

Na osnovu člana 11. i 46. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine FBiH", broj: 25/03) i člana 55. Statuta općine Zavidovići ("Službeni glasnik općine Zavidovići broj: 03/02-prečišćeni tekst), Općinsko vijeće Zavidovići, na 56. sjednici od 20.05.2004.godine, donosi

## **O D L U K U**

### **O USLOVIMA I NAČINU DODJELE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU**

#### **I - OPĆE ODREDBE**

##### **Član 1.**

Ovom odlukom propisuju se uslovi i način dodjele gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu na korištenje radi izgradnje trajnih građevina, postupak i kriteriji za utvrđivanje prava prvenstva na javnom konkursu za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu, određivanje prava prvenstva kod dodjele neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja neposrednom pogodbom, naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište i naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

#### **II - DODJELA NEIZGRAĐENOG GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU**

##### **Član 2.**

Općinsko vijeće dodjeljuje neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnom vlasništvu fizičkim ili pravnim licima na korištenje radi izgradnje trajnih građevina (u daljem tekstu: pravo korištenja radi građenja) u skladu sa detaljnim planovima prostornog uređenja, shodno Zakonu o prostornom uređenju ("Službene novine FBiH", broj: 52/02).

##### **Član 3.**

Gradsko građevinsko zemljište u državnom vlasništvu se dodjeljuje:

- na osnovu javnog konkursa ili
- neposrednom pogodbom u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu ("Službene novine FBiH", broj: 25/03, u daljem tekstu: Zakon).

#### **1. Dodjela neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu na osnovu javnog konkursa**

##### **Član 4.**

Na osnovu javnog konkursa, gradsko građevinsko zemljište se dodjeljuje na korištenje radi građenja fizičkim i pravnim licima u skladu sa odredbama Zakona i ove odluke:

- fizičkim licima za izgradnju porodičnih stambenih zgrada;
- fizičkim i pravnim licima za izgradnju privrednih, poslovnih, stambeno-poslovnih i stambenih objekta za kolektivno stanovanje.

**Član 5.**

Odluku o raspisivanju javnog konkursa za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu donosi Općinski načelnik. Odluci Općinskog načelnika prethodi definisanje zemljišta koje će biti predmet dodjele i uslova za korištenje zemljišta, od strane Službe za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma.

Javni konkurs za dodjelu neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu raspisuje Općinski načelnik, a provodi Služba za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma (u daljem tekstu Služba).

**Član 6.**

Javni konkurs se objavljuje putem sredstava javnog informisanja u jednom od dnevnih listova u Federaciji BiH.

Javni konkurs ostaje otvoren 15 dana od dana objavljivanja.

**Član 7.**

Pravo prijave na javni konkurs imaju fizička i pravna lica u skladu sa odredbama Zakona.

**Član 8.**

U slučaju kada se konkurs raspisuje za dodjelu dvije ili više građevinskih parcela, učesnik konkursa dužan je podnijeti posebnu prijavu za svaku građevinsku parcelu.

**Član 9.**

Prijave se podnose neposredno u zatvorenoj koverti na pisarnici Općine Zavidovići ili preporučenom poštanskom pošiljkom, sa navođenjem imena i prezimena podnosioca i sa naznakom "NE OTVARAJ- PRIJAVA NA KONKURS" Služba za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma.

Prijave se čuvaju u Službi neotvorene sve do momenta otvaranja od strane Službe.

**Član 10.**

Tekst javnog konkursa sadrži sljedeće podatke:

- naziv i sjedište organa koji raspisuje javni konkurs za dodjelu neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu
- podatke o građevinskoj parceli i objektu čija je izgradnja predviđena na toj parceli
- podatke o obimu uređenja gradskog građevinskog zemljišta koje je dužan izvršiti investitor
- iznos početne naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište
- iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta
- rok za podnošenje prijave na konkurs
- način podnošenja prijave
- uslovi prvenstva na konkursu
- dokumentacija za dokazivanje činjenica na osnovu kojih se utvrđuje red prvenstva
- način izvještavanja o rezultatima konkursa,

- upozorenje da se neće razmatrati neblagovremene i nepotpune prijave
- upozorenje da će se zemljište dodijeliti na korištenja radi građenja narednom učesniku na konkursu prema redu prvenstva i da se uplaćena kaucija neće vratiti, ako učesnik konkursa kome je dodjeljeno zemljište ne plati naknadu za dodjeljeno zemljište u roku i na način utvrđen u rješenju o dodjeli tog zemljišta, odustane od utvrđenog prava na dodjelu zemljišta ili mu se rješenjem nadležne službe utvrdi gubitak prava korištenja radi građenja.
- iznos kaucije
- ostale podatke i uslove zavisno od vrste, namjene i složenosti objekta čija je gradnja planirana na zemljištu koje je predmet javnog konkursa
- kao i ostale podatke propisane Zakonom i ovom odlukom.

#### **Član 11.**

Služba prije otvaranja koverta utvrđuje blagovremenost podnesene prijave.

Nakon otvaranja koverta, Služba provjerava potpunost i ispravnost prijave.

Ako prijava ispunjava navedene formalne uslove, Služba na osnovu priloženih dokaza utvrđuje redosljed prvenstva učesnika konkursa prema kriterijama predviđenim ovom odlukom.

Prijava koja je dostavljena nakon isteka roka u kojem je konkurs otvoren, neće se ni razmatrati i vratit će se podnosiocu prijave.

#### **Član 12.**

Služba će dostaviti zaključak o rezultatima konkursa svim učesnicima javnog konkursa u roku od osam dana po zaključenju konkursa.

Učesnici javnog konkursa mogu u roku od osam dana od dana dostavljanja zaključka o rezultatu javnog konkursa izjaviti prigovor Općinskom vijeću.

Nakon isteka roka od osam dana, Služba dostavlja zaključak o rezultatu javnog konkursa sa prigovorima učesnika javnog konkursa Općinskom vijeću, radi donošenja odluke o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja.

Prije dostavljanja Općinskom vijeću Služba razmatra prigovore i daje obrazloženo mišljenje Općinskom vijeću u pogledu njihove blagovremenosti, dopuštenosti i da li su podneseni od ovlašćenih lica.

### **III POSTUPAK I KRITERIJ ZA ODREĐIVANJE PRAVA PRVENSTVA NA JAVNOM KONKURSU ZA DODJELU GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU**

#### **1. Kriteriji za određivanje prava prvenstva fizičkih lica za izgradnju porodične stambene zgrade**

#### **Član 13.**

Kriteriji za određivanja prava prvenstva fizičkih lica za izgradnju porodične stambene zgrade su:

- a) Kriterij- učesnici u konkursu koji prvi put rješavaju stambeno pitanje
- b) Kriterij- broj članova porodičnog domaćinstva
- c) Kriterij- novčana primanja po članu porodičnog domaćinstva

- d) Kriterij- invalidne osobe sa tjelesnim oštećenjem
- e) Kriterij- pripadnici Armije BiH, HVO, MUP-a
- f) Kriterij- pripadnici porodica šehida i poginulih boraca Armije BiH, HVO i MUP-a
- g) Kriterij- pripadnici porodica civilnih žrtava rata

#### **Član 14.**

Na osnovu kriterija iz člana 13. tačka a. ove Odluke za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje radi izgradnje porodično-stambene zgrade mogu na konkursu učestvovati samo lica koja prvi puta trajno rješavaju stambeno pitanje.

Na osnovu kriterija iz člana 13. tačka b. ove Odluke učesniku u konkursu pripada po dva (2) boda za svakog člana njegovog porodičnog domaćinstva koji trajno živi i stanuje sa istim.

Na osnovu kriterija iz člana 13. tačka c. ove Odluke učesnik u konkursu se boduje na sljedeći način:

- iznos primanja do 100,00 KM po članu porodičnog domaćinstva..... 5 bodova
- iznos primanja preko 100,00 Km do 150,00 KM po članu porodičnog domaćinstva... 4 bodova
- iznos primanja preko 150,00 KM do 200,00 KM po članu porodičnog domaćinstva ... 3 bodova
- iznos primanja preko 200,00 KM do 250,00 KM po članu porodičnog domaćinstva.... 2 bodova
- iznos primanja preko 250,00 KM po članu porodičnog domaćinstva..... 1 bodova

Na osnovu kriterija člana 13. tačka d. ove Odluke učesnici konkursa vojni invalidi (ratni i mirnodobski) ili članovi njihovog porodičnog domaćinstva sa tjelesnim oštećenjem boduju se kako slijedi:

- tjelesno oštećenje od 80% do 100% ..... 10 bodova
- " " od 60% do 79% ..... 8 bodova
- " " od 40% do 59% ..... 6 bodova
- " " od 20% do 39% ..... 4 boda

Invalidi rada i druge invalidne osobe koje ne spadaju u kategorije iz prethodnog stava, boduju se sa dva (2) boda.

Na osnovu kriterija iz člana 13. tačke e. ove Odluke učesnici konkursa koji su bili pripadnici Armije BiH, HVO i MUP-a najmanje dvije godine u periodu 6.4.1992. godine do 14.12.1995. godine boduju se za svaki mjesec sa 0,2 boda.

Na osnovu kriterija iz člana 13. tačka f. ove Odluke učesnici konkursa članovi porodica šehida i poginulih boraca Armije BiH, HVO i MUP-a boduju se sa 10 bodova.

Na osnovu kriterija iz člana 13. tačka g. ove Odluke učesnici konkursa članovi porodica civilnih žrtava rata boduju se sa 5 bodova.

- 246 -

### **Član 15.**

Za utvrđivanje činjenice iz člana 13. tačke a. ove Odluke učesnik u konkursu dužan je priložiti uvjerenje nadležnog organa da podnosilac prijave i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nisu vlasnici kuće ili stana i da nisu nosioci stanarskog prava i izjavu da podnosilac prijave i članovi njegovog porodičnog domaćinstva prvi puta trajno rješavaju stambeno pitanje ovjerenu od strane nadležnog suda.

Za ostvarivanje bodova po osnovu kriterija iz člana 13. tačka b. ove Odluke učesnik konkursa je dužan priložiti kućnu listu ovjerenu od nadležnog organa.

Za ostvarivanje bodova po osnovu kriterija iz člana 13. tačka c. ove Odluke učesnik u konkursu je dužan priložiti uvjerenje o novčanom primanju ili uvjerenje od Zavoda za zapošljavanje.

Za ostvarivanje bodova po osnovu kriterija iz člana 13. tačka d. ove Odluke učesnik konkursa je dužan priložiti uvjerenje nadležnog organa sa utvrđenim procentom invaliditeta.

Za ostvarivanje bodova po osnovu kriterija iz člana 13. tačke e. ove odluke učesnik konkursa dužan je priložiti uvjerenje nadležnog organa za poslove odbrane.

Za ostvarivanje bodova po osnovu kriterija iz člana 13. tačka f. ove Odluke učesnik konkursa je dužan priložiti uvjerenje nadležnog organa.

Za ostvarivanje bodova po osnovu kriterija iz člana 13. tačka g. ove Odluke učesnik konkursa je dužan priložiti uvjerenje nadležnog organa.

### **Član 16.**

Članovima porodičnog domaćinstva smatraju se: bračni drug, djeca (rođena u braku ili van braka, usvojena, pastorčad), bračni drugovi djece, roditelji bračnih drugova (otac, majka, očuh, maćeha, usvojilac), braća i sestre, unučad, kao i lica koja je učesnik konkursa dužan po zakonu da izdržava ili su ta lica dužna po zakonu da izdržavaju učesnika konkursa, a koja zajedno sa njim žive i stanuju, kao i lica koja sa nosiocem stanarskog prava žive u ekonomskoj zajednici u istom stanu više od deset godina ili više od pet godina ako su uselila u stan na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju nosioca stanarskog prava.

### **Član 17.**

Pravo prvenstva za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje radi građenja porodične stambene zgrade ima učesnik konkursa koji ostvari najveći broj bodova.

Ukoliko dva ili više učesnika na konkursu imaju isti broj bodova prednost ima učesnik koji je ostvario više bodova na osnovu kriterija iz člana 13. tačka b. ove Odluke.

U slučaju da dva ili više učesnika konkursa ostvare isti broj bodova i na osnovu kriterija iz prethodnog stava, prednost ima učesnik koji je ostvario više bodova na osnovu kriterija iz člana 13. tačke d. ove Odluke.

Ukoliko dva ili više učesnika konkursa ostvare isti broj bodova i na osnovu kriterija iz prethodnog stava prednost ima učesnik koji je ostvario veći broj bodova na osnovu kriterija iz člana 13. tačka f. ove Odluke.

U slučaju da se ne može utvrditi prednost, konkurs se ponavlja.

### **Član 18.**

Općinski načelnik će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove odluke donijeti upustvo o dokumentaciji koja služi kao dokaz za ispunjavanje kriterija iz ove odluke i o drugim pitanjima neophodnim za njenu provedbu.

**2. Kriterij za određivanje prava prvenstva fizičkim i pravnih lica za izgradnju privrednih, poslovnih, stambeno-poslovnih i stambenih objekata za kolektivno stanovanje****Član 19.**

Prednost za dodjelu neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta radi izgradnje privrednih, poslovnih, stambeno-poslovnih i stambenih objekata za kolektivno stanovanje imaju fizička i pravna lica koja ponude najveću naknadu za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište u odnosu na početnu naknadu naznačenu u javnom konkursu.

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

Ukoliko dva ili više učesnika konkursa ponude isti najveći iznos naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište konkurs će se ponoviti.

Lica koja učestvuju na konkursu za dodjelu neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta iz stava 1. ovog člana dužna su uplatiti kauciju u iznosu od 10% od početne naknade za dodijeljeno zemljište (naknada za preuzeto zemljište i renta).

Uplaćeni iznos kaucije će se vratiti učesniku konkursa kome ne bude dodijeljeno zemljište odnosno uračunat će se u naknadu učesniku konkursa kome bude dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište.

**Član 20.**

Ukoliko učesnik konkursa koji je ostvario pravo na dodjelu zemljišta ne plati naknadu za dodijeljeno zemljište u roku i na način utvrđen u rješenju o dodjeli zemljišta, odustane od utvrđenog prava na dodjelu neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta ili mu se rješenjem nadležne službe utvrdi gubitak prava korištenja zemljišta radi građenja, Općinsko vijeće dodijelit će zemljište na korištenje radi građenja narednom učesniku konkursa prema utvrđenom redu prvenstva a uplaćena kaucija se neće vratiti.

**3. Dodjela neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja neposrednom pogodbom.****Član 21.**

Dodjela neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja neposrednom pogodbom vrši se u skladu sa zakonom.

**IV - NAKNADE ZA DODIJELJENO GRADSKO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****Član 22.**

Za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje radi građenja plaća se naknada za dodijeljeno zemljište i naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje obuhvata:

- plaćenu naknadu namijenjenu za preuzeto zemljište
- naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina – renta.

Visina naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje se rješenjem o dodjeli zemljišta na korištenje radi građenja a visina naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

Naknadu iz stava 2. ovog člana, 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 i investitor koji gradi objekat na gradskom građevinskom zemljištu u privatnoj svojini.

Visina naknade u slučaju iz prethodnog stava utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

### **Član 23.**

Visina rente po 1 m<sup>2</sup> korisne površine građevine se utvrđuje primjenom fiksnog procenta koji je propisan Zakonom na prosječnu konačnu građevinsku cijenu 1 m<sup>2</sup> stambenog prostora iz prethodne godine, kako slijedi:

- prva zona	6%
- druga zona	5%
- treća zona	4%
- četvrta zona	3%
- peta zona	2%
- šesta zona	1%

Visina rente za građevinsko zemljište u državnoj svojini kod dogradnje , nadziđivanja i izgradnje pomoćnih objekata utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

### **Član 24.**

Ako se gradi nova građevina umjesto građevine koja je porušena , iznos rente za novu građevinu umanjuje se za iznos rente koji bi bio utvrđen za porušenu građevinu, uzimajući u obzir razliku u korisnoj površini i zoni.

### **Član 25.**

Za gradsko građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju javnih infrastrukturnih objekata, uređaja i instalacija , renta se ne plaća.

## **Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta**

### **Član 26.**

Visina naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se u postupku odobravanja urbanističke saglasnosti za izgradnju, dogradnju i nadogradnju građevina. Iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se saglasno programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

### **Član 27.**

Ako ne postoji dokumentacija niti program uređenja gradskog građevinskog zemljišta plaća se naknada za već uređeno gradsko građevinsko zemljište, a visina naknade se određuje tako što se kao polazna (bazna) cijena uzima iznos od prosječne cijene m<sup>2</sup> stambenog prostora iz prethodne godine prema zonama i procentima kako slijedi:

- 249 -

- prva zona	4,0 %
- druga zona	3,4 %
- treća zona	2,8 %
- četvrta zona	2,2 %
- peta zona	1,6 %
- šesta zona	1,0 %

#### **Član 28.**

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se i u slučajevima iz člana 22. stav 4. i 5., člana 24. i 25. ove Odluke.

#### **Član 29.**

Konačan obračun naknada koje za osnovicu imaju ukupnu korisnu neto površinu građevine izvršit će se u postupku izdavanja odobrenja za građenje na osnovu izvedbene projektne dokumentacije.

### **V - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Član 30.**

Postupci koji su pokrenuti po zahtjevu za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu radi građenja, prije stupanja na snagu ove odluke, biće okončan u skladu sa Odlukom o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik općine Zavidovići", broj: 5/03-prečišćen tekst), ukoliko je prvostepeno rješenje o dodjeli zemljišta doneseno prije stupanja na snagu ove Odluke.

Ukoliko se prvostepeno rješenje o dodjeli neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta poništi u drugostepenom postupku ili upravnom sporu novi postupak će biti pokrenut u skladu sa odredbama ove Odluke.

#### **Član 31.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik općine Zavidovići", broj 5/03-prečišćen tekst).

#### **Član 32.**

Odluka stupa na snagu prvog narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku općine Zavidovići".

OPĆINA ZAVIDOVIĆI  
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDSJEDAVAJUĆI  
OPĆINSKOG VIJEĆA

Broj: 01-31-3775  
Dana: 20.05.2004.godine

(M.P.)

Fuad Berberović, s.r.



