ZAKON O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE ("Sl. novine FBiH", br. 32/2003, 52/2003 - ispr., 33/2006, 39/2006 - ispr., 39/2009, "Sl. glasnik BiH", br. 15/2012 - odluka US, "Sl. novine FBiH", br. 35/2012 i 46/2016 i "Sl. glasnik BiH", br. 42/2018 - odluka US)

---

* Zakon o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Sl. novine FBiH", br. 25/2003, 16/2004 - ispr. i 67/2005) sadrži tekst kojim je Parlamentarna skupština potvrdila Zakon o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Sl. novine FBiH", br. 25/2003), donijet od strane Visokog predstavnika za Bosnu i Hercegovinu, bez naknadne Ispravke Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Sl. novine FBiH", br. 16/2004), takođe donijete od strane Visokog predstavnika Bosne i Hercegovine. Integralni tekst zakona, sa ugrađenom ispravkom, možete pogledati u prethodnoj istorijskoj verziji.

** Odredbe člana 63. stav 1, u dijelu koji glasi "... i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta...", člana 63. stav 2. u dijelu koji glasi "... i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta..." i člana 63. stav 3. u dijelu koji glasi "... i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta...", te čl. 73, 74. i 75. Zakona o gradskom građevinskog zemljištu ("Sl. novine FBiH", br. 25/2003, 16/2004 - ispr. i 67/2005) prestale su da važe na osnovu Odluke Ustavnog suda FBiH broj U-64/17 od 23. oktobra 2018. godine, objavljene u "Sl. glasniku FBiH", br. 94/2018 od 23. novembra 2018. godine.

ZAKON O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

("Sl. novine FBiH", br. 32/2003, 52/2003 - ispr., 33/2006, 39/2006 - ispr., 39/2009, "Sl. glasnik BiH", br. 15/2012 - odluka US, "Sl. novine FBiH", br. 35/2012 i 46/2016 i "Sl. glasnik BiH", br. 42/2018 - odluka US)

I - OPĆE ODREDBE

Član 1

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način sticanja prava na zemljištu u gradovima i naseljima gradskog karaktera i drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju, vrijeme prestanka tih prava, način korištenja i upravljanja kao i naknade za korištenje ovog zemljišta.

Član 2

Gradskim građevinskim zemljištem u smislu ovog zakona 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 odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Federacije BiH", broj 52/02).

Ostalo građevinsko zemljište u smislu ovog zakona je izgrađeno i neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju, a koje se nalazi van zona gradskog građevinskog zemljišta, odnosno van gradova i naselja gradskog karaktera.

Član 3

Izgradnja gradova i naselja gradskog karaktera na gradskom građevinskom zemljištu i ostalom građevinskom zemljištu obavlja se u skladu sa prostornim planom i smatra se općim interesom.

Član 4

Gradsko građevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu.

Gradskim građevinskim zemljištem u privatnoj svojini smatra se:

• izgrađeno gradsko građevinsko zemljište i to zemljište ispod objekta i zemljište koje služi za redovnu upotrebu objekta, odnosno zemljište na kojem je do sada postojalo trajno pravo korištenja a prema članu 39., te zemljište iz člana 96. ovoga zakona.

Član 5

Na gradskom građevinskom zemljištu mogu se steći i prava određena zakonom.

Član 6

Općina upravlja i raspolaže gradskim građevinskim zemljištem u državnoj svojini na način i pod uslovima predviđenim zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona.

Član 7

Gradsko građevinsko zemljište u privatnom vlasništvu je u prometu.

Gradskim građevinskim zemljištem u privatnoj svojini raspolažu vlasnici, samo uz ograničenja i pod uvjetima propisanim drugim relevantnim zakonima.

Član 8

Uređenje gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini do privođenja namjeni, općina može povjeriti privrednom društvu ili drugom pravnom licu koje ispunjava uslove za obavljanje tih poslova u skladu sa važećim zakonom.

Općina ne može prenijeti na drugo pravno lice pravo dodjeljivanja gradskog građevinskog zemljišta na korištenje.

Član 9

Pravni poslovi o otuđenju, prenosu, opterećenju i zakupu gradskog građevinskog zemljišta zaključeni protivno ograničenjima koja su propisana ovim zakonom, ništavi su.

Član 10

Zaštita prava na gradskom građevinskom zemljištu ostvaruje se u postupku pred redovnim sudom, ako zakonom nije drukčije određeno.

Član 11

Gradskim građevinskim zemljištem u državnom vlasništvu može se raspolagati samo na način i pod uslovima propisanim ovim zakonom i propisima donesenim na osnovu ovoga zakona.

II - GRADSKO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Član 12

Gradsko građevinsko zemljište određuje općinsko vijeće i može se odrediti kao:

1. zemljište koje je pretežno izgrađeno i kao takvo čini prostorno funkcionalnu cjelinu u gradu i naselju gradskog karaktera;

2. zemljište obuhvaćeno granicama urbanističkog plana grada, odnosno naselja gradskog karaktera koje je predviđeno za proširenje grada, odnosno naselja;

3. zemljište na drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu izgradnju (prigradska naselja ili druga veća naselja, rekreaciono-turistički centri, područja namijenjena za izgradnju kuća za odmor i oporavak i druge slične namjene).

Kao gradsko građevinsko zemljište iz alineja 1. i 2. prethodnog stava može se odrediti samo zemljište za koje je donesen prostorni plan ili urbanistički plan, prema kome će se izgradnja i uređenje zemljišta koja je predviđena srednjoročnim planom općine, u cjelini ili većim dijelom izvršiti najkasnije u roku od pet godina.

Zemljište iz alineje 3. stav 1. ovog člana može se odrediti kao gradsko građevinsko zemljište samo ako je za to područje donesen prostorni plan prema kome će se izgradnja i uređenje zemljišta koja je predviđena srednjoročnim planom općine, u cjelini ili u pretežnom dijelu izvršiti u roku od pet godina.

Član 13

Prije donošenja odluke o utvrđivanju gradskog građevinskog zemljišta koje je prethodno korišteno u poljoprivredne svrhe,

općinsko vijeće će pribaviti saglasnost nadležnog Ministarstva.

Član 14

Odluka o određivanju gradskog građevinskog zemljišta sadrži detaljan opis granice obuhvaćenog zemljišta i podatke o parcelama i vlasnicima iz katastra nekretnina, odnosno podatke iz zemljišne knjige ili iz katastra nekretnina na području koje nema katastar nekretnina, odnosno zemljišnu knjigu.

Sastavni dio odluke iz prethodnog stava je kopija katastarskog plana u koju su ucrtane sve parcele obuhvaćene tom odlukom.

Odluka iz stava 1. ovoga člana dostavlja se na provedbu nadležnom sudu koji vodi zemljišne knjige, odnosno katastru.

Član 15

Odlukom o određivanju gradskog građevinskog zemljišta ne mijenja se oblik svojine na zemljištu koje se određuje kao gradsko građevinsko zemljište.

Član 16

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

Prije dodjele građevinskog zemljišta, općinsko vijeće će pribaviti mišljenje javnog pravobranioca kojim se potvrđuje da je predložena dodjela u skladu sa važećim zakonima te da su procedure koje predviđa ovaj zakon ispoštovane u cijelosti.

Nadležni pravobranilac je dužan u roku od 15 dana od dostavljenog nacrta odluke dostaviti svoje mišljenje.

Općinsko vijeće može izuzeti gradsko građevinsko zemljište u privatnoj svojini u postupku eksproprijacije.

Prije izuzimanja zemljišta iz prethodnog stava ovog člana, općinsko vijeće će ponuditi ranijem vlasniku zemljišta da se izjasni da li će koristiti pravo prvenstva u gradnji objekta u skladu sa prostornim planom.

Član 17

Pravo korištenja zemljišta radi građenja ovlašćuje njegovog nosioca da na gradskom građevinskom zemljištu izgradi građevinu prema uslovima određenim u odobrenju za građenje u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju.

Pravo korištenja zemljišta radi građenja koje je stekao raniji vlasnik zemljišta na osnovu prvenstvenog prava može se prenijeti na krug lica utvrđen čl. 36. i 37. ovog zakona a na osnovu naslijeđa to pravo prelazi na ovdje određeni krug zakonskih nasljednika u skladu sa Zakonom o nasljeđivanju - "Prečišćeni tekst" ("Službeni list SR BiH", br. 7/80 i 15/80).

Član 18

Privredno društvo i drugo pravno lice može prenijeti neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište radi privođenja trajnoj namjeni predviđenoj odgovarajućim planom (u daljnjem tekstu: trajna namjena), samo na općinu.

Prenos zemljišta, iz prethodnog stava, vrši se bez naknade ili uz naknadu samo do visine vrijednosti ulaganja u zemljište koje se prenosi.

Član 19

Oblik i površina parcele gradskog građevinskog zemljišta može se mijenjati samo u skladu sa postupkom privođenja zemljišta namjeni, na osnovu prostornog plana ili plana parcelacije.

III - PRAVA RANIJIH VLASNIKA NA GRADSKOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Član 20

Na neizgrađenom gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini raniji vlasnik ima sljedeća prava:

• privremeno pravo korišćenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta do preuzimanja (u daljnjem tekstu: privremeno pravo korišćenja zemljišta);

• prvenstveno pravo korišćenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta radi građenja (u daljnjem tekstu: prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja).

Ranijim vlasnikom neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, koje je državna svojina, smatra se:

• lice koje je u vrijeme prelaska građevinskog zemljišta u društvenu, sada državnu svojinu imalo uknjiženo pravo svojine u katastru nekretnina, odnosno zemljišnim knjigama;

• lice za koje se utvrdi da je bilo vlasnik u vrijeme prelaska građevinskog zemljišta u društvenu, sada državna svojina;

• lice na koje je raniji vlasnik do dana prelaska građevinskog zemljišta u društvenu, sada državnu svojinu prenio pravo korišćenja građevinskog zemljišta na osnovu ugovora na kome su pravovaljani potpisi ovjereni od nadležnog organa, ili ako je ugovorena cijena isplaćena preko banke, odnosno putem pošte, ili ako je sticalac plaćao porez odnosno doprinos na to zemljište.

a) Privremeno pravo korištenja zemljišta

Član 21

Raniji vlasnik, odnosno nosilac privremenog prava korišćenja zemljišta, ima pravo da koristi sve do preuzimanja iz njegovog posjeda neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište na način kojim se ne otežava privođenje zemljišta trajnoj namjeni.

Nosilac privremenog prava korišćenja zemljišta može uz odobrenje nadležnog općinskog organa uprave da na tom zemljištu podigne privremenu građevinu za svoje potrebe.

Nosilac privremenog prava korišćenja zemljišta može i drugome ustupiti na privremeno korišćenje neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište ali samo za poljoprivrednu obradu.

Član 22

Pravne odnose u pogledu korišćenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, u slučaju spora između više nosilaca privremenog prava korišćenja zemljišta, uređuje nadležni sud bez promjene oblika i veličine katastarske parcele.

U slučaju spora oko uređenja međa na gradskom građevinskom zemljištu koje je privedeno namjeni u skladu sa prostornim planom

rješava općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Član 23

Raniji vlasnik može privremeno pravo korištenja građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu prenijeti samo na bračnog druga, potomke, usvojenu djecu i njihove potomke, roditelje i usvojitelje.

Bračni drug, potomci, usvojena djeca i njihovi potomci, roditelji i usvojitelji mogu na način predviđen zakonom prenositi privremeno pravo korištenja građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu samo na svoje potomke, usvojenu djecu i bračnog druga.

Privremeno pravo korištenja zemljišta nasljeđuju zakonski nasljednici ranijeg vlasnika, kao i zakonski nasljednici lica na koje je raniji vlasnik prenio to pravo na način predviđen zakonom.

Odredbe prethodnih stavova ovog člana primjenjuju se i na ranije vlasnike zemljišta koje je postalo društvena svojina po ranijim propisima, kao i na lica iz člana 20. stav 2. ovog zakona.

Član 24

Općinsko vijeće donosi rješenje o preuzimanju iz posjeda neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta radi privođenja trajnoj namjeni, odnosno radi uređenja za građenje.

U postupku preuzimanja zemljišta, saslušat će se raniji vlasnik, odnosno nosilac privremenog prava korištenja zemljišta.

Protiv rješenja o preuzimanju zemljišta ne može se izjaviti žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

Član 25

Raniji vlasnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini odnosno nosilac privremenog prava korištenja zemljišta i prije donošenja rješenja o preuzimanju zemljišta može ponuditi neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište općini, a općina ima prvenstveno pravo preuzimanja tog zemljišta.

Ukoliko općinsko vijeće ne prihvati ponudu iz prethodnog stava, raniji vlasnik može prenijeti pravo korištenja na treća lica ali ne po nižoj cijeni od one koja je ponuđena općini.

Član 26

Ako je gradsko građevinsko zemljište prešlo u posjed fizičkog ili pravnog lica bez pravnog osnova, a raniji vlasnik u roku od pet godina od saznanja za gubitak posjeda, odnosno najkasnije u roku od deset godina, ne podnese tužbu odnosno zahtjev da mu se zemljište vrati ili plati naknada, gubi privremeno pravo korištenja zemljišta bez prava na naknadu.

Gubitak privremenog prava korištenja iz razloga navedenih u prethodnom stavu utvrđuje rješenjem općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Pravo iz prethodnog stava ne gubi se ako je gradsko građevinsko zemljište prešlo u posjed fizičkog ili pravnog lica izvršenjem krivičnog djela ili privrednog prestupa.

b) Prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja

Član 27

Raniji vlasnik ima prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja na građevinskoj parceli čija je trajna namjena izgradnja zgrade na koju po zakonu može imati pravo svojine.

Prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja iz prethodnog stava se prenosi i nasljeđuje zajedno sa privremenim pravom korištenja zemljišta.

Član 28

U skladu sa odredbama člana 32. ovog zakona, pravni sljednici ranijeg vlasnika koji nije ostvario prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja mogu to pravo ostvariti svaki na po jednoj građevinskoj parceli, ako takvih parcela ima dovoljno.

Član 29

Zahtjev za ostvarenje prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja raniji vlasnik, odnosno njegovi pravni sljednici, mogu podnijeti najkasnije prilikom njihovog saslušanja u postupku preuzimanja gradskog neizgrađenog građevinskog zemljišta.

O zahtjevu za ostvarenje prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja rješava općinski organ uprave nadležan za imovinsko-

pravne poslove.

Organ iz prethodnog stava ovog člana će i prije pokretanja postupka za preuzimanje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, pozvati ranijeg vlasnika da se izjasni da li traži ostvarenje prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja, pa ako vlasnik to zatraži svoje pravo će ostvariti u skladu sa čl. 27. i 28. ovog zakona.

Član 30

Prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja ima raniji vlasnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje obuhvata više od polovine površine građevinske parcele i ako ukupna površina zemljišta koje je bilo u njegovom vlasništvu nije manja od površine građevinske parcele.

Ranijem vlasniku neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koji nije mogao ostvariti prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja zbog toga što ne ispunjava prvi uslov iz prethodnog stava ili zbog toga što na tom zemljištu nije predviđena izgradnja porodičnih stambenih zgrada, po njegovom zahtjevu, može općinsko vijeće bez konkursa, pod uslovima koji su utvrđeni njenom odlukom, dodijeliti radi građenja drugu građevinsku parcelu.

Po zahtjevu iz prethodnog stava rješava općinsko vijeće.

Član 31

Ako gradsko građevinsko zemljište obuhvata onoliko građevinskih parcela koliko ima ranijih suvlasnika, svaki od njih ima prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja na po jednoj građevinskoj parceli pod uslovom da njegov idealni dio nije manji od površine pojedinačne građevinske parcele ili ako građevinske parcele obuhvataju više od polovine površine zemljišta koje je bilo u njihovom suvlasništvu.

Član 32

Ako gradsko građevinsko zemljište obuhvata samo jednu građevinsku parcelu a nijedan raniji suvlasnik prema svom idealnom dijelu po odredbama ovog zakona ne ispunjava opće uslove za

sticanje prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja, ovo pravo se utvrđuje prema sporazumu ranijih suvlasnika.

Raniji suvlasnici mogu se sporazumjeti da se prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja prizna jednom, većem broju suvlasnika ili svim suvlasnicima, ako je na toj parceli dozvoljena izgradnja zgrade koju bi oni po zakonu mogli imati u vlasništvu.

Ako raniji suvlasnici ne postignu sporazum prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja ostvaruje se prema odredbama Zakona o vlasničko-pravnim odnosima ("Službene novine Federacije BiH", broj 6/98).

Član 33

Ako neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište ne obuhvata toliko građevinskih parcela koliko ima ranijih suvlasnika, prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja imaju oni raniji suvlasnici koji ispunjavaju uslove iz člana 31. ovog zakona.

Član 34

Ako uslove iz člana 31. ovog zakona ne ispunjava ni jedan raniji suvlasnik ili ih ne ispunjava onoliko ranijih suvlasnika koliko ima grđevinskih parcela, na njih se primjenjuju odredbe člana 32. ovog zakona.

Odredbe člana 32. ovog zakona primjenjuju se i u slučaju kada uslove iz člana 31. ovog zakona ispunjava više ranijih suvlasnika nego što ima građevinskih parcela.

Član 35

Ako građevinske parcele, koje su bile u suvlasništvu, ne obuhvataju više od polovine zemljišta ili ako na zemljištu nije predviđena izgradnja porodičnih stambenih zgrada shodno se primjenjuju odredbe člana 30. st. 2. i 3. ovog zakona.

Odredbe prethodnog stava se primjenjuju i u slučaju kada zbog manjeg broja građevinskih parcela nije priznato prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja svim ranijim suvlasnicima koji ispunjavaju uslove iz člana 31. ovog zakona.

Član 36

Ostvareno prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja raniji vlasnik može prenijeti pravnim poslom samo na bračnog druga, potomke, usvojenike i njihove potomke, roditelje i usvojitelje u skladu sa zakonom.

Bračni drug, potomci, usvojenici i njihovi potomci, roditelji i usvojitelji mogu pravo iz prethodnog stava prenijeti pravnim poslom samo na svoje potomke i usvojenike i na bračnog druga.

Član 37

Prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja nasljeđuju pod općim uslovima, samo oni zakonski nasljednici koji su članovi porodičnog domaćinstva ranijeg vlasnika, odnosno lica iz člana 36. stav 1.

Potomci, usvojenici i njihovi potomci, roditelji i usvojitelji nasljeđuju prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja koje je raniji vlasnik stekao na osnovu prvenstvenog prava i kad nisu članovi porodičnog domaćinstva.

Ako pravo iz prethodnih stavova naslijedi više lica, shodno se primjenjuju odredbe člana 32. ovog zakona.

Odredbe prethodnih stavova primjenjuju se i na ranije vlasnike zemljišta koje je postalo državna, ranije društvena svojina po ranijim propisima, kao i na lica iz člana 20. stav 2. ovog zakona.

Član 38

Lice koje je steklo pravo korištenja zemljišta radi građenja na osnovu prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja iz prethodnog člana, odnosno njegov pravni sljednik, može uz saglasnost Općinskog vijeća zaključiti ugovor o zajedničkoj izgradnji sa pravnim i fizičkim licem koje ne spada u krug lica iz prethodnog člana ukoliko po ugovoru stiče pravo svojine na posebnom dijelu zgrade koji po vrijednosti nije manji od dijela zgrade na kome stiče pravo svojine, odnosno pravo raspolaganja njegov ortak.

U slučaju iz prethodnog stava, svaki etažni vlasnik zgrade stiče pravo zajedničkog vlasništva na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje

služi za njenu redovnu upotrebu, u skladu sa namjenom zemljišta i posebnih dijelova zgrade.

c) Prenošenje trajnog prava korištenja u privatno vlasništvo

Član 39

Vlasnik zgrade ili posebnog dijela zgrade stupanjem na snagu ovoga zakona stiče pravo vlasništva na zemljištu, pod zgradom i na onoj površini zemljišta koje je prostornim planom ili planom parcelizacije utvrđeno da služi za redovnu upotrebu zgrade, izuzev slučajeva koji su predmet revizije u skladu sa čl. 87. do 92. prijelaznih odredaba ovoga zakona.

Ako prostornim planom ili planom parcelacije nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, tu površinu utvrđuje rješenjem općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove uz pribavljeno mišljenje općinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma.

Član 40

Ako su prostornim planom ili planom parcelacije obrazovane nove građevinske parcele, općinsko vijeće može, u svrhu utvrđivanja prava korištenja zemljišta radi građenja u korist drugog lica, izuzeti dio zemljišta koje je bilo u sastavu izgrađene građevinske parcele, ako se time ne smanjuje površina zemljišta koje je neophodno za redovnu upotrebu izgrađene zgrade.

Zemljište koje je neophodno za redovnu upotrebu izgrađene zgrade u smislu prethodnog stava, a koje nije određeno prostornim planom ili planom parcelacije, određuje se na način propisan u članu 39. stavu 2.

Član 41

Pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu može se prenijeti, otuđiti, naslijediti ili opteretiti samo zajedno sa zgradom.

U slučaju eksproprijacije zgrade, rješenjem o eksproprijaciji utvrđuje se da ranijem vlasniku prestaje pravo svojine na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje je služilo za redovnu upotrebu zgrade.

IV - PRAVA PRIVREDNIH DRUŠTAVA I DRUGIH PRAVNIH LICA NA NEIZGRAĐENOM GRADSKOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Član 42

Privredna društva i druga pravna lica imaju prvenstveno pravo građenja na gradskom građevinskom zemljištu na kojem imaju pravo korištenja u skladu sa prostornim planom.

Član 43

Na neizgrađenom građevinskom zemljištu koje koriste privredno društvo i druga pravna lica, shodno se primjenjuju čl. 21., 24., 25. i 42. ovog zakona.

V - UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE GRADSKIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

a) Sticanje prava korištenja zemljišta radi građenja

Član 44

Općinsko vijeće dodjeljuje neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište radi izgradnje građevina uz pravičnu naknadu.

Član 45

Gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje se na korištenje radi građenja na osnovu javnog konkursa koji se objavljuje u sredstvima javnog informisanja, pod uslovima, na način i u postupku propisanim ovim zakonom i na osnovu njega donesenim propisima.

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

i.) vojnih objekata i objekata za službene potrebe državnih organa (nije moguća dodjela u cilju stambene izgradnje);

ii.) objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava;

iii.) objekata komunalne infrastrukture.

Fizičkim osobama se ne može dodjeljivati gradsko građevinsko zemljište neposrednom pogodbom. Izuzetno, fizičkom licu se može

dodijeliti neposrednom pogodbom druga parcela u postupku naknade za eksproprisano i izuzeto zemljište u skladu sa ovim zakonom.

Član 46

Uslovi i način dodjele gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja, kao i postupak i kriteriji za određivanje prava prvenstva na konkursu, odnosno neposredne pogodbe, uređuju se odlukom općinskog vijeća u skladu sa programom stambene i ostale izgradnje u općini.

Odlukom iz prethodnog stava propisuju se bliža mjerila za određivanje naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje i za određivanje naknade za stvarne troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

Odlukom iz stava 1. ovog člana određuju se pojedini poslovi koje vrši ovlašteno pravno lice (provođenje konkursa, zaključivanje ugovora i sl.)

Ako se gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje na korištenje radi građenja na osnovu konkursa, mjerila za određivanje prvenstva moraju biti u skladu sa utvrđenom politikom stambene i druge izgradnje u općini i obezbjeđivati racionalno korištenje gradskog građevinskog zemljišta, kao i ostvarivanje drugih općih interesa u izgradnji i uređenju prostora.

Gradsko građevinsko zemljište u državnom vlasništvu neće se prioritetno dodjeljivati licima ili članovima njihovog porodičnog domaćinstva koji su bili nosioci stanarskih prava ili vlasnici imovine koja se koristila u stambene svrhe na dan 30. aprila 1991. godine.

Kada se gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje na korištenje radi građenja građanima na osnovu javnog konkursa za izgradnju porodičnih stambenih zgrada, pored mjerila iz prethodnog stava mogu se uzeti u obzir stambene potrebe lica koja učestvuju na konkursu, njihovo socijalno stanje, primanja, broj članova porodice i sl.

Konkursna komisija neće ni uzeti u razmatranje prijavu za dodjelu građevinskog zemljišta niti dodjeliti zemljište u skladu sa ovim

zakonom uz koju nije priložen dokaz da podnosilac prijave odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva iz 1991. godine ne koristi imovinu za koju je podnesen zahtjev za povrat shodno Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 31/01 i 56/01) i Zakona o prestanku primjene zakona o privremeno napuštenim nekretninama u svojini građana Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 11/98, 29/98, 27/99, 43/99, 31/01, 56/01, 15/02).

Član 47

Građevinska parcela može se dodijeliti na korištenje radi građenja i za potrebe više lica koja po ugovoru o zajedničkoj izgradnji stiču pravo svojine pod uslovima iz člana 46. ovog zakona.

Ugovor iz prethodnog stava ne proizvodi pravno djejstvo ako potpisi ugovarača nisu ovjereni kod organa nadležnog za ovjeru potpisa.

Član 48

Organ koji je općinsko vijeće ovlastilo da provodi javni konkurs dostavit će zaključak o rezultatu konkursa svim učesnicima konkursa u roku od osam dana po zaključenju konkursa.

Nakon proteka roka od osam dana organ koji provodi konkurs dostavlja zaključak o rezultatu konkursa sa prigovorima učesnika konkursa općinskom vijeću radi donošenja rješenja o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja.

Učesnici konkursa mogu u roku od osam dana od dana dostavljanja zaključaka o rezultatu konkursa izjaviti prigovor protiv tog zaključka općinskom vijeću.

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

b) Gubitak prava korištenja zemljišta radi građenja

Član 49

Fizičko odnosno pravno lice, gubi pravo korištenja zemljišta radi građenja ako u roku od jedne godine od pravosnažnosti rješenja o

dodjeli zemljišta na korištenje radi građenja ne podnese zahtjev da mu se izda odobrenje za građenje, odnosno ako u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za građenje ne izvede pretežan dio radova na građevini tj. izgradnju sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom.

Rješenja o dodjeli građevinskog zemljišta koja su u suprotnosti sa odredbama člana 46. smatraju se ništavnima, a fizičko lice kome je u skladu sa tim rješenjem dodijeljeno građevinsko zemljište gubi sva uknjižena prava korištenja u skladu sa članom 50. ovog zakona.

Član 50

Gubitak prava korištenja zemljišta radi građenja iz razloga predviđenih u prethodnom članu utvrđuje rješenjem općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Na osnovu rješenja iz prethodnog stava briše se u katastru nekretnina, odnosno u zemljišnoj knjizi upisano pravo korištenja zemljišta radi građenja i uspostavlja se ranije stanje upisa.

Član 51

U slučaju prestanka prava korištenja zemljišta radi građenja po odredbama prethodnog člana, općina je dužna platiti licu kojem je to pravo prestalo građevinsku vrijednost nedovršene zgrade i naknadu za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta utvrđene po odredbama Zakona o eksproprijaciji Federacije BiH ("Službeni list SRBiH", br. 12/87, 38/89 i 3/93) i naknadu za zemljište u momentu prestanka ovog prava.

Član 52

Nosilac prava korištenja zemljišta radi građenja koji odustane od namjere da gradi zgradu dužan je vratiti zemljište općini.

Gubitak prava korištenja zemljišta radi građenja iz razloga predviđenog u prethodnom stavu utvrđuje rješenjem općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

U slučaju iz stava 1. ovog člana nosilac prava korištenja zemljišta radi građenja ima pravo na naknadu za dodijeljeno gradsko

građevinsko zemljište i za troškove uređenja zemljišta u visini njihove vrijednosti u vrijeme vraćanja zemljišta općini.

Član 53

Kada se na gradskom građevinskom zemljištu, dodijeljenom po stupanju na snagu ovog zakona, izgradi građevina u skladu sa važećim zakonima, prestaje pravo korištenja zemljišta radi građenja i stiče se pravo vlasništva.

c) Raspolaganje nedovršenom zgradom na gradskom građevinskom zemljištu

Član 54

U pogledu prometa, opterećivanja i nasljeđivanja nedovršene zgrade koja se nalazi na gradskom građevinskom zemljištu važe odredbe ovog zakona o ograničenju prometa, opterećivanja i nasljeđivanja ostvarenog prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja i prava korištenja zemljišta radi građenja.

Nedovršenom zgradom, u smislu ovog zakona, smatra se zgrada na kojoj je završena faza prvog horizontalnog zatvaranja prostora do faze odobrenja za upotrebu prema odredbama Zakona o prostornom uređenju.

Nedovršena zgrada može se uz saglasnost općinskog vijeća otuđiti ako je nosilac ostvarenog prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja, odnosno prava korištenja zemljišta radi građenja, bio spriječen opravdanim razlozima da nastavi građenje (teška i trajna bolest, smrt člana porodice, smanjenje broja članova porodice, razvod braka, preseljenje u drugo mjesto i sl).

U slučaju iz prethodnog stava, upis prava korišćenja na kupca izvršit će se na osnovu kupoprodajnog ugovora i saglasnosti općinskog vijeća.

Ako općinsko vijeće ne da saglasnost za otuđenje nedovršene zgrade na traženje nosioca prava korištenja zemljišta radi građenja ili njegovog pravnog nasljednika, općina je dužna preuzeti zemljište sa nedovršenom zgradom i platiti naknadu prema odredbama člana 51.

ovog zakona u roku od tri mjeseca od podnošenja zahtjeva za pribavljanje saglasnosti iz prethodnog stava.

VI - OGRANIČENJE PRAVA KORIŠTENJA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

a) Stvarne služnosti

Član 55

U skladu sa prostornim planom ili planom parcelacije na gradskom građevinskom zemljištu i na građevinama koje su podignute na tom zemljištu mogu se ustanoviti stvarne služnosti.

Do donošenja planova iz prethodnog stava, stvarne služnosti u oblasti komunalne infrastrukture mogu se ustanoviti na osnovu odluke općinskog vijeća.

Rješenje o ustanovljenju stvarnih služnosti donosi općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

b) Privremeno zauzimanje

Član 56

Gradsko građevinsko zemljište koje je potrebno radi izgradnje građevine ili za izvođenje drugih radova na susjednom zemljištu može se privremeno zauzeti.

Rješenjem o privremenom zauzimanju, koje donosi općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, određuje se svrha i trajanje privremenog zauzimanja gradskog građevinskog zemljišta.

Žalba izjavljena protiv rješenja iz prethodnog stava ne odlaže izvršenje rješenja.

c) Pripremne radnje

Član 57

Radi priprema za provođenje eksproprijacije građevina, odnosno uređenja gradskog građevinskog zemljišta, dozvolit će se na gradskom građevinskom zemljištu vršenje potrebnih pripremnih radnji (premjeravanje i ispitivanje zemljišta, pribavljanje podataka o građevinama, nasadima i sl).

U rješenju o dozvoli vršenja pripremnih radnji koje donosi općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, će se navesti pripremne radnje i rok za njihovo izvršenje.

Žalba izjavljena protiv rješenja iz prethodnog stava ne odlaže izvršenje rješenja.

d) Naknada

Član 58

U slučaju ustanovljenja prava služnosti, privremenog zauzimanja gradskog građevinskog zemljišta, odnosno vršenja pripremnih radnji, naknada se određuje po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

VII - PROTIVPRAVNO RASPOLAGANJE GRADSKIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

Član 59

Pravni poslovi o raspolaganju sa privremenim pravom korištenja zemljišta prvenstvenim pravom korištenja zemljišta radi građenja i pravom korištenja zemljišta radi građenja zaključeni protivno odredbama ovog zakona, kao i ugovori o zajedničkoj izgradnji zaključeni protivno odredbama iz čl. 38. i 48. ovog zakona ništavi su, a prava na gradskom građevinskom zemljištu koja su bila predmet tih ugovora, prestaju bez naknade.

U slučajevima iz prethodnog stava nadležni sud utvrđuje ništavost pravnog posla i donosi odluku o predaji zemljišta općini.

Sudovi i drugi nadležni organi, čim saznaju da je zaključen ugovor iz stava 1. ovog člana, ili je izvršena bespravna dodjela zemljišta dužni su o tome obavijestiti nadležnog javnog pravobranioca, koji će podnijeti nadležnom sudu tužbu za utvrđivanje ništavosti takvog ugovora ili bespravne dodjele.

Član 60

Sud može odlučiti da se ono što je dato za pribavljanje zemljišta na osnovu ništavog pravnog posla iz prethodnog člana u cjelini vrati ugovornoj strani ili preda općini, odnosno da se jedan dio vrati ugovornoj strani, a ostatak preda općini.

Pri odlučivanju o vraćanju ugovornoj strani ili predaji općini onoga što je dato za pribavljanje zemljišta sud će voditi računa o savjesnosti ugovorne strane, o značaju ugroženog društvenog interesa, kao i načelima morala i prinudnih propisa.

Nedovršena zgrada koja je bila predmet ništavog ugovora prelazi u državnu svojinu, a o naknadi sud će odlučiti u skladu sa st. 1. i 2. ovog člana.

VIII - GRAĐENJE BEZ PRAVA KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA RADI GRAĐENJA NA GRADSKOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Član 61

Na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava korišćenja zemljišta radi građenja za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, općinsko vijeće će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korišćenje i za uređenje građevinskog zemljišta.

Prije utvrđivanja prava vlasništva u skladu sa ovim članom, nadležni općinski organ uprave će raspraviti imovinsko-pravne odnose.

IX - NAKNADA

Član 62

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

Naknadu iz prethodnog stava, osim naknade za preuzeto zemljište dužan je da plati i raniji vlasnik koji je ostvario prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja na gradskom građevinskom zemljištu.

Iznos naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje se rješenjem o dodjeli tog zemljišta, a iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

Licu kome je dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište ne može se izdati odobrenje za građenje, niti se može izvršiti uknjižba prava korišćenja zemljišta radi građenja u katastru nekretnina, odnosno u zemljišnoj knjizi, dok ne podnese dokaz da je platilo naknadu za zemljište i naknadu za uređenje zemljišta.

Član 63**

Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište i naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se prema osnovama i mjerilima propisanim ovim zakonom i odlukom općinskog vijeća.

Osnovi i mjerila za određivanje visine naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje i naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta moraju biti razgraničeni i međusobno usklađeni.

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, za troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

Fizička lica kojima su dodijeljene građevinske parcele bez naknade u periodu od 6. aprila 1992. godine do stupanja na snagu ovog zakona i čija su prijeratna imovinska prava vraćena u skladu sa relevantnim zakonima o povratu imovine iz člana 46. stav 7., izgubit će pravo na oslobađanje od plaćanja naknade za dodjelu zemljišta.

Fizička lica koja su izgubila pravo na dodjelu zemljišta bez naknade u skladu sa prethodnim stavom će platiti naknadu u iznosu i roku utvrđenom ovim zakonom.

Niko se ne može osloboditi obaveze plaćanja naknade utvrđene ovim zakonom, osim u slučajevima predviđenim čl. 90. i 91. ovog zakona, te se ovim stavljaju van snage sve odluke, uredbe i drugi propisi koje su u suprotnosti sa ovim zakonom.

Općina će pokrenuti postupak za izmirenje duga u skladu sa važećim zakonima.

a) Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje

Član 64

Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje obuhvata:

1. plaćenu naknadu namijenjenu za preuzeto zemljište čiji se iznos utvrđuje u skladu sa Zakonom o ekproprijaciji;

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

Visina naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje utvrđuje se rješenjem o dodjeli zemljišta na korištenje radi građenja.

Član 65

Gradsko građevinsko zemljište prema pogodnostima iz člana 64. stava 1. tačke 2., dijeli se najviše na šest zona.

Zone se utvrđuju na osnovu položaja zemljišta, stepena opremljenosti zemljišta komunalnim objektima i instalacijama, saobraćajne povezanosti, vrste i kapaciteta objekata za svakodnevno i periodično snabdijevanje, stepena pokrivenosti objektima za zdravstvenu zaštitu, školstvo, kulturu i dječiju zaštitu, prirodnih i ekoloških uslova korišćenja zemljišta, kao što su naročito nagib terena, orijentacija, osunčanost, temperatura zraka, vjetrovi i zagađenost vazduha.

Član 66

Kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m2 korisne stambene površine na području općine. Prosječnu konačnu građevinsku cijenu utvrđuje odlukom općinskog vijeća svake godine, a najkasnije do 31. marta tekuće godine.

Član 67

Prosječna konačna građevinska cijena iz prethodnog stava valorizuje se u toku godine svaka tri mjeseca na osnovu indeksa rasta cijena

građevinskih radova u visokogradnji i niskogradnji po sumarnoj metodologiji i podacima koje objavljuje Zavod za statistiku.

Član 68

Visina rente po m2 korisne površine građevine koja će se graditi na gradskom građevinskom zemljištu, utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene iz stava 1. prethodnog člana, i to kao fiksan procenat rente:

• prvoj zoni 6%,

• drugoj zoni 5%,

• trećoj zoni 4%,

• četvrtoj zoni 3%,

• petoj zoni 2%,

• šestoj zoni 1%.

Visinu rente po zonama utvrđuje odlukom općinsko vijeće, polazeći od kriterija iz člana 65. stav 2. ovog zakona.

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

b) Naknada za preuzeto gradsko građevinsko zemljište

Član 69

Raniji vlasnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje je preuzeto iz njegovog posjeda ima pravo na naknadu.

Raniji vlasnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta odnosno njegov pravni sljednik stiče pravo na naknadu po pravosnažnosti rješenja o preuzimanju, odnosno nakon davanja izjave o predaji zemljišta općini.

Naknadu za preuzeto zemljište plaća općina na čijem se području nalazi zemljište.

Naknada se određuje i isplaćuje po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

c) Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 70

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

Iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se saglasno programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

Član 71

Naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaćaju investitori građevine koja se gradi na tom zemljištu, prema jedinici površine objekta za čiju izgradnju se izdaje urbanistička saglasnost.

Član 72

Naknada iz člana 71. ovog zakona utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

Ako je dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište koje nije uređeno, korisnik tog zemljišta dužan je da izvrši uređenje na cijeloj površini zemljišta saglasno urbanističko-tehničkim i drugim uslovima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti, u kojem slučaju korisnik zemljišta nije dužan da plati naknadu za uređenje zemljišta.

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

Čl. 73 - 75

(prestalo da važi)

X - OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Član 76

Ostalo građevinsko zemljište (član 3. tačka 2. ovog zakona) određuje se odlukom općinskog vijeća.

Odluka o određivanju ostalog građevinskog zemljišta zasniva se na prostornom planu općine ili prostornom planu posebnog područja koji sadrže granice urbanih i drugih područja na kojima je

predviđeno građenje ili vršenje drugih radova urbanističkim planom, urbanističkim redom ili prostornim planom.

Odluka iz stava 1. ovog člana može obuhvatiti građevinsko zemljište u državnoj svojini i građevinsko zemljište u privatnoj svojini.

Član 77

Odlukom iz prethodnog člana utvrđuju se uslovi i mjerila za razvoj područja koje obuhvata ostalo građevinsko zemljište i određuju njegove granice po prethodno pribavljenom mišljenju mjesnih zajednica i ostalih zainteresovanih pravnih lica.

Član 78

Odredbe ovog zakona koje se odnose na gradsko građevinsko zemljište primjenjuju se i na ostalo građevinsko zemljište.

Član 79

Ako je građevinsko zemljište određeno odlukom iz člana 76. ovog zakona u državnoj (ranije društvenoj) svojini, privredna društva i druga pravna lica koja upravljaju tim zemljištem imaju pravo da ga koriste za svoje djelatnosti i da raspolažu njime saglasno zakonu u skladu sa potrebama uređenja prostora u tom području i drugim uslovima određenim tom odlukom.

Član 80

Izgrađenim i neizgrađenim ostalim građevinskim zemljištem određenim odlukom iz člana 76. ovog zakona, koje je u svojini fizičkih i pravnih lica, vlasnik ima pravo da raspolaže i obavezu da ga koristi na način i pod uslovima određenim zakonom i propisima općine donesenim na osnovu zakona.

Na zemljištu iz prethodnog stava mogu se graditi građevine samo pod uslovima određenim zakonom i propisima koje u okviru svojih prava i dužnosti donosi općina.

Član 81

Ako se na ostalom građevinskom zemljištu na kojem postoji pravo vlasništva provodi dioba katastarskih parcela na osnovu nasljeđivanja ili prenosa prava vlasništva pravnim poslom, takva dioba može biti pravni osnov za obrazovanje građevinskih parcela na tom zemljištu,

ukoliko dioba nije provedena saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora.

Član 82

Odlukom općinskog vijeća o pristupanju izradi prostornog plana ili urbanističkog plana, može se potpuno ili djelimično zabraniti promet neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu fizičkih i pravnih lica, koje će biti obuhvaćeno tim planom, za vrijeme dok se taj plan ne donese, a najduže za dvije godine.

Zabrana iz stava 1. se upisuje kao zabilježba po službenoj dužnosti u zemljišnim knjigama. Nakon isteka roka iz stava 1., zabilježba se po službenoj dužnosti briše.

Član 83

Općinsko vijeće može uvesti obavezu plaćanja naknada iz člana 63. ovog zakona za:

1. korišćenje ostalog građevinskog zemljišta na kojem postoji pravo svojine;

2. korišćenje izgrađenog ostalog građevinskog zemljišta na kojem postoji pravo svojine;

3. uređenje ostalog građevinskog zemljišta na kojem postoji pravo svojine.

Odlukom iz prethodnog stava može se obuhvatiti samo građevinsko zemljište iz člana 65. stav 2. ovog zakona i neizgrađeno građevinsko zemljište obuhvaćeno programom uređenja građevinskog zemljišta.

Naknada za korišćenje izgrađenog građevinskog zemljišta određuje se prema m2 izgrađene korisne površine zemljišta, odnosno prema m2 izgrađene korisne površine za stambeni ili poslovni prostor.

Naknade iz stava 1. tač. 1. i 3. ovog člana utvrđuju se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti, a naknada iz tačke 2. utvrđuje se rješenjem iz člana 73. stav 4. ovog zakona.

Član 84

U pogledu prometa ostalog građevinskog zemljišta i eksproprijacije građevinskog zemljišta na kome postoji pravo svojine, primjenjuju se

propisi o prometu nepokretnosti, odnosno propisi o eksproprijaciji, ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

XI - KAZNENE ODREDBE

Član 85

Novčanom kaznom od 600,00 KM do 7.500,00 KM kaznit će se za prekršaj privredno društvo ili drugo pravno lice:

1. ako kao korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta prenese korištenje tog zemljišta na drugo lice protivno odredbi člana 18. st. 1. i 2. ovog zakona;

2. ako kao korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta daje to zemljište drugom licu na privremenenu upotrebu protivno odredbi člana 21. stav 3. ovog zakona.

Za radnje iz prethodnog stava kaznit će se novčanom kaznom 300,00 KM do 1.500,00 KM i odgovorno lice u privrednom društvu ili drugom pravnom licu.

Član 86

Novčanom kaznom od 300,00 KM do 1.500,00 KM kaznit će se za prekršaj fizičko i pravno lice:

1. ako kao raniji korisnik ili korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta mijenja oblik i površinu parcele tog zemljišta protivno odredbi člana 19. ovog zakona;

2. ako kao korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, koristi to zemljište ili prenese pravo korištenja tog zemljišta na drugo lice protivno odredbama člana 21., st. 2. i 3., i člana 23. st. 1. i 2. ovog zakona;

3. ako kao nosilac prava korištenja zemljišta radi građenja otuđi nedovršenu zgradu koja se nalazi na gradskom građevinskom zemljištu, protivno odredbama člana 54. stav 3. ovog zakona.

XII - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 87

(Revizija)

Pravna valjanost izvršenih dodjela građevinskog zemljišta između 6. aprila 1992. godine i dana stupanja na snagu ovog zakona, na kojem su fizička lica imala pravo korištenja prije 6. aprila 1992. godine za stambene, poljoprivredne ili poslovne svrhe (u daljnjem tekstu: revizija), biće utvrđena isključivo u skladu sa ovim zakonom.

Dodjele građevinskog zemljišta izvršene nakon 6. aprila 1992. godine u skladu sa Odlukom Visokog predstavnika kojom se zabranjuje promet zemljišta u državnoj svojini (u daljnjem tekstu: izuzeća) koja je odobrio Ured Visokog predstavnika, neće biti predmet revizije ali se mogu osporavati pred nadležnim sudom.

Fizička lica, ili njihovi zakonski nasljednici, koja su imala pravo korištenja na građevinskom zemljištu, i koja su to pravo koristila na dan ili prije 6. aprila 1992. godine za stambene, poljoprivredne ili poslovne svrhe, a čije je pravo korištenja prestalo bez njihove saglasnosti između 6. aprila 1992. godine i dana stupanja na snagu ovoga zakona, mogu kod općinskog organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove podnijeti zahtijev za reviziju u roku od 2 godine od dana stupanja na snagu ovoga zakona (u daljnjem tekstu: podnosioci zahtijeva).

Zahtijev iz prethodnog stava može također podnijeti član porodičnog domaćinstva ili zakonski zastupnik osobe pomenute u prethodnom stavu.

Trajno pravo korištenja stečeno u periodu između 6. aprila 1992. godine i stupanja na snagu ovoga zakona neće biti pretvoreno u privatnu svojinu u skladu sa članom 39. ovog zakona do isticanja roka za podnošenje zahtjeva za reviziju u skladu sa stavom 3. ovoga člana.

Član 88

Nadležni općinski organ uprave vodi postupak revizije i sačinjava nacrt rješenja po zahtjevu za reviziju dodijeljenog zemljišta iz člana 87. u roku od mjesec dana od dana prijema zahtjeva. Nacrt rješenja općinski organ uprave dužan je dostaviti na odlučivanje općinskom vijeću u roku od pet dana od njene pripreme.

Protiv rješenja iz prethodnog stava može se pokrenuti upravni spor.

Član 89

Ukoliko nadležni općinski organ uprave u postupku revizije utvrdi da je podnosilac na dan ili prije 6. aprila 1992. godine koristio predmetno zemljište u stambene, poljoprivredne ili poslovne svrhe, i da mu/joj je pravo korištenja prekinuto između 6. aprila 1992. godine i dana stupanja na snagu ovog zakona, bez njegove saglasnosti općina će vratiti pravo korištenja na ranije dodijeljenom zemljištu ili osigurati naknadu.

Član 90

Ukoliko je treća strana *bona fide* započela izgradnju na zemljištu koje je predmet revizije ili ako je zemljište privedeno namjeni, općina će kompenzirati podnosioca zahtjeva bilo putem novčane naknade u skladu sa članom 69. ovog zakona, ili putem dodjele zemljišne parcele koja je podudarna po veličini, funkciji, vrijednosti, lokaciji itd, zavisno od izbora podnosioca zahtjeva.

Ukoliko je predmetno zemljište dodijeljeno trećoj strani ali treća strana nije započela građevinske radove na zemljištu, općina će joj vratiti novčani iznos dat na ime dažbine koji je platila za sticanje prava korištenja ili joj obezbijediti alternativnu zemljišnu parcelu bez naknade.

U svrhu primjene člana 87. stava 3. ovog zakona, podnosiocem zahtjeva koji nije pristao na prestanak tog prava će se smatrati svaki podnosilac zahtjeva koji nije primio naknadu u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji. Podnosioce zahtjeva neće obavezivati nikakva saglasnost ili dogovor o naknadi koji je postigao pravni zastupnik kojeg je imenovala općina dok je podnosilac zahtjeva bio raseljen ili izbjeglica.

Podnosilac zahtjeva koji ustvrdi da je njegova saglasnost dobijena primjenom sile, prijetnje ili u zabludi, pokreće postupak pred nadležnim sudom.

Prilikom utvrđivanja visine naknade iz ovog člana, općinski organ uprave dodijeljuje iznos naknade koji podnosiocu pripada po članu 69. stav 4 ovog zakona umanjen za iznos djelimične naknade koja je već isplaćena podnosiocu.

Član 91

Dodjela građevinskog zemljišta u skladu sa članom 90. bit će oslobođena uslova koje propisuje član 46. kao i obaveze plaćanja naknade ukoliko je podnosilac zahtjeva platio takvu naknadu prije otkazivanja njenog/njegovog prava korištenja zemljišta u državnom vlasništvu radi građenja.

Član 92

Odredbe o naknadi za uređenje i korištenje gradskog građevinskog zemljišta koje su donesene prije stupanja na snagu ovog zakona, bit će usklađene sa odredbama ovog zakona u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 93

Općinsko vijeće će donijeti odluku o utvrđivanju drugog građevinskog zemljišta iz člana 76. ovog zakona u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, za ona područja za koja su doneseni planovi iz člana 76. stav 2. ovoga zakona.

Član 94

Postupci koji su pokrenuti po zahtjevu za dodjelu građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu radi građenja, prije stupanja na snagu ovog zakona, bit će okončani u skladu sa odredbama Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni list SR BiH", br. 34/86 i 1/90, i 29/90 i "Službeni list RBiH", br. 3/93 i 13/94), ukoliko je prvostepeno rješenje o dodjeli zemljišta doneseno prije stupanja na snagu ovog zakona.

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 u skladu sa odredbama ovog zakona.

Član 95

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje važiti Zakon o građevinskom zemljištu ("Službeni list SRBiH", br. 34/86, 1/90, i 29/90 i "Službeni list R BiH", br. 3/93 i 13/94), kao i svi podzakonski akti koji su u suprotnosti sa odredbama ovoga zakona.

Federalni ministar prostornog uređenja i okoliša i druga nadležna ministarstva ovlašćuju se da u roku od 30 dana od dana objavljivanja ovog zakona donesu podzakonske akte za provedbu ovog zakona.

Član 96

Stupanjem na snagu ovoga zakona, po sili zakona prestaje državno vlasništvo na građevinskom zemljištu koje nije privedeno namjeni u skladu sa prostornim planom, a u društveno sada državno vlasništvo je prešlo na osnovu odluke općine.

Prestanak vlasništva iz stava 1. ovog člana, kao i uspostavljanje ranijeg vlasničko pravnog odnosa, utvrđuje se rješenjem općinskog organa uprave nadležnog za imovinsko- pravne odnose.

Rješenje iz stava 2. ovog člana se može osporavati žalbom u postupku pred organom uprave Federacije Bosne i Hercegovine nadležnim za imovinsko pravne poslove.

Pravosnažno rješenje iz stava 2. ovog člana dostavlja se po službenoj dužnosti organu nadležnom za evidenciju prava na nekretninama na provođenje.

Član 97

Ovaj zakon stupa na snagu 16. maja 2003. godine i bez odlaganja se objavljuje u "Službenim novinama Federacije BiH".