

Na osnovu Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH broj 25/03, 16/04 i 67/05), kao i člana 363. Zakona o stvarnim pravima FBH ("Službene novine FBiH", broj 33/13 i 100/13), te članova 3. i 4. Pravilnika o postupku Javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, Kantona, Općina i Gradova („Službene novine FBiH“ broj 17/14), članova 10. i 68. Statuta Općine Centar – prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 23/04) Općinsko vijeće Centar Sarajevo je, na Trideset drugoj redovnoj sjednici održanoj dana 23.04.2015.godine donijelo

ODLUKU O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU OPĆINE CENTAR SARAJEVO

OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom, definišu se uslovi, načini i postupci raspolaganja gradskim građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Centar u vidu prodaje i osnivanja prava građenja, na osnovu javnog konkursa, neposredne pogodbe i zamjene zemljišta utvrđuju zone građevinskog zemljišta, propisuju mjerila za određivanje naknada za zemljište, kao i način i rokovi plaćanja tih naknada.

Član 2.

Općinsko vijeće donosi Odluku o uslovima, načinu i postupku raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine za izgradnju građevina.
Sve odluke vezane za raspolaganje gradskim građevinskim zemljištem donosi Općinsko vijeće pojedinačno na prijedlog Općinskog načelnika

Član 3.

Općinsko vijeće može gradsko građevinsko zemljište u vlasništvu Općine prodavati fizičkim i pravnim licima radi izgradnje građevina, te utvrđivati pravo građenja, u skladu sa planovima prostornog uređenja.
Postupanje iz prethodnog stava vrši se u skladu sa Zakonom, Programom stambene i ostale izgradnje i ovom odlukom.

USLOVI I NAČIN PRODAJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 4.

Gradsko građevinsko zemljište u vlasništvu Općine prodaje se i utvrđuje pravo građenja na istom fizičkim i pravnim licima i to:

- na osnovu javnog konkursa,
- neposrednom pogodbom.

Član 5.

U cilju postupanja, u skladu sa prethodnim članom Općinsko vijeće će posebnom odlukom utvrditi raspon cijena za neizgrađeno građevinsko zemljište prema zonama građevinskog zemljišta za svaku godinu, shodno Zakonu o građevinskom zemljištu FBiH i to najkasnije do 31.03.za tekuću godinu.

Član 6.

Odluku o prodaji na temelju javnog konkursa za raspolaganje zemljištem putem javne licitacije donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika i ista obavezno sadrži:

- podatke o zemljištu koje je predmet raspolaganja (zemljišno-knjižni izvadak, kopija katastarskog plana, pravomoćna urbanistička saglasnost, pravomoćna građevinska dozvola, upotrebna dozvola i drugi podaci sa kojima Općina raspolaže,
- početnu prodajnu cijenu zemljišta, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti,
- način polaganja kapare, koja iznosi 10% od početne cijene zemljišta, s tim što taj iznos ne može biti niži od 1.000KM niti više od 50.000KM,
- način i uslove plaćanja kupoprodajne cijene,
- vrijeme i način predaje zemljišta u posjed kupcu,
- obavezu najpovoljnijeg ponuđača da pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta, te troškove parcelacije zemljišta, ako je radi prodaje bilo potrebno provesti postupak parcelacije,
- i druge uslove zaključivanja ugovora

Član 7.

Početna vrijednost zemljišta utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene Komisije za procjenu vrijednosti i prava Općine Centar Sarajevo, uz pribavljeno mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke. Početna vrijednost zemljišta ne može biti niža, ali može biti viša od utvrđene procjene.

Član 8.

Javni konkurs za prodaju gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine raspisuje općinski načelnik putem Službe za upravu za imovinsko-pravne poslove, geodetske poslove i katastar nekretnina, nakon donošenja Odluke od strane Općinskog vijeća, a na osnovu prethodne inicijative Službe za upravu za prostorno uređenje i komunalne poslove koja definiše zemljište koje je predmet prodaje putem Javnog konkursa i uslove za korištenje zemljišta, u skladu sa Programom stambene i ostale izgradnje, te Programom uređenja građevinskog zemljišta, odnosno prema usvojenoj detaljnoj planskoj dokumentaciji.

Član 9.

Javni konkurs se objavljuje u najmanje u dva dnevna lista u Bosni Hercegovini i na web stranici Općine Centar Sarajevo najkasnije 15 dana prije dana određenog za dan licitacije.

Član 10.

Javni konkurs provodi Komisija za sprovođenje Javnog nadmetanja – licitacije za raspolaganje zemljišta u vlasništvu Općine Centar Sarajevo, koju imenuje Općinsko vijeće.

Komisija ima predsjednika i dva člana koji imaju zamjenike.

Nadležnost Komisije je:

- prijem, otvaranje i razmatranje prijave na javni konkurs,
- donošenje Odluke o najpovoljnijoj ponudi učesnika licitacije.

Član 11.

Javni konkurs o licitaciji sadrži:

- naziv i sjedište vlasnika zemljišta koja je predmet rasplaganja,
- uslove propisane u članu 6. ove Odluke,
- dan, sat i mjesto oržavanja licitacije i
- vrijeme i način razgledanja zemljišta koja je predmet licitacije i uvida u dokumentaciju o zemljištu koja je predmet raspolaganja (zemljišno-knjižni izvadak, kopiju katastarskog plana, pravomoćna urbanistička saglasnost, pravomoćna građevinska dozvola, upotrebna dozvola i drugi podaci) sa kojima Općina raspolaže i pravo Općine da odustane od kupoprodaje,
- 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,
- kao i druge dokaze na okolnosti javnog oglasa u zavisnosti od specifičnosti prodaje.

Član 12.

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 daju se na uvid: zemljišno-knjižni 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 drugi podaci.

Član 13.

Licitacijom rukovodi predsjednik Komisije, koji prethodno utvrđuje da li su ispunjeni svi uvjeti za održavanje licitacije: oglašavanje, utvrđivanje uvjeta, potreban broj učesnika u licitaciji, položene kaucije, redosljed prodaje (ako se prodaje više zemljišta), odnosno redosljed zemljišta koje se opterećuju pravom građenja, ako ih ima više, i drugi uvjeti.

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.

Osobe koje nisu položile određenu kaparu ne učestvuju u licitaciji.

Član 14.

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika. Ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik. Komisija može pristupiti postupku prodaje, odnosno opterećenja pravom građenja zemljišta neposrednom pogodbom, pod uvjetom da cijena ne može biti manja od početne cijene objavljene u konkursu o licitaciji ili donijeti Odluku o određivanju termina nove licitacije koji ne može biti kraći od 30 dana.

Član 15.

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

Član 16.

Svaki učesnik 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 17.

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 18.

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

Član 19.

Prigovori se mogu zasnivati na sljedećim razlozima:

- a) da odluka ovlaštenog organa o uvjetima licitacije nije u skladu sa članom 6. ove Odluke.
- b) da javni konkurs o licitaciji ne sadrži sve podatke predviđene u članu 11. Ove Odluke
- c) da je postupak licitacije nepravilno sproveden i da je to imalo bitnog uticaja na stavljanje ponuda i pravilnost postupka licitacije i
- d) 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 20.

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. Ove Odluke, učesnicima licitacije vrijede njihove ponude, osim ako one, zbog davanja većih ponuda, nisu prestale da vrijede.

Član 21.

Ako Komisija ustanovi da uloženi prigovori nisu osnovani, zaključuje postupak licitacije i odmah utvrđuje i javno objavljuje koja je ponuda kao najpovoljnija prihvaćena i u kojim učesnicima licitacije se zaključuje odgovorajući ugovor u formi notarske isprave.

Član 22.

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

Član 23.

Ako Komisija utvrdi da je prigovor osnovan, donosi odluku da se u cjelini poništi postupak licitacije i da se taj postupak ponovo sprovede.

Član 24.

O postupku licitacije vodi se zapisnik, u koji se unosi cijeli tok postupka i 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 prethodno upoznati.

Član 25.

Sa učesnikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija zaključuje se odgovarajući ugovor u formi notarski obrađene isprave.
Ako učesnik licitacije u stavu 1. ovog člana odustane od zaključenja 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 26.

Ako ne uspije prva licitacija, licitacija se ponavlja.
Ako ne uspije ni ponovljena licitacija, smatra se da je javno nadmetanje bezuspješno.
U slučaju iz stava 2. ovog člana, raspolaganje zemljištem može se izvršiti neposrednom pogodbom, s tim što cijena zemljišta koje se prodaje, odnosno koja se opterećuje pravom građenja ne može biti niža od tržišne cijene tog zemljišta, koja je bila određena kao početna u postupku licitacije.

Član 27.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos kapare, uplatiti na račun Općine prije zaključenja kupoprodajnog ugovora u roku od 15 dana od dana okončane licitacije, sa troškovima postupka licitacije.
Ugovor o kupoprodaji ima se potpisati u roku od 30 dana od okončanja postupka licitacije.
Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje na način utvrđen u stavu 1. ovog člana smatraće se da je odustao od kupovine zemljišta te gubi pravo na povrat uplaćene kapare.

UGOVORNE OBAVEZE

Član 28.

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

- obavezu kupca da u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora podnese zahtjev da mu se izda urbanistička saglasnost,
- 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 29.

U slučaju da je predmet kupoprodaje neizgrađeno građevinsko zemljište kupac stiče pravo uknjižbe zemljišta nakon plaćanja kupoprodajne cijene, a prodavač može u skladu sa važećim zakonskim propisima kupoprodajnim ugovorom predvidjeti opis tereta u zemljišno-knjižnom izvodu u cilju ispunjenja obaveza iz člana 28. ove Odluke.

Izuzetno, ako kupac iz opravdanih razloga odustane od izgradnje (teško finansijsko stanje, promjene sjedišta/prebivališta idl.), isti može podnijeti zahtjev Općinskom vijeću Općine Centar Sarajevo za davanje saglasnosti za prodaju trećem licu prije isteka rok da iz stava 1.ovog člana, s tim da treće lice preuzima obaveze iz člana 27. ove Odluke.

Član 30.

U slučaju da kupac ne postupi u skladu sa bilo kojom obavezom propisanom u članu 28.ove Odluke prodavač može zahtjevati raskid ugovora o kupoprodaji.

U slučaju raskida ugovora prodavač 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 u skladu sa Općinskim budžetom, a tržišnu vrijednost eventualno nedovršene zgrade odnosno građevine će biti isplaćena nakon što Općina ponovo izvrši prodaju građevinskog zemljišta sa nedovršenom zgradom, u skladu sa ovom Odlukom.

Tržišna vrijednost nedovršene zgrade će biti utvrđena u postupku ponovne prodaje od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

PRAVO GRAĐENJA

Član 31.

Na zemljištu u svom vlasništvu Općina može osnovati pravo građenja u korist druge osobe radi građenja građevina, u skladu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima FBiH („Službene novine Federacije BiH“ broj 66/13 i 100/13),

Odluku o osnivanju prava građenja na određenom zemljištu u vlasništvu Općine donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika, a odluku o objavi javnog konkursa o sticanju prava građenja na određenom zemljištu putem javne licitacije donosi Općinski načelnik.

Postupak licitacije sticanja prava građenja istovjetan je postupku prodaje zemljišta propisan 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, a konačna cijena se utvrđuje u postupku licitacije.

Član 32.

Uslovi opterećenja zemljišta pravom građenja sadrže:

- podatke o zemljištu koje je predmet raspolaganja,
- početnu cijenu mjesečne zakupnine zemljišta koje je predmet raspolaganja, a ta cijena ne može biti niža od prosječne mjesečne zakupnine za takvo zemljište,
- način polaganja kapare, čiji iznos ne može biti niži od 500KM niti viši od 10.000KM,
- način i uslovi plaćanja mjesečne naknade,
- vrijeme i način predaje zemljišta opterećene pravom građenja u posjed nositelja tog prava,
- uslove sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

Navedeni uslovi moraju biti navedeni u tekstu javnog konkursa.

NEPOSREDNA POGODBA I ZAMJENA ZEMLJIŠTA

Član 33.

Zemljište u vlasništvu Općine Općinsko vijeće može iznimno otuđiti ili njima na drugi način raspolagati putem neposredne pogodbe ili zamjenom zemljišta.

Prodaja odnosno opterećenje pravom građenja zemljišta u vlasništvu Općine može se izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:

- vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa radi obavljanja njihovih nadležnosti,
- objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih Nacija,
- objekata komunalne infrastrukture,
- objekata vjerskih zajednica,
- radi oblikovanja građevinske čestice i
- zamjene zemljišta u postupcima eksproprijacije.

Član 34.

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

Član 35.

Zamjeni zemljišta pristupit će se radi gradnje ili rekonstrukcije javnih površina, saobraćajnica, gradnje ili rekonstrukcije objekata ili uređenja komunalne infrastrukture te drugih objekata od značenja za Općinu.

Zemljište u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti sa nekrtninama u vlasništvu drugih lica, u svrhu realizacije projekta od privrednog interesa za Općinu.

Odluku o zamjeni zemljišta donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika.

Ugovor o zamjeni zemljišta zaključuje Načelnik u formi notarski obrađene isprave.

Zamjena zemljišta provodi se putem neposredne pogodbe.

Vrijednost zemljišta koje je predmet zamjene utvrđuju se procjenom tržišne vrijednosti zemljišta od strane nadležne Komisije Općine Centar, odnosno ovlaštenog sudskog vještaka.

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

Član 36.

Dopušteno je raspolaganje zemljišta Općine neposrednom pogodbom ili zamjenom zemljišta u vezi sa pravnim poslovima koje međusobno sklapaju država, entitet, druge jedinice lokalne samouprave i Općina, pod uvjetom da je na te pravne poslove saglasnost dao nadležni pravobranilac obiju ugovorenih strana i da je osigurano da takvim pravnim poslom nije narušen interes pojedine ugovorene strane kao ni opći interes njenih građana.

Član 37.

Pravni poslovi sklopljeni u vezi sa neposrednom pogodbom ili zamjenom zemljišta protivno odredbama ove odluke su ništavi.

ZONE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 38.

Građevinsko zemljište razvrstava se u šest zona.

Opis granica zona i grafički prikaz sa granicama zona građevinskog zemljišta preuzima se iz Odluke o građevinskom zemljištu Općine Centar – Prečišćen tekst („Službene novine Kantona Sarajevo broj: 42/12 i 50/13) i postaje sastavni dio ove Odluke.

Ostalo građevinsko zemljište je građevinsko zemljište izvan prostornog obuhvata gradskog građevinskog zemljišta.

Član 39.

Kada je prema opisu i grafičkom prikazu zona građevinskog zemljišta granica između dvije zone povučena sredinom saobraćajnice naznačene ulice, smatra se da je granica između dvije zone sredinom ulice.

Ako se prema opisu u grafičkom prikazu zona građevinskog zemljišta ne može sa sigurnošću utvrditi kojoj zoni pripada građevinsko zemljište na granici zona, smatra se da pripada onoj zoni za koju se prema odredbama odluke plaćaju manje naknade.

NAKNADA

Član 40.

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

Član 41.

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 42.

Osnovicu za utvrđivanje visine rente čini prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m² korisne stambene površine na području Općine Centar Sarajevo.

Općinsko vijeće će utvrditi posebnom odlukom visinu prosječne konačne građevinske cijene m² korisne stambene površine za prethodnu godinu najkasnije do 31.03.tekuće godine.

Član 43.

Visina rente po m² za izgradnju građevina, utvrđuje se množenjem osnovice iz prethodnog člana sa fiksnim procentom rente, utvrđen zakonom, u zavisnosti od pripadnosti građevinskog zemljišta određenoj zoni.

Član 44.

Obračun rente se vrši prema površini koja je definisana prostornom dokumentacijom, ukoliko stvarna korisna površina predviđene građevine nije poznata u momentu oglašavanja lokacije zbog nepostojanja izvedbenog projekta.

Eventualna razlika između rente obračunate prema prostornoj dokumentaciji i renta obračunate prema izvedbenom projektu će biti utvrđena u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

Član 45.

Naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne - renta plaća se u roku od 15 dana.

Ukoliko pravno ili fizičko lice ne plati utvrđenu naknadu za rentu u roku propisanom rješenjem, Općinski načelnik će putem Službe za upravu za imovinsko-pravne poslove, geodetske poslove i katastar nekretnina Općinskom vijeću podnijeti prijedlog za poništenje istog.

Izuzetno fizičkim licima kao investitorima građevina koji su pravovremeno podnijeli zahtjev za legalizaciju zaključno sa 31.12.2012. godine, odobrit će se obročno plaćanje naknade za pogodnost lokacije - renta, i to najduže do 7 godina. Uz zahtjev za odobravanje obročnog plaćanja, investitor je dužan dostaviti dokaze osiguranja potraživanja (mjenicu, založnu izjavu, bankarsku garanciju itd...).

Odobrenje za obročno plaćanje naknade za pogodnost lokacije - rentu, prije donošenja rješenja odobrava svojim zaključkom Općinski načelnik.

U slučajevima u kojima je odobreno obročno plaćanje, Služba za upravu za imovinsko-pravne poslove, geodetske poslove i katastar nekretnina priprema rješenje sa posebnom tačkom dispozitiva kojom se utvrđuje visina naknade za pogodnost lokacije - rentu, te plaćanje naknade u ratama. Isto treba sadržavati elemente izvršnog naslova u skladu sa članom 23. Zakona o izvršnom postupku Federacije BiH.

Kod dogradnje, nadziđivanja kao i izgradnje pomoćnih objekata, visinu naknade za rentu, te plaćanje iste u ratama utvrđuje rješenjem Služba za upravu za prostorno uređenje i komunalne poslove.

U skladu sa Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije BiH, nadležna služba će pravomoćno rješenje sa utvrđenom obavezom plaćanja rente na rate za investitore - fizička lica dostaviti zemljišno-knjižnom uredu radi provođenja i upisa zabilježbe duga.

Realizaciju naplate utvrđenih naknada prate nadležne službe u saradnji sa općinskom službom nadležnom za finansije. U slučaju nepravovremenog ispunjavanja utvrđenih obaveza, kašnjenja sa uplatama najduže tri mjeseca, nadležne službe dostavljaju Pravobranilaštvu Općine Centar Sarajevo zahtjev za naplatu preostalog duga u cijelosti, uz dostavljanje analitičke kartice kao dokaza o neizmirenim obavezama, te pravomoćno i izvršno rješenje sa utvrđenom obavezom plaćanja naknade za pogodnost lokacije - rentu.

Član 46.

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

Član 47.

Pod neuređenim građevinskim zemljištem u smislu ove odluke smatra se zemljište na kojem nisu izvedeni radovi opremanja zemljišta infrastrukturnim sadržajima u okviru građevinske parcele koji omogućavaju priključak objekta koji se gradi kao i uređeno zemljište na kojem je zbog potrebe građenja potrebno vršiti zahvate na infrastrukturnim sadržajima prema uvjetima iz detaljne planske dokumentacije, odnosno mišljenja Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 48.

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

Član 49.

Iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta utvrđuje se saglasno Programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta, a prema m² korisne površine građevine na koju se odnosi urbanistička saglasnost.

Izuzetno od prethodnog stava, na zemljištu za koje nije donesen Program uređenja, naknada za uređenje građevinskog zemljišta koje nije uređeno, utvrđuje se na osnovu uvjeta iz urbanističke saglasnosti, uvjeta iz saglasnosti javnih i komunalnih preduzeća, Ministarstva prometa i komunikacija i drugih uvjeta iz člana 59. i 60. Zakona o prostornom uređenju («Službene novine Kantona Sarajevo», broj 7/05).

Iznos naknade troškova uređenja obuhvata stvarnu cijenu opremanja gradskog građevinskog zemljišta utvrđenu u saglasnostima javnih i komunalnih preduzeća i Ministarstva prometa i komunikacija uvećanu za troškove pripremnih radova, a čiju strukturu čine:

P R I P R E M N I R A D O V I	
Opis radova	Procentualno učešće
1. Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa	28,23%
- naknada za zemljište	7,99 %
- eksproprijacija	17,95 %
- obeštećenje za kulture	1,86 %
- komisija za procjenu kultura i objekata	0,43 %
2. Parcelacija zemljišta	0,46 %
3. Uklanjanje postojećih građevina, premještanje podzemnih i nadzemnih instalacija u skladu sa planom prostornog uređenja	7,14 %
- preseljenje stanara	1,80 %
- izmještanje postojećih komunalija koje se uklanjaju	0,29 %
- raščišćavanje terena (uklanjanje objekata)	5,05 %
4. Izrada dokumentacije i obavljanje radova zaštite graditeljskog i prirodnog nasljeđa	2,88%
- izrada urbanističko- tehničke dokumentacije	1,04 %
- operativna koordinacija o pripremanju gradskog zemljišta	1,84 %

U slučaju kada investitor sam izvodi radove na uređenju gradskog građevinskog zemljišta oslobađa se dijela naknade za radove koje sam izvodi, odnosno koje je već platio.

Obračun naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, shodno odredbama člana 59., 60. i 63. Zakona o prostornom uređenju («Službene novine Kantona Sarajevo» 7/05), vrši se po m² korisne površine građevine množenjem prosječne cijene opremanja koja iznosi 150 KM/m² sa procentom učešća pripremnih radova, a u slučajevima:

- kada u urbanističkoj saglasnosti nisu propisane saglasnosti javnih preduzeća, komunalnih preduzeća i Ministarstva prometa i komunikacija;
- kada u dostavljenim saglasnostima javnih preduzeća, komunalnih preduzeća i Ministarstva prometa i komunikacija nisu navedeni stvarni troškovi opremanja gradskog građevinskog zemljišta;
- kada u dostavljenim saglasnostima javnih preduzeća, komunalnih preduzeća i Ministarstva prometa i komunikacija nisu utvrđene obaveze investitora na opremanju gradskog građevinskog zemljišta;
- kada se vrši obračun naknade u zahtjevima za legalizaciju bespravno izgrađenih građevina koji su podneseni u skladu sa Uputstvom o uvjetima i načinu legalizacije objekata individualne stambene izgradnje građenih bez odobrenja za građenje izdatog od strane nadležnog organa uprave i Uredbom o postupku i uvjetima za legalizaciju građevina izgrađenih bez građevne dozvole.

Međusobna prava i obaveze za izvođenje radova na uređenju građevinskog zemljišta iz stava 3. i 5. ovog člana, između investitora i izvođača radova, uređuju se ugovorom kojim se utvrđuju pitanja nadzora, dinamika uređenja, sankcije u slučaju neizvršenja ugovornih obaveza i drugi uvjeti.

Općinsko vijeće može iznos naknade utvrđen u skladu sa stavom 3. i 5. ovog člana umanjiti za 50% za izgradnju vjerskih objekata, objekata kulture, zdravstva, obrazovanja i sporta, s tim da razliku sredstava obezbjedi iz drugih izvora.

Član 50.

Vlasniku zemljišta, pored izvođenja radova na uređenju zemljišta koje je u njegovom vlasništvu odnosno zemljišta koje mu je dodjeljeno, a u svrhu izgradnje stambenog, stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta kao i građevine druge namjene može se povjeriti i izvođenje radova na uređenju zemljišta koje je u vlasništvu Općine Centar, a odnosi se na susjedno zemljište, koje je neophodno za funkcionisanje predmetnog objekta, o čemu posebnu odluku donosi Općinsko vijeće na zahtjev istog.

Uslovi, rokovi i način obračuna troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta kao i radova koje je potrebno izvršiti regulišu se ugovorom između investitora i općine, koji se zaključuje nakon donošenja odluke iz prethodnog stava.

Član 51.

Naknada iz prethodnog člana utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti, odnosno posebnim rješenjem prije donošenja odobrenja za građenje. Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđena rješenjem o urbanističkoj saglasnosti, odnosno posebnim rješenjem plaća se u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja. Ukoliko pravno ili fizičko lice ne plati utvrđeni iznos naknade u propisanom roku, Služba koja je donijela rješenje pokrenut će po službenoj dužnosti postupak prinudne naplate utvrđenog iznosa naknade.

Član 52.

Naknada za rentu i naknada za uređenje zemljišta, za zgrade koje će vlasnik graditi na istoj građevinskoj parceli umjesto uklonjene, njegovom voljom ili po odluci nadležnog organa uprave, radi dotrajalosti ili višom silom, ratnim dejstvima, plaća se na razliku korisne površine, u odnosu na onu koju je imala uklonjena ili srušena zgrada.

Član 53.

Odredbe ove odluke od čl. 38. do 52. korigovane zonom primjenjuju se i na ostalo građevinsko zemljište.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 54.

Zahtjevi podneseni prije početka primjene ove odluke, po kojima nije donijeto rješenje o dodjeli građevinskog zemljišta, rješavat će se po odredbama Odluke o građevinskom zemljištu Općine Centar Sarajevo – Prečišćen tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 42/12 i 50/13).

Član 55.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu Općine Centar Sarajevo – Prečišćen tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 42/12 i 50/13).

Član 56.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja na oglasnoj ploči Općine Centar, a naknadno će se objaviti u Službenim novinama Kantona Sarajevo.

Broj:01-31-294/15

Sarajevo, 23.04.2015.godine

Predsjedavajući/po OV
broj 01-49-1137/14

Doc.dr. Nedžad Ajnadžić

Ova odluka je objavljena na oglasnoj ploči Općine Centar dana 28.04 2015.godine.

27.04.2015

Ko
D