



**(NACRT)**

Na osnovu člana 22. i člana 363. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH, broj: 33/13 i 100/13), člana 3. i člana 4. Pravilnika o postupku Javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Službene novine Federacije BiH“, broj: 17/14), člana 65. stav 2., člana 66., člana 68. i člana 70. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj: 25/03, 26/04, 67/05 i 94/18 – Odluka Ustavnog suda Federacije BiH), člana 120. stav 6. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“ broj 17/23) i člana 20. stav 1. tačka 2. Statuta Općine Breza ("Službeni glasnik Općine Breza", broj: 7/21), Općinsko vijeće Breza, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_2024. godine,  
d o n o s i

**O D L U K U**  
**o građevinskom zemljištu**

**I – OPĆE ODREDBE**

Član 1.

- (1) Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi i način raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Breza, teritorijalne jedinice i zone građevinskog zemljišta općine Breza, propisuju osnovi i mjerila za određivanje naknada u postupku izdavanja odobrenja za građenje objekata i to naknada iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta – renta i naknada za uređenje građevinskog zemljišta, rokovi i način plaćanja naknada, način vođenja, raspoređivanja i usmjeravanja sredstava iz naknada.

Član 2.

- (1) Građevinskim zemljištem, u smislu ove Odluke smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradu i naseljima urbanog karaktera, kao i drugo zemljište koje je prostorno-planskim dokumentima namijenjeno za izgradnju građevina i drugih zahvata u prostoru u skladu sa važećim propisima o prostornom uređenju i građenju.

Član 3.

- (1) Građevinskim zemljištem raspolažu njegovi vlasnici, pod uslovima i uz ograničenja određena zakonom i drugim važećim propisima.
- (2) Općina Breza upravlja i raspolaže građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine, na način i pod uslovima predviđenim Zakonom o građevinskom zemljištu Federacije BiH i Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i ovom Odlukom.

**II – USLOVI I NAČIN RASPOLAGANJA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM**

Član 4.

- (1) Na osnovu Zaključka Općinskog načelnika, o pokretanju postupka prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Breza, priprema Odluku o uslovima, načinu i postupku raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine za izgradnju građevina.
- (2) Općinsko vijeće donosi Odluku o uslovima, načinu i postupku raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine za izgradnju građevina, na prijedlog Općinskog načelnika.

- (3) Sve odluke vezane za raspolaganje građevinskim zemljištem donosi Općinsko vijeće pojedinačno na prijedlog Općinskog načelnika.

#### Član 5.

- (1) Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine prodaje se ili se utvrđuje pravo građenja na istom, fizičkim i pravnim licima i to:
- na osnovu javnog oglasa,
  - neposrednom pogodbom.

#### Član 6.

- (1) Odluku o prodaji na osnovu javnog oglasa za raspolaganje zemljištem putem javnog nadmetanja - licitacije (u daljem tekstu: licitacija) donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika i ista obavezno sadrži:
- podatke o zemljištu koje je predmet raspolaganja (zemljišno-knjižni izvadak, kopija katastarskog plana, pravosnažna načelna urbanistička saglasnost, 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,
  - način i uslove plaćanja kupoprodajne cijene,
  - vrijeme i način predaje zemljišta u posjed kupcu,
  - i druge uslove zaključivanja ugovora

#### Član 7.

- (1) Početna vrijednost zemljišta utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene ovlaštenog stalnog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

#### Član 8.

- (1) Javni oglas za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine raspisuje Općinski načelnik, nakon donošenja Odluke od strane Općinskog vijeća.

#### Član 9.

- (1) Javni oglas se objavljuje u najmanje jednim dnevnim novinama koje se distribuiraju u Federaciji BiH i istovremeno na web stranici Općine Breza i oglasnoj ploči Općine Breza, najkasnije 15 dana prije dana određenog za dan licitacije.

#### Član 10.

- (1) Javni oglas provodi Komisija za sprovođenje licitacije za raspolaganje zemljišta u vlasništvu Općine Breza, koju imenuje Općinski načelnik uz ovlaštenje Općinskog vijeća.
- (2) Komisija ima predsjednika i dva člana koji imaju zamjenike.
- (3) Nadležnosti Komisije su:
- prijem, otvaranje i razmatranje prijave na javni oglas,
  - donošenje Odluke o najpovoljnijoj ponudi učesnika licitacije.

#### Član 11.

- (1) Javni oglas o licitaciji sadrži:
- naziv i sjedište vlasnika zemljišta koje je predmet raspolaganja,
  - uslove propisane u članu 6. ove Odluke
  - dan, sat i mjesto održavanja licitacije
  - vrijeme i način razgledanja zemljišta koje je predmet licitacije i uvida u dokumentaciju o zemljištu koja je predmet raspolaganja (zemljišno-knjižni izvadak, kopiju katastarskog plana, pravosnažna načelna urbanistička saglasnost 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

- f) visina početne vrijednosti – cijene za građevinsko zemljište, naknade za pogodnost građevinskog zemljišta i naknade za uređenje građevinskog zemljišta
- g) rokovi plaćanja
- h) dokaz o uplati kapare
- i) podatke o obimu uređenja građevinskog zemljišta
- j) podatke o zoni građevinskog zemljišta
- k) sjedište komisije za provođenje javne licitacije
- l) način obavještanja o rezultatima javnog oglasa
- m) kao i druge dokaze na okolnosti javnog oglasa u zavisnosti od specifičnosti prodaje.

#### Član 12.

- (1) Licitacija se održava u vrijeme i na mjestu koji su određeni u oglasu o licitaciji u sredstvima javnog informisanja.
- (2) 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: zemljišnoknjižni izvadak, kopija katastarskog plana, pravnosnažna načelna urbanistička saglasnost, podaci o vrijednosti zemljišta.

#### Član 13.

- (1) 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 kapare, 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.

- (1) Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika.
- (2) 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 oglasu o licitaciji ili donijeti Odluku o određivanju termina nove licitacije koji ne može biti kraći od 30 dana.

#### Član 15.

- (1) 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.

- (1) Svakom učesniku vrijedi njegova ponuda sve dok se ne da veća ponuda. Licitacija traje sve dok se daju veće ponude. Učesnicima u licitaciji, na njihov zahtjev, može se dozvoliti kraći rok za razmišljanje o daljim ponudama, o čemu odlučuje predsjednik Komisije.

#### Član 17.

- (1) 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.

- (1) Poslije zaključenja licitacije predsjednik Komisije upoznaje učesnike licitacije da mogu odmah na zapisnik uložiti prigovore na provedeni postupak licitacije.

## Član 19.

- (1) Prigovori se mogu zasnivati na sljedećim razlozima:
  - a) da odluka ovlaštenog organa o uvjetima licitacije nije u skladu sa članom 11. ove Odluke.
  - b) da javni oglas o licitaciji ne sadrži sve podatke predviđene u članu 16. ove Odluke
  - c) da je postupak licitacije nepravilno proveden i da je to imalo bitnog uticaja na stavljanje ponuda i pravilnost postupka licitacije
  - d) da učesnik čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija nema sposobnost za zaključenje ugovora
  - e) 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.

- (1) 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.
- (2) 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.

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

## Član 22.

- (1) 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.

- (1) Ako Komisija utvrdi da je prigovor osnovan, donosi odluku da se u cjelini poništi postupak licitacije i da se taj postupak ponovo provede.

## Član 24.

- (1) 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.

- (1) Sa učesnikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija zaključuje se odgovarajući ugovor u formi notarski obrađene isprave.
- (2) Ako učesnik licitacije u stavu 1. ovog člana odustane od zaključenja ugovora, gubi pravo na povrat položene kapare.
- (3) U slučaju iz stava 2. ovog člana zaključenje ugovora će se ponuditi sljedećem 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.

- (1) Ako ne uspije licitacija, postupak prodaje građevinskog zemljišta se ponavlja (donosi se nova Odluka o uvjetima, načinu i postuku prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta, objavljuje se ponovni javni oglas o prodaji neizgrađenog građevinskog zemljišta i provodi se nova licitacija).
- (2) Ako ne uspije ni ponovljena licitacija, smatra se da je javno nadmetanje bezuspješno.
- (3) 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.

- (1) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos kapare, uplatiti na račun Općine prije zaključenja kupoprodajnog ugovora u formi notarski obrađene isprave u roku od 15 dana od dana okončane licitacije, sa troškovima postupka licitacije.
- (2) Ugovor o kupoprodaji ima se potpisati u roku od 30 dana od okončanja postupka licitacije, nakon prethodno pribavljenog Mišljenja Općinskog pravobranilaštva Breza.
- (3) 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.

## Član 28.

- (1) Ugovor o kupoprodaji pored bitnih elemenata za zaključivanje u slučaju neizgrađenog građevinskog zemljišta sadrži sljedeće obaveze:
  - a) obavezu kupca da u roku od 60 dana od dana zaključivanja ugovora podnese zahtjev da mu se izda urbanistička saglasnost,
  - b) 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.

- (1) U slučaju da je predmet kupoprodaje neizgrađeno građevinsko zemljište kupac stiče pravo uknjižbe zemljišta nakon potpisivanja ugovora.
- (2) Prodavac može u skladu sa važećim zakonskim propisima kupoprodajnim ugovorom predvidjeti upis tereta u zemljišno-knjižnom izvadku u cilju ispunjenja obaveza iz člana 28. ove Odluke.
- (3) Izuzetno, ako kupac iz opravdanih razloga odustane od izgradnje (teško finansijsko stanje, promjene sjedišta/prebivališta itd.), isti može podnijeti zahtjev Općinskom vijeću Općine Breza za davanje saglasnosti za prodaju trećem licu prije isteka roka iz stava 1.ovog člana, s tim da treće lice preuzima obaveze iz člana 28. ove Odluke.

## Član 30.

- (1) U slučaju da kupac ne postupi u skladu sa bilo kojom obavezom propisanom u članu 28. ove Odluke prodavac može zahtjevati raskid ugovora o kupoprodaji.
- (2) U slučaju raskida ugovora prodavac će isplatiti kupcu plaćenu kupoprodajnu cijenu za neizgrađeno građevinsko zemljište, umanjenu za iznos uplaćene kapare, o čemu će se zaključiti poseban sporazum o uslovima, načinu i dinamici vraćanja kupoprodajne cijene u skladu sa Općinskim budžetom, a tržišna 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.
- (3) Tržišna vrijednost nedovršene zgrade će biti utvrđena u postupku ponovne prodaje od strane ovlaštenog sudskog vještaka.



### Član 31.

- (1) 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.
- (2) Odluku o osnivanju prava građenja na određenom zemljištu u vlasništvu Općine donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika, a javni oglasa o sticanju prava građenja na određenom zemljištu putem javne licitacije donosi Općinski načelnik.
- (3) Postupak licitacije sticanja prava građenja istovjetan je postupku prodaje zemljišta propisan ovom Odlukom.
- (4) Početni iznos mjesečne zakupnine u postupku licitacije je mjesečna zakupnina zemljišta koje je predmet raspolaganja, a ta cijena ne može biti niža od prosječne mjesečne zakupnine za takvo zemljište i utvrđuje se na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.
- (5) Za uspostavljeno pravo građenja plaća se mjesečna zakupnina zemljišta koje je predmet raspolaganja.

### Član 32.

- (1) Uslovi opterećenja zemljišta pravom građenja sadrže:
  - a) podatke o zemljištu koje je predmet raspolaganja
  - b) početnu cijenu mjesečne zakupnine zemljišta koje je predmet raspolaganja, a ta cijena ne može biti niža od prosječne mjesečne zakupnine za takvo zemljište
  - c) način polaganja kapare
  - d) način i uslovi plaćanja mjesečne naknade
  - e) vrijeme i način predaje zemljišta opterećene pravom građenja u posjed nositelja tog prava
  - f) uslove sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.
- (2) Navedeni uslovi moraju biti navedeni u tekstu javnog oglasa.

### Član 33.

- (1) Zemljištem u vlasništvu Općine, Općinsko vijeće može na drugi način raspolagati putem neposredne pogodbe ili zamjenom zemljišta.
- (2) Prodaja odnosno opterećenje pravom građenja zemljišta u vlasništvu Općine može se izvršiti neposrednom pogodбом za potrebe izgradnje:
  - a) vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa radi obavljanja njihovih nadležnosti
  - b) objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih Nacija
  - c) objekata komunalne infrastrukture
  - d) objekata vjerskih zajednica,
  - e) radi oblikovanja građevinske čestice.

### Član 34.

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

### Član 35.

- (1) Zamjeni zemljišta pristupit će se radi gradnje ili rekonstrukcije javnih površina, saobraćajnica, gradnje ili rekonstrukcije objekata ili uređenja komunalne infrastrukture te drugih objekata od značaja za Općinu.
- (2) Zemljišta u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti sa nekretninama u vlasništvu drugih lica, u svrhu realizacije projekata od privrednog interesa za Općinu.
- (3) Odluku o zamjeni zemljišta donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika.
- (4) Ugovor o zamjeni zemljišta zaključuje Općinski načelnik u formi notarski obrađene isprave.
- (5) Zamjena zemljišta provodi se putem neposredne pogodbe.

- (6) Vrijednost zemljišta koja su predmet zamjene utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti zemljišta od strane ovlaštenog sudskog vještaka.
- (7) Eventualna razlika u vrijednosti zemljišta koja su predmet zamjene isplatit će se u novcu.

#### Član 36.

- (1) 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.

- (1) Pravni poslovi sklopljeni u vezi sa neposrednom pogodbom ili zamjenom zemljišta protivno odredbama ove Odluke su ništavi.

### III - ZONE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

#### Član 38.

- (1) Zone građevinskog zemljišta se utvrđuju na osnovu položaja zemljišta, stepena opremljenosti zemljišta komunalnim objektima i instalacijama, saobraćajne povezanosti, vrste kapaciteta objekata za svakodnevno i periodično snabdijevanje, stepena pokrivenosti objektima za zdravstvenu zaštitu, školstvo, kulturu i dječiju zaštitu, prirodnih ekoloških uslova, korištenja zemljišta, kao što su naročito nagib terena, orijentacija, osunčanost, temperatura zraka, vjetrovi i zagađenost vazduha.
- (2) Prema kriterijima iz stava 1. ovog člana, a shodno karti administrativne podjele teritorije općine Breza, koja je sastavni dio ove Odluke, građevinsko zemljište dijeli se na 6 (šest) zona i to:

**I ZONA** - obuhvata teritorijalnu jedinicu Breza,

**II ZONA** - obuhvata teritorijalne jedinice: Banjevac, Gornja Breza, Založje, Mahala, Smailbegovići, Bulbulušići, Smrekovica, Sutješćica, Podžupča, Župča, resort naselja i kuće za odmor na cijeloj teritoriji karte administrativne podjele

**III ZONA** - obuhvata teritorijalne jedinice: Potkraj, Vrbovik, Kamenice, Bukovik, Koritnik, Izbod, Podgora

**IV ZONA** - obuhvata teritorijalne jedinice Vijesolići, Vardište, Prhinje, Trtorići i Slivno, te industrijske i poslovne zone utvrđene Prostornim planom Općine Breza na cijeloj teritoriji karte administrativne podjele

**V ZONA** - obuhvata teritorijalne jedinice, Seoce, Vlahinje i Orahovo

**VI ZONA** - obuhvata teritorijalne jedinice Mahmutović Rijeka, Nasići i Očevlje

### IV - NAKNADE

#### Član 39.

- (1) U postupku izdavanja odobrenja za građenje, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Breza kao prethodno pitanje rješava naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta - rentu i naknadu za uređenje građevinskog zemljišta.
- (2) Služba rješenjem utvrđuje iznos rente i naknade za uređenje građevinskog zemljišta sa uslovima plaćanja istih, protiv kojeg se može izjaviti žalba Drugostepenoj upravnoj komisiji Općine Breza.

- (3) Investitor je dužan u roku od 10 (deset) dana od dana pravosnažnosti rješenja dostaviti dokaze o plaćenim naknadama utvrđenim rješenjem ili sklopiti ugovor sa Općinskim načelnikom o plaćanju iznosa na rate, pod uslovima propisanim ovom Odlukom.

#### a) Naknada iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta - renta

##### Član 40.

- (1) Prije izdavanja odobrenja za građenje ili drugog akta na osnovu kojeg se po važećim propisima stiže pravo građenja, investitor je dužan platiti naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja investitora - renta.

##### Član 41.

- (1) Kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine po m<sup>2</sup> netto korisne stambene površine na području općine Breza.
- (2) Prosječnu konačnu građevinsku cijenu svojom odlukom utvrđuje Općinsko vijeće Breza, početkom godine a najkasnije do 31.03. tekuće godine.

##### Član 42.

- (1) Visina rente po m<sup>2</sup> za izgradnju građevina, utvrđuje se množenjem osnovice iz prethodnog člana sa fiksnim procentom rente, utvrđenim Zakonom o građevinskom zemljištu, u zavisnosti od pripadnosti građevinskog zemljišta određenoj zoni.

##### Član 43.

- (1) Visina rente po 1 m<sup>2</sup> netto korisne površine objekta koji će se graditi ili koji je izgrađen, utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene i to kao fiksni procenat:
- u I zoni ..... 6%
  - u II zoni ..... 5%
  - u III zoni..... 4%
  - u IV zoni..... 3%
  - u V zoni..... 2%
  - u VI zoni ..... 1%

##### Član 44.

- (1) Pod korisnom netto površinom objekta smatra se zbir svih podnih površina prostora po svim etažama.
- (2) Korisna netto površina dobiva se množenjem podnih površina prostora sa sljedećim koeficijentima:
- a) zatvorene prostorije.....1,00
  - b) stambeni tavan s kosinama za svjetlu visinu do 2 m, lođe, spremište izvan stana s obrađenim zidovima i podovima, individualna garaža, skupna garaža s čvrtim pregradama.....0,75
  - c) natkrivene terase, balkoni i drugi natkriveni prostori.....0,50
  - d) podrum, spremište izvan stana bez obrađenih zidova i podova, pomoćni prostori i pomoćni objekti.....0,50
  - e) otvoreni platoi, otkrivene terase i vrtni bazeni.....0,25

##### Član 45.

- (1) Izuzetno od odredbi iz prethodnog člana:



- a) Kao korisna površina otvorenih skladišta, asfaltnih i betonskih baza, pilana, kamenoloma, bazena za kupanje, hangara s nastrešnicama, igrališta i stadiona, benzinskih stanica, smatra se površina koja se dobije množenjem građevinske parcele s 0,4 kao minimalnim koeficijentom izgrađenosti.
- b) Kao korisna površina građevina diplomatskih i konzularnih predstavništava i vojnih organizacija, koji ne stave na uvid ovjerene glavne projekte građevina, smatra se površina koja se dobije množenjem površine građevinske parcele građevine s 0,6 kao minimalnim koeficijentom izgrađenosti.
- c) Visina naknade iz osnova prirodnih pogodnosti za izgradnju infrastrukturnih objekata – infrastrukturnih koridora, građevina i opreme, saobraćajne, energetske, vodoprivredne, telekomunikacijske i druge infrastrukture i sl., po 1 m<sup>2</sup> korisne površine iznosi 2% prosječne konačne građevinske cijene iz prethodne godine 1 m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području općine Breza, bez obzira na zonu u kojoj se objekat nalazi.

#### Član 46.

- (1) Ako se gradi nova građevina, umjesto građevine izgrađene sa odobrenjem za građenje, koja je uklonjena ili će biti uklonjena, površina za obračun iznosa rente za novu građevinu umanjuje se za utvrđenu površinu ukлонjenje građevine ili građevine koja će biti uklonjena, uzimajući u obzir razliku u zoni u kojoj se objekat nalazi.
- (2) Ako se gradi nova građevina, umjesto građevine uplanjene u katastarski operat sa danom uspostavljanja novog premjera Rješenjem republičke geodetske uprave broj:05-951-168/84 od 15.03.1974. godine, površina za obračun rente umanjuje se za površinu izračunatu na osnovu dimenzija horizontalnog gabarita građevine utvrđene u stručnom mišljenju vještaka geodetske struke, iste namjene građevine.
- (3) Stručno mišljenje vještaka geodetske struke sadrži podatak o osnovu uplanjenja građevine (aerofotogrametrijsko snimanje i uspostavljanje novog premjera, odobrenje za upotrebu), te ukoliko je uplanjenje izvršeno aerofotogrametrijskim snimanjem i uspostavljanjem novog premjera, sadrži i podatak o dimenzijama horizontalnog gabarita građevine.
- (4) Ukoliko je uplanjena građevina upisana u katastarski operat nakon uspostavljanja novog premjera 1984. godine, kao osnov za umanjenje iznosa rente za izgradnju nove građevine, primjenjuju se odredbe propisane u stavu 1. ovog člana.

#### Član 47.

- (1) Obaveza plaćanja rente postoji i u slučajevima dogradnje, nadziđivanja, promjene namjene, preuređivanja krovništva i potkrovlja u svrhu formiranja nove etaže, rekonstrukcije i drugih arhitektonsko-građevinskih radova kojima se povećava korisna površina i to za dio novoizgrađenog prostora postojećeg objekta, pod uslovom da je za postojeći objekat izdato odobrenje za građenje ili uvjerenje iz člana 133. stav (6) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj 17/23).

### b) Naknada za uređenje građevinskog zemljišta

#### Član 48.

- (1) Pod uređenim građevinskim zemljištem podrazumjeva se zemljište na kome su izvršeni radovi pripreme zemljišta za građenje i opremanje zemljišta u skladu sa zakonom.
- (2) Naknada za uređenje građevinskog zemljišta obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja tog zemljišta.

- (3) Smatra se da je uređeno građevinsko zemljište, ako ispunjava minimum uređenja građevinskog zemljišta i to:
- snabdjevanje pitkom vodom i rješenje otpadnih voda
  - kolski prilaz građevinskoj parceli i potreban broj parking mjesta
  - snabdjevanje električnom energijom.

#### Član 49.

- (1) Pripremanje građevinskog zemljišta, obuhvata:
- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnicima nekretnina,
  - donošenje planskog dokumenta koji je osnov za odobravanje građenja na određenom prostoru,
  - parcelaciju zemljišta,
  - uklanjanje postojećih građevina, premještanje nadzemnih i podzemnih instalacija u skladu sa planskim dokumentom,
  - inženjersko-geološka ispitivanja, eventualna sanacija klizišta, drenaže, regulacija vodotoka, ravnanje zemljišta i sl.,
  - izradu dokumentacije i obavljanje radova na zaštiti kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremanju zemljišta i
  - sve druge radnje u skladu sa planskim dokumentom.

#### Član 50.

- (1) Opremanje građevinskog zemljišta obuhvata:
- građenje saobraćajnica uključujući kolovoze, pločnike i pješačke prijelaze, trgove i javna parkirališta i dr.,
  - izgradnju pristupa građevinama javnog karaktera kojim se obezbjeđuje nesmetano kretanje osoba sa umanjnim tjelesnim mogućnostima,
  - podizanje objekata javne rasvjete, vertikalne saobraćajne signalizacije i semafora,
  - uređenje javnih zelenih površina, rekreativnih terena, parkova, igrališta, pješačkih staza, nasada, travnjaka, terena za dječja igrališta, objekata javne higijene,
  - izgradnju uređaja za odvod površinskih i otpadnih voda, te uređaja i postrojenja za njihovo prečišćavanje,
  - izgradnju građevina za potrebe snabdjevanja vodom, distribuciju električne, plinske i druge energije, telekomunikacijske objekte i uređaje,
  - uređenje sanitarnih deponija i građenje građevina za preradu i uništavanje otpada
  - regulaciju vodotoka i uređenje obala voda i vodnih površina.

#### Član 51.

- (1) Kada se uređenje građevinskog zemljišta vrši prema donesenom Programu uređenja građevinskog zemljišta, iznos naknade za uređenje se utvrđuje saglasno Programu.

#### Član 52.

- (1) Ukoliko nije donesen Program uređenja građevinskog zemljišta, visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta obračunava se na osnovu bazne cijene kao osnovice za obračun naknade za troškove uređenja građevinskog zemljišta na području općine Breza.
- (2) Odluku o visini bazne cijene za određivanje naknade za uređenje građevinskog zemljišta na području općine Breza sa utvrđenim koeficijentima učešća u cijeni troškova uređenja donosi Općinsko vijeće Breza, za tekuću godinu.
- (3) Ukoliko Općinsko vijeće ne donese Odluku iz prethodnog stava za tekuću godinu, primjenjuje se utvrđena visina bazne cijene iz prethodne godine.

### Član 53.

- (1) Naknada za troškove uređenja građevinskog zemljišta plaća se za ukupnu netto korisnu površinu objekta.
- (2) Korisna netto površina objekta se utvrđuje shodno članu 44. stav (1) i (2) i članu 45. stav (1) tačka a) i b) ove Odluke.

### Član 54.

- (1) Naknada za uređenje građevinskog zemljišta za objekte iz člana 45. stav (1) tačka c) Odluke se ne naplaćuje.

### Član 55.

- (1) Odredbe iz člana 46. ove Odluke, primjenjuju se i na postupak obračuna naknade za uređenje za izgradnju nove građevine na mjestu uklonjene građevine ili građevine koja se uklanja.

### Član 56.

- (1) U slučaju da građevinsko zemljište nije u potpunosti uređeno u momentu podnošenja zahtjeva za izdavanje odobrenje za građenje, investitoru građevine ili drugog zahvata u prostoru na toj lokaciji, koji je uložio ili će uložiti svoja sredstva u izgradnju komunalne infrastrukture prema usvojenom planskom dokumentu i projektima, će se navedeno ulaganje uzeti u obzir prilikom utvrđivanja visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta, na način priznavanja koeficijenta/učešća u troškovima uređenja u zavisnosti od vrste uređenja.
- (2) U slučaju kada investitor izvodi sam radove na uređenju građevinskog zemljišta, međusobna prava i obaveze na izvođenju radova na uređenju građevinskog zemljišta između investitora i javnih preduzeća nadležnih za određenu infrastrukturu kao izvođača radova, uređuju se ugovorom kojim se utvrđuju pitanja nadzora, dinamika uređenja, sankcije u slučaju neizvršenja ugovornih obaveza i drugi uslovi.
- (3) U slučaju kada je izvođač radova na uređenju građevinskog zemljišta drugo pravno lice, investitor može zaključiti ugovor uz prethodnu saglasnost javnih komunalnih preduzeća.
- (4) Izvođenje radova na uređenju građevinskog zemljišta odobrava se po proceduri definisanoj Zakonom o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona.

### Član 57.

- (1) Troškovi priključaka na postojeće komunalne građevine i instalacije (vodovod, kanalizacija, elektrodistributivni objekti i mreže, telefonske, kablovske i druge instalacije i mreže) ne spadaju u troškove uređenja građevinskog zemljišta i iste snosi investitor koji gradi objekat.

### Član 58.

- (1) Kod izgradnje građevina za koje obračunati iznos naknada prelazi 50.000,00 KM, sa investitorom se može zaključiti ugovor o načinu i uslovima plaćanja navedenih naknada utvrđenih odredbama ove Odluke na rate, pri čemu cjelokupna suma mora biti uplaćena prije izdavanja odobrenja za upotrebu i početka korištenja građevine, ali ne duže od tri godine od dana izdavanja odobrenja za građenje.
- (1) Prije zaključenja ugovora investitor je dužan dati odgovarajuća sredstva obezbjeđenja za izvršenje ugovora.
- (2) Investitor koji ima svojstvo pravnog lica dužan je dostaviti:

- a) neopozivu bezuslovnu bankarsku garanciju likvidne banke plativu na prvi poziv s rokom važenja do isteka roka od 30 dana od dana dospijeća obaveze plaćanja zadnje ugovorene rate, ili
  - b) sopstvenu bjanko mjenicu sa ovlaštenjem za potpis i nalozima za plaćanje, te upis hipoteke na nekretnini koju gradi ili drugoj nekretnini u korist Općine Breza, a čija je, po sudskom vještaku utvrđena vrijednost, trostruka vrijednost duga.
- (3) Investitor koji je fizičko lice dužan je dati ugovornu bezuslovnu saglasnost za upis hipoteke na nekretnini koju gradi ili drugoj nekretnini čija, po sudskom vještaku utvrđena vrijednost prelazi trostruku vrijednost duga.
- (4) Stupanjem na snagu ugovora iz stava 1. i 2. ovog člana i davanjem odgovarajućeg sredstva obezbjeđenja izvršenja obaveze investitora, stiču se uslovi da se investitoru izda odobrenje za građenje.

## **V - NAČIN VOĐENJA, RASPOREĐIVANJA I USMJERAVANJA SREDSTAVA NAKNADA IZ OVE ODLUKE**

### Član 59.

- (1) Sredstva prikupljena plaćanjem naknada iz ove Odluke (naknade od prodaje građevinskog zemljišta, naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište, naknade za pogodnosti – renta, naknade za uređenje građevinskog zemljišta) vode se odvojeno po vrstama naknada na posebnom računu Općine i koriste se za troškove naknade ranijim vlasnicima, za troškove opremanja, pripremanja i uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

## **VI - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### Član 60.

- (1) Zahtjevi za izdavanje odobrenja za građenje podneseni prije početka primjene ove Odluke, rješavat će se po odredbama Odluke koje je povoljnija za investitora.

### Član 61.

- (1) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 6/17, 1/19 i 10/23).

### Član 62.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Breza".

Broj: 01/1-02-\_\_\_/24  
Breza, \_\_\_. \_\_\_. 2024. godine.

**PREDSJEDAVAJUĆI**  
Općinskog vijeća  
Anel Rihčić s.r.