkursa za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta na korištenja radi gradnje.

O prigovorima će raspravljati Komisija za rješavanje prigovora u postupcima konkursa za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta na korištenja radi gradnje koju imenuje Općinsko Vijeće.

Nakon odlučivanja o prigovorima Komisija za rješavanje prigovora će dostaviti svoju odluku Komisiji koja je provodila konkurs radi izrade zaključka o rezultatima konkursa utvrđenih nakon rješavanja prigovora.

Komisija koja je provodila konkurs će dostaviti zaključak o rezultatima konkursa općinskoj službi nadležnoj za imovinsko-pravne poslove radi izrade prijedloga rješenja o dodjeli zemljišta i upućivanja istog općinskom Vijeću na usvajanje.

Član 26.

Komisija dokumentaciju koja je nastala u radu iste, dostavlja općinskom organu uprave nadležnom za imovinsko pravne poslove, radi daljeg postupka organa.

Protiv rješenja o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja ne može se izjaviti žalba ali se može pokrenuti upravni spor pred nadležnim sudom.“

Kriterij za određivanje prava prvenstva

Član 27.

Prednost za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta radi izgradnje privrednih, poslovnih, stambeno-poslovnih, stambenih i drugih objekata za vlastite potrebe i namijenjenih tržištu imaju fizička i pravna lica koja ponude najveću naknadu za dodijeljeno građevinsko zemljište u odnosu na početnu naknadu naznačenu u javnom konkursu.

Početna naknada za prirodne pogodnosti (renta) utvrđuje se prema odredbama ove Odluke.

Početna naknada za zemljište utvrđuje se na osnovu tržišne vrijednosti a u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji.

Neposredna pogodba

Član 28.

Neposrednom pogodbom građevinsko zemljište dodjeljuje se na korištenje za izgradnju:

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

Fizickim osobama se ne može dodjeljivati građevinsko zemljište neposrednom pogodbom.

Izuzetno, fizickim licima se može dodijeliti neposrednom pogodbom druga parcela, u postupku naknade za eksproprijano i izuzeto zemljište u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu.

Član 29.

Pravo prvenstva za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom imaju lica koja ponude najveću naknadu za dodijeljeno zemljište u odnosu na početnu naknadu.

Visina početne naknade za dodijeljeno neizgrađeno građevinsko zemljište neposrednom pogodbom obuhvata naknade iz člana 64. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu.

Donošenje rješenja o dodjeli

Član 30.

Rješenje o dodjeli građevinskog zemljišta na osnovu javnog konkursa i putem neposredne pogodbe donosi Općinsko vijeće.

Član 31.

Prije dodjele građevinskog zemljišta, Općinsko vijeće će pribaviti mišljenje općinskog Pravobranioca kojim se potvrđuje da je predložena dodjela u skladu sa važećim zakonima, te da su procedure koje predviđa Zakon i Odluka o građevinskom zemljištu ispoštovane u cijelosti.

Općinski Pravobranilac je dužan u roku od 15 dana od dostavljenog nacрта odluke dostaviti svoje mišljenje.

Ukoliko općinski Pravobranilac ne dostavi mišljenje u roku određenom u prethodnom stavu organ nadležan za dodjelu može i bez tog mišljenja izvršiti dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta

IV GUBITAK PRAVA KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA RADI GRAĐENJA

Član 32.

Fizičko, odnosno pravno lice, gubi pravo korištenja zemljišta radi građenja ako u roku od jedne godine od pravosnažnosti rješenja o dodjeli neizgrađenog građevinskog zemljišta radi građenja ne podnese zahtjev da mu se izda urbanistička saglasnost i odobrenje za građenje, odnosno ako u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za građenje ne izvede pretežan dio radova na građevini (izgradnja sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom).

Član 33.

Gubitak prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta radi građenja iz razloga predviđenih u prethodnom članu utvrđuje se rješenjem nadležnog Općinskog organa za imovinsko-pravne poslove.

Rješenje iz stava 1. ovog člana predstavlja osnov da se u katastru nekretnina odnosno u zemljišnoj knjizi briše upisano pravo korištenja zemljišta radi građenja i uspostavi ranije stanje upisa.

V NAKNADE

Član 34.

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

Naknadu iz stava 1. ovog člana, osim naknade za preuzeto zemljište, dužan je platiti i raniji vlasnik koji je ostvario prvenstveno pravo korištenja radi građenja na građevinskom zemljištu.

Iznos naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište utvrđuje se rješenjem o dodjeli tog zemljišta, a iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta utvrđuje se posebnim aktom u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

Član 35.

Naknada iz osnova pogodnosti građevinskog zemljišta i naknada za uređenje građevinskog zemljišta plaćaju se na korisnu površinu stambenog, proizvodnog ili poslovnog prostora izraženu u m² (1m²), ako Zakonom i ovom Odlukom nije drugačije određeno za pojedine oblike naknade i za pojedine vrste građevine ili za pojedina fizička i pravna lica.

Stambenim prostorom u smislu ove Odluke smatra se svaki prostor koji ne spada i ne koristi se u proizvodne i poslovne svrhe.

Korisnom površinom građevine u smislu ove Odluke smatra se zbir podnih površina zatvorenog prostora po svim etažama bez obzira na visinu prostora izraženih u m².

Korisna površine otvorenih skladišta, asfaltnih i betonskih baza, benzinskih stanica, plina, kamenoloma, bazena za kupanje, hangara sa nastrešicom, igrališta, stadiona, smatra se površina koja se dobije množenjem građevinske parcele sa 0,25 minimalnim koeficijentom izgrađenosti.

Korisna površina terasa, balkona, lođa i površina čija visina ne prelazi 1,50m smatra se površina koja se dobije množenjem površine poda sa koeficijentom 0,50.

Naknada za dodijeljeno građevinsko zemljište

Član 36.

Naknada za dodijeljeno građevinsko zemljište obuhvata:

1. plaćenu naknadu namijenjenu za preuzeto zemljište čiji se iznos utvrđuje na osnovu podataka o prometnoj vrijednosti zemljišta i
2. naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnine - renta.

Član 37.

Jedinstveno obračunate naknade iz tačke 1. i 2. prethodnog člana čine početnu naknadu za dodijeljeno građevinsko zemljište.

Ne može se prihvatiti nijedna prijava na javni konkurs za dodjelu građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu ukoliko ponuđeni iznos naknade u prijavi nije veći od iznosa iz prethodnog stava ovog člana.

Član 38.

Visinu naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište utvrđuje se rješenjem o dodjeli zemljišta i korištenje radi građenja.

Član 39.

Učesniku javnog konkursa čija ponuda ne bude prihvaćena vratiće se uplaćeni iznos kaucije (depozita), a učesniku sa najpovoljnijom ponudom iznos kaucije (depozita) će se uračunati u naknadu za dodijeljeno zemljište.

Uplaćeni iznos kaucije (depozita) neće se vratiti učesniku konkursa koji bude odabran kao najpovoljniji, a odustane od prijave nakon otvaranja ponuda, kao i učesniku koji je stekao pravo na dodjelu gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja, a nakon toga odustane od istog.

Naknada iz osnova pogodnosti građevinskog zemljišta

Član 40.

Gradsko građevinsko i ostalo građevinsko zemljište iz osnova prirodnih pogodnosti tog zemljišta dijeli se na šest zona, koje su utvrđene posebnom Odlukom općinskog Vijeća.

Kao osnovica za izračunavanje visine naknade (rente) služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m² korisne stambene površine na području Općine, koju utvrđuje Općinsko vijeće najkasnije do 31. marta tekuće godine, koja se valorizuje u toku godine, svaka tri mjeseca na osnovu indeksa rasta cijena građevinskih radova u visokogradnji i niskogradnji po sumarnoj metodologiji i podacima koje objavljuje Federalni Zavod za statistiku F BiH.

Član 41.

Visina naknade (rente) po 1 m² korisne površine objekta koji će se graditi na građevinskom zemljištu u državnom vlasništvu i na građevinskom zemljištu u privatnom vlasništvu, utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene iz stava 2. prethodnog člana i to kao fiksni procent rente:

ZONA	PROCENAT RENTE
I (gradsko građ. zemljište)	6,0%
II (gradsko građ. zemljište)	5,0%
III(gradsko građ. zemljište)	4,0%
IV(ostalo građ. zemljište)	3,0%
V (ostalo građ. zemljište)	2,0%
VI (ostalo građ. zemljište)	1,0%

Član 42.

Ako se na istoj građevinskoj parceli gradi nova građevina umjesto građevine izgrađene sa odobrenjem za građenje koja je porušena ili će biti porušena, iznos naknade (rente) za novu građevinu umanjuje se za iznos naknade (rente) koja je bila utvrđena za površinu građevina, uzimajući u obzir razlike u korisnoj površini građevine, namjeni objekta i pojedinih dijelova, kao i zonu u kojoj se objekat nalazi.

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

Visina naknade u slučaju iz prethodnog stava utvrđuje se rješenjem o odobrenju za građenje.

Visina rente kod dogradnje, nadogradnje građevina i izgradnje pomoćnih objekata na građevinskom zemljištu bez obzira na oblik svojine, utvrđuje se rješenjem o odobrenju za građenje.

Član 43.

Ako je korisna površina objekta nepoznata u momentu donošenja rješenja o dodjeli građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja zbog toga što nije završena projektna dokumentacija za objekat, naknada za dodijeljeno građevinsko zemljište po osnovu prirodnih pogodnosti (renta) utvrđuje se rješenjem o dodjeli tog zemljišta prema korisnoj površini koja se izračunava na taj način da se bruto površina svih etaža objekta pomoći sa koeficijentom 0,75, a konačna korisna površina utvrdit će se u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

Plaćeni iznos naknade po rješenju iz prethodnog stava, ne može služiti kao dokaz o plaćenoj naknadi u postupku izdavanja odobrenja za građenje, dok se u istom postupku ne donese rješenje o utvrđivanju konačne korisne površine objekta prema projektnoj dokumentaciji i dok se na osnovu tog rješenja ne izvrši uplata pozitivne razlike.

Za utvrđenu veću korisnu površinu objekta naknada za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje obračunava se i plaća prema visini naknade koja važi u momentu donošenja rješenja iz prethodnog stava.

Član 44.

Ako investitor ne izgradi građevinu u skladu sa izdatim odobrenjem odnosno odstupi od propisanih urbanističko tehničkih uslova, te zatraži izmjenu odobrenja za građenje, ako je nova građevina veća od odobrene obračun rente će se izvršiti za razliku u korisnoj površini građevine.

Član 45.

Ukoliko dođe do promjene namjene prostora ili pojedinog dijela (podrum, suteran, potkrovlje) u stambeni ili poslovni prostor, te ukoliko se tavanski prostor pretvara u prostor definisane namjene u postupku izdavanja odobrenja za građenje će se izvršiti obračun naknade na ime rente za razliku u korisnoj površini objekta. Iznos rente se utvrđuje 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.

Renta se ne plaća kod rekonstrukcije građevina, i za promjene njihove namjene osim kod rekonstrukcije prostora koji nije imao upotrebnu namjenu odnosno ukoliko se rekonstrukcijom nemijenja namjena prostora niti korisna površina objekta.

Uređenje građevinskog zemljišta

Član 46.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvata poslove i radove na pripremanju i opremanju građevinskog zemljišta potrebno za izgradnju i korištenje građevina i zahvata u prostoru koji su planirani prostorno planskom dokumentacijom.

Uređenje građevinskog zemljišta vrši se na osnovu Programa uređenja zemljišta kojim se usklađuje izgradnja građevina i komunalne infrastrukture, detaljnije se određuju rokovi za izgradnju komunalne infrastrukture, utvrđuju uslovi za priključenje na istu i drugo.

Član 47.

Izgradnja građevina i izvođenje drugih zahvata u prostoru vrši se na uređenom građevinskom zemljištu.

Izuzetno od odredaba stava 2. ovog člana, izgradnja građevina i izvođenje drugih zahvata u prostoru, može se odobriti i na djelomično uređenom i neuređenom građevinskom zemljištu pod uslovom da se njegovo uređenje izvrši u toku građenja građevine, a najkasnije do tehničkog prijema završene građevine.

Član 48.

Zavisno od nivoa opremljenosti komunalnom infrastrukturom i donesenih programa uređenja, građevinsko zemljište može biti:

- uređeno,
- djelomično uređeno,
- neuređeno.

Član 49.

Kao uređeno građevinsko zemljište podrazumijeva se građevinsko zemljište na kome su izvršeni svi radovi pripremanja zemljišta za građenje i opremanje zemljišta planiranom komunalnom infrastrukturom, a koji mogu biti maksimalno udaljeni 100m od granice predmetne parcele.

Član 50.

Djelimično uređeno građevinsko zemljište podrazumijeva zemljište na kome su izvršeni radovi pripremanja zemljišta i koje je opremljeno neophodnom infrastrukturom (snadbijevanje pitkom vodom, rješenje otpadnih voda i pristup), a koji mogu biti maksimalno udaljeni 100m od granice predmetne parcele.

Minimum uređenja građevinskog zemljišta treba da osigura:

- snadbijevanje pitkom vodom i rješenje otpadnih voda
- kolski prilaz građevinskoj parceli
- snadbijevanje električnom energijom

Član 51.

Kao neuređeno građevinsko zemljište podrazumijeva zemljište na kojem je izvršeno pripremanje građevinskog zemljišta i koje do odgovarajuće građevinske parcele nije opremljeno neophodnom infrastrukturom (snadbijevanje pitkom vodom, rješenje otpadnih voda i pristup), odnosno mogućnost priključka neophodnom infrastrukturom na parcelu je na udaljenosti većoj od 100m od najbliže granice parcele.

Član 52.

Uređenje građevinskog zemljišta je obaveza općine. Na nivou općine vrši se prikupljanje sredstava, finansiranje i koordinacija aktivnosti planiranja, programiranja, projektovanja građevinsko-tehničkih sistema i izvođenje uređenja građevinskog zemljišta.

Neke od navedenih faza aktivnosti općina može povjeriti javnim komunalnim preduzećima koje je osnovala za te poslove, ili ustupiti drugim institucijama u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama Bosne i Hercegovine.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, u slučaju da građevinsko zemljište nije uređeno u momentu podnošenja zahtjeva za odobrenje za građenje, investitor građevine ili drugog zahvata u prostoru na toj lokaciji uložiti će svoja sredstva u izgradnju komunalne infrastrukture prema usvojenom planskom dokumentu i projektima, a to ulaganje će se uzeti u obzir prilikom utvrđivanja visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta.

U slučaju iz stava 3. ovog člana investitor odnosno nadležne općinske službe ugovorom definišu obim radova, potrebna finansijska sredstva, te obaveze i međusobne odnose između investitora, nadležnog organa i javnog preduzeća nadležnog za određenu infrastrukturu.

Za uređenje građevinskog zemljišta po potrebi se izdaje odobrenje za građenje za pripremne radove.

Pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta

Član 53.

Pripremanje zemljišta za građenje obuhvata:

- Uređenje imovinsko-pravnih odnosa i drugih stvarno pravnih odnosa sa vlasnicima nekretnina.
- Donošenje dokumenata prostornog uređenja koji su osnov za odobravanje građenja na odnosnom prostoru.
- Izradu plana parcelacije.
- Uklanjanje postojećih građevina, premještanje postojećih nadezmnih i podzemnih instalacija u skladu sa planskim dokumentima
- inženjersko-geološka ispitivanja (sanaciju zemljišta, osiguranje klizišta, drenaža, regulacija vodotoka, ravnanje zemljišta i drugi neophodni radovi predviđeni konkretnim projektnim rješenjem).
- Izrada dokumentacije i vršenje radova na zaštiti kulturnohistorijskog i prirodnog naslijeđa koje bi moglo biti ugroženo radovima na pripremi zemljišta
- sve druge radnje u skladu sa planskim dokumentom

Član 54.

Opremanje građevinskog zemljišta obuhvata:

- Građenje cesta i ulica uključujući pločnike i pješačke prelaze, trgove i javna parkirališta i dr.
- izgradnju pristupa građevinama javnog karaktera kojim se obezbjeđuje nesmetano kretanje lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.
- Podizanje objekata javne rasvjete i vertikalne saobraćajne signalizacije i semafora.
- uređenje javnih zelenih površina, rekreativnih terena, parkova, igrališta, pješačkih staza, nasada, travnjaka, terena za dječja igrališta, objekata javne higijene,
- izgradnju uređaja za odvod površinskih i otpadnih voda, te uređaja i postrojenja za njihovo prečišćavanje,
- izgradnju građevina za potrebe snabdijevanja vodom, distribuciju električne, plinske i druge energije, telekomunikacijske objekte i uređaje
- uređenje sanitarnih deponija i građenje građevina za preradu i uništavanje otpada regulaciju vodotoka i uređenje obala voda i vodnih površina

Program uređenja građevinskog zemljišta

Član 55.

Obim, vrsta, dinamika, izvori finansiranja i predračunski iznosi troškova izvođenja radova na uređenju građevinskog zemljišta utvrđuju se Programom uređenja građevinskog zemljišta za određena područja ili obuhvate provedbenih prostorno – planskih dokumenata, koji trebaju biti racionalno izbalansirani sa aspekta ravnomjerne zastupljenosti objektima kolektivnog i individualnog stanovanja i drugim pratećim sadržajima.

Član 56.

Programom uređenja građevinskog zemljišta planira se uređenje zemljišta i područja na koja će, u skladu sa iskazanim javnim i posebnim interesima, u planskom periodu biti usmjerena stambena i ostala izgradnja.

Član 57.

Programi uređenja građevinskog zemljišta izrađuju se na osnovu Dokumenta prostornog uređenja i sadrže slijedeće podatke:

- područje, odnosno građevinsko zemljište (sa granicama obuhvata) koje se uređuje,
- vrsta i obim uređenja gradskog građevinskog zemljišta u pogledu pripremanja i opremanja zemljišta i izgradnje građevina, uređaja i instalacija za zajedničko i pojedinačno korištenje,
- predračun i strukturu troškova uređenja sa procentualnim učešćem pojedinih troškova
- iznos osnovice za obračunavanje visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta
- utvrđeni iznos troškova uređenja zemljišta koje snose investitori na određenim lokacijama, odnosno područjima,
- izvore finansiranja, način i uvjete realizacije programa uređenja zemljišta i način eventualnog udruživanja i usmjeravanja sredstava općine i nadležnih preduzeća u izgradnji komunalne infrastrukture, investitora i ostalih korisnika,
- eventualnu potrebu i način usklađivanja visine sredstava sa novonastalim ekonomskim, finansijskim i drugim uslovima (valorizacija cijene izvođenja radova i troškova uređenja koje plaćaju investitori),
- rokove i dinamiku izvođenja radova na uređenju zemljišta,
- nosioce i odgovornost nosilaca za realizaciju programa za neizvršavanje i nepotpuno, odnosno neblagovremeno i nekvalitetno izvršavanje programom utvrđenih obaveza i za nepreduzimanje odgovarajućih mjera.

Član 58.

Program uređenja zemljišta priprema i provodi nadležna općinska služba.

Program uređenja građevinskog zemljišta usvaja općinsko vijeće na prijedlog nadležne općinske službe.

Program uređenja građevinskog zemljišta radi se u svemu prema predviđenim urbanističko-tehničkim uvjetima za određeno područje, ili dio obuhvata iz urbanističkog ili regulacionog plana, urbanističkog projekta ili plana parcelacije,

Prilikom uređenja pojedinih dijelova građevinskog zemljišta ili građenja novih građevina mora se voditi računa o redosljedu uređenja tako da se omogući usklađenost i funkcionalna povezanost infrastrukturnih sistema.

Nove građevine i nova komunalna infrastruktura ili njeni novi dijelovi ne mogu biti priključeni na postojeće građevine i uređaje komunalne infrastrukture koje kapacitetom ne zadovoljavaju potrebama novih građevina ili novih dijelova komunalne infrastrukture.

Javna komunalna i druga preduzeća nadležna za održavanje, rad i pružanje servisa pojedinih komunalnih i drugih usluga odgovorna su za kvalitetnu i efikasnu realizaciju projekata nove infrastrukture koji su im povjereni i moraju usaglašavati svoje planove i strategije sa nadležnom općinskom službom.

Programima uređenja građevinskog zemljišta utvrđuju se odnosi, te međusobna prava i obaveze općine, poznatih investitora i nadležnih komunalnih preduzeća u zajedničkom finansiranju nivoa i obima planiranog uređenja zemljišta na područjima i posebnim lokacijama iz stava 1. ovog člana.

Programima uređenja građevinskog zemljišta utvrđuje se i obračun ukupno uložених sredstava u planirane i izgrađene infrastrukturne objekte i uređaje, koji će služiti i budućim investitorima i korisnicima.

Način i uslovi povrata uložених sredstava za uređenja gradskog građevinskog zemljišta, utvrđuju se proporcionalno učešću objekata u ukupnoj korisnoj površini izgrađenih objekata i definira se posebnim ugovorom u skladu sa prilivom sredstava od uređenja građevinskog zemljišta na konkretnom području.

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 59.

Naknada za troškove uređenja građevinskog zemljišta obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta komunalnim građevinama i instalacijama za zajedničko i individualno korištenje.

Osnov za obračun visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta su stvarni troškovi uložених sredstava za pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa odgovarajućim planskim dokumentima i Programu uređenja građevinskog zemljišta.

Kada za uređenje građevinskog zemljišta postoje podaci o ukupnim stvarnim ili procijenjenim troškovima uređenja za pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa odgovarajućim planskim dokumentom, visina naknade uređenja utvrđuje se dijeljenjem ukupnih stvarnih ili procijenjenih troškova uređenja (uložena sredstva za uređenje) u planskom obuhvatu sa ukupnom korisnom površinom svih objekata iz planskog obuhvata i time se utvrdi osnovica visine naknade uređenja koja se množi sa korisnom površinom pojedinačne građevine iz tog planskog obuhvata.

Kada je osnov za određivanje visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta Program uređenja građevinskog zemljišta visina naknade za uređenje utvrdit će se saglasno tom programu uređenja na osnovu stvarnih ili procijenjenih troškova pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta. Programom uređenja građevinskog zemljišta utvrdit će se visina osnovice za obračun naknade uređenja za pojedinačne objekte.

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta se plaća po m² korisne površine građevine koja se gradi na građevinskoj parceli.

Član 60.

Izuzetno od prethodnog člana na zemljištu za koje ne postoje podaci o ukupnim stvarnim troškovima pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta odnosno na zemljištu za koje nije donesen Program uređenja zemljišta na osnovu kojeg se može odrediti visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta po jedinici mjere, visina te naknade za objekte koji su izgrađeni, ili će se graditi na djelimično uređenom i neuređenom građevinskom zemljištu se određuje na osnovu utvrđene bazne cijene po zonama i tabele za obračun uređenja, a za objekte koji su izgrađeni ili se grade na uređenom građevinskom zemljištu, odnosno na infrastrukturno opremljenim lokacijama, naknada za uređenje građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu bazne cijene.

Bazna cijena utvrđuje se na početku svake godine na osnovu cijene troškova iz prethodne godine a valorizuje se svake godine na početku drugog polugodišta u skladu sa indeksom rasta cijena troškova izgradnje komunalne infrastrukture u prvom polugodištu tekuće godine.

Bazna cijena može biti i različito utvrđena zavisno od zone građevinskog zemljišta i troškova pripremanja građevinskog zemljišta, odnosno troškova pribavljanja zemljišta za izgradnju komunalne infrastrukture.

Kada se naknada za uređenje zemljišta određuje na osnovu bazne cijene, u nju mogu ući samo one vrste troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta koje koriste investitorovoj građevini u vrijeme izdavanja urbanističke saglasnosti odnosno odobrenja za građenje.

Za prostorne cjeline grada ili naselja gradskog karaktera gdje je donesen detaljni dokument prostornog uređenja, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta obračunavat će se po tom planu odnosno projektu ili Programu uređenja donesen za planski obuhvat.

Član 61.

Ako se bazna cijena troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta uzme kao bazni faktor 1,00, učešće pojedinih troškova uređenja u baznoj cijeni iznosi:

R/B	Vrsta troškova uređenja	Učešće u baznoj cijeni	Procentualno učešće
	A) Troškovi pripremanja gradskog građevinskog zemljišta	Učešće u A cijeni	Procentualno učešće
1.	Rješavanje imovinsko pravnih odnosa sa vlasnicima nekretnina, naknade za usjeve, objekte, preseljenja i dr.	0,12795	12,795
2.	Donošenje planskog dokumenta koji je osnov za odobravanje građenja na određenom prostoru,	0,0203	2,03
3	Parcelacija zemljišta	0,0036	0,36
4	Uklanjanje postojećih građevina, premještanje nadzemnih i podzemnih instalacija u skladu sa planskim dokumentom,	0,0500	5,00
5	Inženjersko-geološka ispitivanja, (eventualna sanacija klizišta, drenaže, regulacija vodotoka, ravnanje zemljišta i sl),	0,05139	5,139
6	Izradu dokumentacije i obavljanje radova na zaštiti kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremanju zemljišta,	0,01276	1,276
7	Sve druge radnje u skladu sa planskim dokumentom.	0,07402	7,402
	SVEUKUPNO A:	0,34	34,00

R/br.	Vrsta troškova uređenja		Učešće u cijeni	Procentualno učešće
	B/ Troškovi opremanja gradskog građevinskog zemljišta		Učešće u B. cijeni	Procentualno učešće
1.	Građenje saobraćajnica	Makadamski put	0,040	4,00
		Asfaltni put	0,0648	6,48
2.	Građenje pločnika i pješačkih prijelaza		0,050	5,00
3.	Izgradnja trgova, javnih parkirališta i dr,		0,10	10,00
4.	Izgradnju pristupa građevinama javnog karaktera kojim se obezbjeđuje nesmetano kretanje lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima		0,010	1,00
5.	Podizanje objekata javne rasvjete		0,030	3,00
6.	Izgradnja vertikalne saobraćajne signalizacije i semafora,		0,0029	0,29
7.	uređenje javnih zelenih površina, rekreativnih terena, parkova, igrališta, pješačkih staza, nasada, travnjaka, terena za dječja igrališta, objekata javne higijene,		0,02055	2,055
8.	Izgradnju uređaja za odvod površinskih voda (kišna kanalizacija)		0,030	3,00
9.	Izgradnju uređaja za odvod otpadnih voda (fekalna kanalizacija)		0,040	4,00
10.	Izgradnju uređaja za i postrojenja za prečišćavanje,		0,031165	3,1165
11.	Izgradnja građevina za potrebe snabdijevanja vodom,		0,060	6,00
12.	Izgradnja građevina za potrebe snabdijevanja i distribuciju električne i druge energije,		0,10	10,00
13.	Izgradnja telekomunikacijskih objekata i uređaja		0,04534	4,534
14.	uređenje sanitarnih deponija i građenje građevina za preradu i uništavanje otpada		0,015245	1,5245
15.	regulaciju vodotoka i uređenje obala voda i vodnih površina		0,02	2,00
	SVEUKUPNO B:		0,66000	66,00
	UKUPNO A+B		1,00000	100

Član 62.

Ako se planira izgradnja građevine na djelimično uređenom građevinskom zemljištu za koje nije donesen Program uređenja gradskog građevinskog zemljišta, investitor je dužan da plati naknadu za pripremljeno i već izvršeno djelimično uređenje zemljišta na osnovu bazne cijene i tabele za obračun uređenja.

Ostalo uređenje i opremanje nedostajućom komunalnom infrastrukturom, uređajima i instalacijama, na cijeloj površini zemljišta saglasno utvrđenim urbanističko-tehničkim uvjetima investitor može izvršiti sam uz saglasnost nadležne službe ili će to izvršiti općina do izdavanja upotrebne dozvole a najkasnije 3.godine od izdavanja odobrenja za građenje za šta će se dopunskim rješenjem utvrditi preostali iznos naknade po osnovu uređenja.

Ukoliko investitor sam izvrši ostalo uređenje dužan je zaključiti ugovor sa pravnim licem kojem su povjereni poslovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta, kojim će se ugovoriti dinamika i način uređenja gradskog građevinskog zemljišta, kao i nadzor nad izvođenjem radova i sankcije za neizvršavanje prihvaćenih obaveza.

Član 63.

Vlasnik izgrađene građevine koji nije sudjelovao u finansiranju građenja svih pripadajućih objekata i uređaja komunalne infrastrukture, dužan je naknadno platiti razliku iznosa utvrđene naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, koja podrazumijeva stvarne troškove povećanja nivoa komunalne opremljenosti, u skladu sa posebnim propisima komunalnih i drugih preduzeća koja su investitori izgrađene komunalne infrastrukture.

Član 64.

Na građevinskom zemljištu koje nije uređeno u skladu sa planskim dokumentom odnosno programom uređenja izuzetno se može dozvoliti izgradnja građevina, ukoliko investitor prihvati obavezu urediti građevinsko zemljište koje obuhvata poslove i radove na njegovom opremanju, a u obimu kojim se obezbjeđuje normalno funkcionisanje građevine odnosno saglasno urbanističko-tehničkim i drugim uvjetima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti.

U tom slučaju investitor je dužan da uplati visinu naknade za pripremljeno građevinsko zemljište na osnovu bazne cijene i tabele za obračun uređenja građevinskog zemljišta.

U slučaju nove izgradnje na tom lokalitetu i korištenja izgrađene komunalne infrastrukture, objekta i uređaja, investitoru koji je finansirao predmetno uređenje zemljišta, priznat će se pravo na povrat uložених sredstava srazmjerno učešću njegovog objekta u ukupnim troškovima i ukupnoj korisnoj površini izgrađenih objekata kojima ta infrastruktura koristi.

Povrat sredstava iz stava 2. ovog člana ugovorit će se sa pravnim licem kojem su povjereni poslovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta, u skladu sa prilikom sredstava od naknade za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata na tom području.

Član 65.

U slučaju izgradnje na neuređenom gradskom građevinskom zemljištu investitor je obavezan zaključiti ugovor sa pravnim licem kojem su povjereni poslovi uređenja građevinskog zemljišta, kojim će se utvrditi dinamika, način i uslovi uređenja građevinskog zemljišta, kao i sankcije za neizvršavanje prihvaćenih obaveza.

Pravno lice iz stava 1.ovog člana će sa nadležnim komunalnim i drugim preduzećima prethodno saglasiti sve uslove o izgradnji i opremanju lokacije neophodnim infrastrukturnim objektima i

instalacijama u skladu sa uvjetima i potrebama predmetnog područja, urbanističko-tehnički uvjetima i drugim uvjetima priključka na komunalne objekte i uređaje.

Član 67.

Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta plaćaju svi investitori koji grade građevine, vrše rekonstrukciju, dogradnju, promjenu namjene, kao i investitori građevina u postupku legalizacije na gradskom i ostalom građevinskom zemljištu.

Investitori koji vrše unutrašnju adaptaciju i rekonstrukciju objekata za koje posjeduju odobrenje za građenje, u okviru postojećih gabarita i bez povećanja ukupne obračunske površine, ne plaćaju naknadu za uređenje građevinskog zemljišta.

Iznos naknade troškova uređenja građevinskog zemljišta za svaki pojedinačni slučaj utvrđuje se posebnim rješenjem u postupku izdavanja rješenja o odobrenju za građenje na osnovu tehničke dokumentacije.

Iznos iz prethodnog stava ovog člana investor uplaćuje nakon što je utvrđeno da ispunjava sve druge uslove za odobrenje za građenje o čemu ga službeno obavještava nadležna općinska služba.

Izuzetno, nadležna općinska služba uz saglasnost općinskog Načelnika i investor mogu ugovorom regulisati plaćanje iznosa u ratama pri čemu cjelokupni iznos mora biti uplaćen prije izdavanja odobrenja za upotrebu i početka korištenja objekta ali ne duže od tri godine od dana izdavanja odobrenja za građenje.

Član 68.

Licu koje je investor izgradnje objekta na građevinskom zemljištu ne može se izdati odobrenje za građenje niti se može izvršiti uknjižba prava korištenja zemljišta radi građenja u zemljišnim i drugim javnim knjigama dok ne podnese dokaz da su plaćene naknade troškova uređenja i prirodnih pogodnosti –renta, osim u slučaju iz člana 67.stav 5. ove odluke.

Ostali uslovi uređenja građevinskog zemljišta

Član 69.

Investitorima koji grade objekte u skladu s prostorno planskom dokumentacijom na istoj građevinskoj parceli na mjestu objekata koji se uklanjaju zbog gradnje novog objekta, a za koje je izdato odobrenje za građenje naknada za uređenje građevinskog zemljišta obračunava se za razliku u površini u odnosu na raniji, odnosno postojeći objekat, uzimajući pri tome u obzir razlike u korisnoj površini ranijeg i novog objekta.

Kod dogradnje, nadogradnje postojećih objekata investor plaća razliku naknade za uređenje građevinskog zemljišta za novu korisnu površinu.

Član 70.

Troškovi priključaka na postojeće komunalne građevine i instalacije (vodovod, kanalizacija, elektrodistributivni objekti i mreže, toplovodi i plinovodi, telefonske, kablovske i dr. instalacije i mreže) ne spadaju u troškove opremanja građevinskog zemljišta i snosi ih investor koji gradi objekat.

Troškovi i uslovi priključaka na postojeće komunalne građevine i instalacije iz stava 1. ovog člana, utvrđuju se internim propisima javnih preduzeća kojima je povjereno upravljanje i održavanje navedene komunalne infrastrukture.

Član 71.

Ukoliko se pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta vrši učešćem trećih pravnih i fizičkih lica, pravno lice kome su povjereni poslovi uređenja zemljišta je obavezno prije realizacije ovakvih infrastrukturnih projekata, jasno definirati sva međusobna prava i obaveze, razloge i ciljeve sufinansiranja konkretnih projekata, način i uvjete korištenja, kao i sve bitne urbanističko-tehničke uvjete, normative i standarde za konkretne komunalne i infrastrukturne objekte.

Član 72.

U slučajevima kada dijelom parcele na kojoj investitor treba da vrši izgradnju objekta prolazi gradska infrastruktura, prije izdavanja odobrenja za građenje objekta neophodno je sa vlasnikom parcele riješiti imovinsko-pravne odnose i ekspropirisati zemljište namijenjeno za izgradnju planiranih infrastrukturnih objekata.

Član 73.

Ako se dodjeljuje građevinskog zemljište koje nije uređeno ili je djelimično uređeno, a programom uređenja gradskog građevinskog zemljišta nije predviđeno njegovo uređenje, posebni aktom (odluka, rješenje o urbanističkoj saglasnosti) će se obavezati investitor da izvrši uređenje tog zemljišta u skladu urbanističkim i drugim uslovima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti.

Pravno lice kojem su povjereni poslovi uređenja građevinskog zemljišta će ugovorom zaključenim sa investitorom regulisati obim i dinamiku uređenja gradskog građevinskog zemljišta te obaveze i sankcije za neizvršavanje ugovorenih obaveza.

Ugovorom će se takođe utvrditi da će pravno lice iz stava 2. ovog člana, u slučaju neizvršavanja obaveza od strane investitora, na teret investitora izvršiti uređenje na cijeloj površini.

U tom slučaju investitor neće moći izvršiti tehnički pregled i ishodovati odobrenje za upotrebu, ukoliko ne nadokanadi troškove iz prethodnog stava 3. ovog člana u roku koji mu bude naknadno utvrđen.

VI FINANSIRANJE UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 74.

Uređenje građevinskog zemljišta finansira se iz budžeta općine, naknada za uređenje, korištenje i pogodnost građevinskog zemljišta u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i iz drugih izvora.

Nadležna općinska služba, u funkciji nosioca odgovornosti za uređenje građevinskog zemljišta i izvršioca finansijskog plana, podnosi općinskom vijeću izvještaj o stanju realizacije programa uređenja građevinskog zemljišta i njegovim finansijskim efektima najmanje jednom godišnje.

VII RASPOREĐIVANJE I USMJERAVANJE SREDSTAVA OD NAKNADA

Član 75.

Sredstva koja se ostvaruju iz naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje i naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta koriste se za:

- troškove naknade ranijim vlasnicima
- troškove uređenja građevinskog zemljišta i
- troškove izrade prostorno-planske dokumentacije

Sredstva naknada iz stava 1.ovog člana prihod su Općine i raspoređuju se u Budžetu općine za svaku budžetsku godinu.

VIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 76.

Postupci dodjele zemljišta koji su pokrenuti prije stupanja na snagu ove odluke bit će okončani po odredbama Odluke o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik općine Banovići “ br. 6/2006, 7/10 i 5/11)

Ukoliko se prvostepeno Rješenje o dodjeli neizgrađenog građevinskog zemljišta iz prethodnog stava poništi u drugostepenom postupku ili u upravnom sporu novi postupak će biti pokrenut po odredbama ove odluke.

Član 77.

Postupak pokrenut po zahtjevima za izdavanje urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje prije stupanja na snagu ove Odluke, po kojima nije doneseno pravosnažno rješenje o urbanističkoj saglasnosti i odobrenju za građenje okončat će se po odredbama ove Odluke.

Ako je važnost rješenja o urbanističkoj saglasnosti za građevine iz prethodnog stava istekla, iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, utvrdit će se novim rješenjem o urbanističkoj saglasnosti prema odredbama ove Odluke, bez obzira što je zaključen ugovor o plaćanju te naknade sa pravnim licem kojem su povjereni poslovni uređenja građevinskog zemljišta.

Sredstva uplaćena na ime naknade za uređenje građevinskog zemljišta, smatrat će se kao lično učešće investitora uz njihovu valorizaciju do dana donošenja novog rješenja o urbanističkoj saglasnosti.

Član 78.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik općine Banovići “ br. 6/2006, 7/10 i 5/11).

Član 79.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja a objavit će se u Službenom glasniku općine Banovići.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVIĆI
OPĆINSKO VIJEĆE
Broj: 10/01-02-308/11
Banovići, 29.12.2011. godine

PREDSJEDAVAJUĆI OPĆINSKOG VIJEĆA

Nermin Delagić, s.r.