




**Имплементација Закона
о грађевинском земљишту**

ЗАКОН И ПРАКСА

**ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ЗАКОНА
О ГРАЂЕВИНСКОМ
ЗЕМЉИШТУ
ЗАКОН И ПРАКСА**



САДРЖАЈ

Уводна напомена	4
ПРВИ ДИО	
Излагања:	
Закон о грађевинском земљишту - компарација нових и раније важећих рјешења, управна и судска пракса и практична примјена	6
Ревизија извршених додјела грађевинског земљишта	12
Корелација Закона о грађевинском земљишту са одредбама других закона	14
Додирне тачке Закона о грађевинском земљишту са Законом о просторном уређењу	20
Осврт на нова рјешења и институте из Закона о грађевинском земљишту и њихова компарација	23
ДРУГИ ДИО	
Карактеристична питања и одговори из Закона о грађевинском земљишту	27

Босанскохерцеговачко савјетовање

"ПРИМЈЕНА НОВОГ ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ"

Тузла, Бихаћ, Мостар, Сарајево, Требиње, Бања Лука

Организатори:

Управа за имовинско-правне послове Федерације Босне и Херцеговине и

Управа за геодетске и имовинско-правне послове Републике Српске

У сарадњи са:

Министарством за просторно уређење и заштиту околиша Федерације Босне и Херцеговине и

Министарством за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске

Покровитељ: Канцеларија високог представника

УВОДНА НАПОМЕНА

И поред промијењеног друштвеног уређења, Уставом и међународним конвенцијама прокламованог права на приватну имовину, увођења тржишног привређивања и поодмаклог процеса транзиције и приватизације, у правном систему Босне и Херцеговине неријетко егзистирају одређене категорије и закони типични за бивши социјалистички систем, као што је био случај са Законом о грађевинском земљишту. Регулисање својинско-правних односа на грађевинском земљишту, његово изузимање, подруштвљавање и стављање изван промета почиње Законом о национализацији ФНРЈ, којим су изграђена и неизграђена грађевинска земљишта на подручју града и насеља градског карактера по сили Закона прешла у друштвену својину. Ови процеси у Босни и Херцеговини су настављени Законом о грађевинском земљишту у друштвеној својини из 1974. године, те Законом о грађевинском земљишту из 1986. године, који је са промјенама из 1990. године био преузет у Федерацији Босне и Херцеговине без даљих измјена, и у Републици Српској, гдје је у више наврата мијењан.

Темељне промјене које су се десиле у босанскохерцеговачком друштву, глобално промијењене околности у вези са овим, Одлука Уставног суда БиХ из фебруара 2000. године, која се између осталог односи и на грађевинско земљиште, Одлука високог представника којом су уведена ограничења у вези са располагањем грађевинским земљиштем и његовим додјелама, те захтјеви великог броја субјеката, посебно из привредног живота, као и практичара и теоретичара, представљају разлоге и околности због којих је покренут процес чији је циљ адекватно

уређење питања грађевинског земљишта у актуелном друштвено-економском тренутку, кроз одговарајућа законска рјешења усклађена на простору Босне и Херцеговине. Резултат тог процеса је Закон о грађевинском земљишту, који је, за Федерацију Босне и Херцеговине и за Републику Српску, високи представник за Босну и Херцеговину наметнуо 15. маја 2003. године, а Закон је ступио на снагу 16. маја 2003. године.

Нови закон о грађевинском земљишту у ову област уводи значајно измијењен приступ, што се посебно огледа у:

- одређивању приватног и државног власништва на грађевинском земљишту;
- стављању грађевинског земљишта у промет;
- транспарентнијем поступку додјеле земљишта;
- смањењу прописаних накнада;
- захтјеву за ревизију извршених додјела након 6. априла 1992. године;
- поврату земљишта утврђеног као грађевинско, које није приведено намјени, и
- преносу овлаштења у вези са располагањем предметним земљиштем с Канцеларије високог представника на домаће органе власти.

У вези са Законом и његовом примјеном, у организацији Управе за геодетске и имовинско-правне послове Федерације БиХ, Управе за геодетске и имовинско-правне послове Републике Српске и Канцеларије високог представника за Босну и Херцеговину, у сарадњи са Министарством за просторно уређење и заштиту околиша Федерације БиХ и

Министарством за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, за све општине у Босни и Херцеговини су током јула и августа 2003. године одржана савјетовања о теми "Примјена новог закона о грађевинском земљишту". На савјетовањима су учествовали представници кантона, општина, званичници служби за имовинско-правне и геодетске послове и урбанизам, те општински правобраниоци. Савјетовањима је присуствовало око 475 учесника.

Првенствена намјера одржаних савјетовања била је да промовишу боље разумијевање новог законодавства и његове практичне примјене, да представе однос овог закона са другим релевантним законима, те да пруже одговарајућа објашњења и одговоре на карактеристична питања у вези са примјеном Закона. Савјетовања су путем упоредног приказа омогућила практичан увид у раније одлуке судских и управних органа.

ПРВИ ДИО

Закон о грађевинском земљишту - Компарација нових и раније важећих рјешења, управна и судска пракса и практична примјена

Аутор: Исмет Велић, дипл. правник, помоћник директора за имовинско-правне и опће послове,
Управе за геодетске и имовинско-правне послове Федерације БиХ

1. Основни појмови и дефиниција грађевинског земљишта

Закон о грађевинском земљишту (Службени лист СРБиХ, број: 34/86, 1/90, 29/90, 3/93 и 13/94) из 1986. године прописивао је чланом 1 услове, начин и вријеме престанка права на грађевинском земљишту, те је чланом 2 ово земљиште одређивао као добро од општег интереса, док нови закон о грађевинском земљишту, који је наметнуо високи представник за БиХ (Службене новине Федерације БиХ, број 25/03) 15. маја 2003. године, чланом 1 уређује услове и начин стицања права на земљишту у градовима и насељима градског карактера те другим подручјима предвиђеним за стамбену и другу комплексну изградњу, вријеме престанка тих права, начин кориштења грађевинског земљишта и управљања њиме, као и накнаде за кориштење овог земљишта.

Закон из 2003. године је чланом 2 као грађевинско земљиште одредио:

1. Градско грађевинско земљиште - одређено је члановима 2, 4 и 12 Закона. Под грађевинским земљиштем се подразумијева изграђено и неизграђено земљиште у градовима и насељима градског карактера, које је плановима за просторно уређење и урбанистичким плановима намијењено за изградњу објеката у складу с одредбама

Закона о просторном уређењу (Службене новине Федерације БиХ, број 52/02).

2. Остало грађевинско земљиште - у складу са чланом 2 став 2 Закона, то је изграђено и неизграђено земљиште намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона о просторном уређењу, које се налази изван зона градског грађевинског земљишта, односно изван градова и насеља градског карактера.

2. Власништво и промет грађевинског земљишта

За разлику од Закона о грађевинском земљишту из 1986. године, који је одредбама члана 4 градско земљиште дефинисао искључиво као душтвено, односно државно власништво, те на њему омогућавао само стицање права прописаних Законом, а одредбама члана 5 експлицитно искључио могућност отуђења овог земљишта из друштвеног/државног власништва, Закон из 2003. године уводи једну од најзначајнијих новина, тако што чланом 4 прописује да градско грађевинско земљиште може бити у приватном и у државном власништву, те чланом 15 да се доношењем одлуке о одређивању градског грађевинског земљишта не мијења власнички облик на овом земљишту. Аналогно датим дефиницијама, чланом 7 Закона прописује се да је градско

грађевинско земљиште у приватном власништву у промету, супротно ранијим рјешењима, када је ово земљиште било изван промета. Нови закон је, у духу и по логици дате дефиниције, чланом 39 одредио да власник зграде или посебног дијела зграде ступањем Закона на снагу стиче право власништва на земљишту под зградом и на оној површини земљишта за коју је регулационим планом или планом парцелизације утврђено да служи за редовну употребу зграде. Ово рјешење задржава се и у члану 53, када се ради о додјели земљишта и изградњи грађевине након ступања на снагу Закона, док је Законом из 1986. године, сходно члановима 39, 40 и 57, на предметном земљишту одређивано трајно право кориштења. Нови закон из 2003. године, у погледу наведених одредаба је одраз усаглашавања рјешења овог закона са рјешењима из Закона о власничко-правним односима (Службене новине Федерације БиХ, број 6/98 и 29/03), који чланом 12 прописује да власник зграде има право власништва на земљишту на којем је зграда изграђена и на земљишту које служи за редовну употребу зграде, ако законом није другачије одређено.

Знатно другачији приступ новим законом се одређује и при предаји неизграђеног грађевинског земљишта општини прије доношења рјешења о преузимању земљишта:

- Закон из 1986. године чланом 26 ово питање је уредио тако да ранији власник има наведену могућност предаје, а општина је дужна да земљиште преузме. Изјава о предаји се, као што је познато, давала на записник општинском органу надлежном за имовинско-правне послове, а ако би овај орган одбио да на записник прими изјаву, ранији власник је могао изјаву доставити писмено. Овдје се наводи и примјер из праксе, односно став Врховног суда (пресуда број У-300/01 од 19.04.2001. године), гдје се констатује да је, у случају предаје грађевинског земљишта општини путем писмене изјаве, првостепени орган дужан да ту изјаву без одлагања достави надлежном органу ради провођења насталих промјена у земљишној или другој јавној књизи, у коју се уписују права на некретнинама у смислу одредаба члана 26 став 2 и 3, уз напомену да се у оваквим случајевима није доносио никакав правни акт, јер се сама изјава, дата на записник или у поднеску,

сматра ваљаном исправом за провођење укњиже.

- Нови закон из 2003. године чланом 24 прописује да општинско вијеће доноси рјешење о преузимању из посједа неизграђеног градског грађевинског земљишта ради привођења трајној намјени, односно ради уређења за грађење, а у поступку преузимања земљишта треба да буде саслушан ранији власник, односно носилац привременог права на кориштење земљишта. Даље се, чланом 25, прописује да ранији власник неизграђеног градског грађевинског земљишта у државној својини, односно носилац привременог права на кориштење земљишта, и прије доношења рјешења о преузимању земљишта може да понуди неизграђено градско грађевинско земљиште општини, која има првенствено право преузимања тог земљишта, а уколико општинско вијеће не прихвати понуду, ранији власник може да пренесе право кориштења на трећа лица, али не по нижој цијени од оне која је понуђена општини.

Дакле, рјешења из сада важећег закона у погледу предметног института указују на одређеног вида права прече куповине, а овим је створена и могућност да се привремено право кориштења ставља у промет.

3. Управљање и располагање градским грађевинским земљиштем

Додјела градског грађевинског земљишта

Закон из 1986. године, члановима 47-51, уређивао је питања додјеле градског грађевинског земљишта правним и физичким лицима рјешењем о додјели које доноси скупштина општине, и то путем конкурса у правилу, или путем непосредне погодбе у таксативно побројаним случајевима, који су се генерално односили на постојање ширих - општих интереса. И овдје се наводе одређени примјери из праксе, односно ставови из пресуде Врховног суда, број У-284/97 од 08.01.1998. године, којом је потврђено рјешење

Федералне управе за геодетске и имовинско-правне послове, број 01-475-189/96 од 02.04.1997. године. У пресуди се наводи да се трајно право кориштења може утврђивати само у корист власника зграде који су били ранији власници грађевинског земљишта или лица која су на легалан начин стекла право на кориштење грађевинског земљишта, а у моменту одлучивања о утврђивању права из члана 40 имају легалан статус корисника тог земљишта. Трајно право кориштења може да се одреди у корист власника зграде само на основу донесене одлуке општинског вијећа, које има правну могућност да грађевинско земљиште додјељује правним или физичким лицима ради изградње грађевине, односно стамбене или друге зграде. Постоји рјешење Врховног суда, број У-390/01 од 17.04.2002. године, којим је потврђено рјешење Федералне управе за геодетске и имовинско-правне послове, број 05-31-23/2001 од 25.01.2001. године, гдје се прецизира да у случајевима када је у питању додјела на кориштење градског грађевинског земљишта непосредном погодбом не постоји могућност жалбе ни покретања управног спора, будући да се не ради о акту располагања земљиштем, за разлику од додјеле земљишта путем конкурса.

Закон из 2003. године, у члановима 44-48, регулисао је питања додјеле тако да општинско вијеће додјељује неизграђено градско грађевинско земљиште ради изградње грађевине уз правичну накнаду. Земљиште за ту намјену се додјељује на основу:

- Јавног конкурса који се објављује у средствима информисања, под условима, на начин и у поступку прописаним законом и на основу њега донесеним прописима;
- Непосредном погодбом, искључиво за изградњу:
 - војних објеката и објеката за службене потребе државних органа (без могућности додјеле ради стамбене изградње);
 - објеката за потребе страних дипломатских и конзуларних представништава;
 - објеката јавне комуналне инфраструктуре.

Нови закон је увео правило да се физичким особама не може додјељивати градско грађевинско земљиште путем непосредне погодбе. Само изузетно, физичком лицу се

земљиште може додијелити непосредном погодбом друга парцела и то у поступку накнаде за експроприсано и изузето земљиште.

Нови закон је увео правило да се физичким лицима не може додјељивати градско грађевинско земљиште путем непосредне погодбе. Само изузетно, физичком лицу непосредном погодбом може да се додијели земљиште, односно друга парцела, и то у поступку накнаде за експроприсано и изузето земљиште.

Новина закона из 2003. године су и одредбе из члана 46, које прописују да се градско грађевинско земљиште у државном власништву неће приоритетно додјељивати лицима и члановима њиховог породичног домаћинства који су били носиоци станарских права или власници имовине кориштене у стамбене сврхе на дан 30. априла 1991. године. Нови су и прописи који одређују да конкурсна комисија неће узети у разматрање пријаву за додјелу грађевинског земљишта нити додијелити земљиште, уколико уз пријаву није приложен доказ да њен подносилац, односно члан његовог породичног домаћинства из 1991. године не користи имовину за коју је поднесен захтјев за поврат, сходно одредбама Закона о престанку примјене Закона о напуштеним становима Федерације Босне и Херцеговине (Службене новине ФБиХ, број 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99 и 31/01) и Закона о престанку примјене Закона о привремено напуштеним некретнинама у својини грађана Федерације Босне и Херцеговине (Службене новине ФБиХ, број 11/98, 29/98, 27/99 и 43/99).

Нови закон је задржао иста рјешења као и ранији када је у питању могућност додјеле грађевинске парцеле на кориштење ради грађења за потребе више лица која су потписала уговор о заједничкој изградњи, те оспоравање рјешења о додјели тужбом у управном спору пред судом.

Нови закон значајно истиче и даље дефинише улогу правобраниоца у поступку додјеле земљишта. У члану 16 Закона прописује се обавеза општинском вијећу да прије додјеле грађевинског земљишта прибави мишљење правобраниоца, којим се потврђује да је предложена додјела у складу са важећим законом, те да су процедуре које предвиђа

Закон у цијелости испоштоване. Надлежни правобранилац је дужан да достави своје мишљење у року од 15 дана након што добије нацрт одлуке. Законодавац је овим одредбама знатно појачао улогу правобраниоца који је, дакле, дужан да преиспита предложене додјеле и потврди да су испоштовани сви закони и процедуре, што подразумијева свакако и његово активно учешће током цијелог поступка који претходи конкретној додјели земљишта.

Губитак права на кориштење земљишта ради грађења

Нови закон је, у погледу права на кориштење земљишта ради грађења, у суштини задржао рјешења Закона из 1986. године. Тако је одредбама чланова 49-53 прописао да физичко односно правно лице губи предметно право ако у року од једне године од правоснажности рјешења о додјели земљишта на кориштење ради градње поднесе захтјев да му се изда дозвола за грађење, односно ако у року од једне године након издавања дозволе за грађење не изведе претежан дио радова на грађевини, тј. изградњу са првом надземном стропном конструкцијом.

Надаље, нови закон прописује и да се сматрају ништавним рјешења о додјели грађевинског земљишта која су у супротности са одредбама члана 46 о условима и начину додјеле путем конкурса, а физичко лице коме је мимо ових одредаба додијељено грађевинско земљиште губи сва укњижена корисничка права, остварена на основу рјешења општинског органа управе надлежног за имовинско-правне послове у складу са чланом 50 Закона. У наведеним случајевима престанка права на кориштење земљишта ради грађења општина је дужна да лицу коме је то право престало плати грађевинску вриједност недовршене зграде, као и прописане накнаде.

Илустрације ради, овдје се наводе примјери из праксе: Одлука првостепеног органа, број 05/1-475-293/96 од 02.09.1996. године, којом је утврђен престанак права на кориштење градског грађевинског земљишта, јер корисник права није у законом предвиђеном року од годину дана поднио захтјев да му се изда

дозвола за грађење. Другостепени орган је својим рјешењем, број 01-475-298/98 од 10.07.1998. године потврдио наведену одлуку, а жалбу одбио, да би Врховни суд Федерације БиХ својом пресудом: У-433/99 од 18.10.2001. године одбио тужбу у вођеном управном спору и потврдио рјешење другостепеног органа. Пресудом се потврђује основаност рјешења о губитку права на кориштење земљишта ради грађења због прекорачења законом прописаних рокова, те се наводи како је "неоснована тврдња тужитеља да прописани рокови за вријеме ратне опасности престају да важе", будући да се у конкретном случају ради о преклузивним роковима материјалног права прописаним у Закону о грађевинском земљишту, који се не могу продужавати, изузев за дужину њиховог трајања у оправданим случајевима, нити прекинути, а не могу ни престати за вријеме непосредне ратне опасности или за вријеме ратног стања.

Располагање недовршеном зградом на градском грађевинском земљишту

Нови закон је чланом 54 прописао да у погледу промета, оптерећивања и насљеђивања недовршене зграде на градском грађевинском земљишту важе одредбе Закона о ограничењу промета, оптерећивања и насљеђивања оствареног првенственог права кориштења земљишта ради грађења и права кориштења земљишта ради грађења. Према тим одредбама, недовршена зграда уз сагласност општинског вијећа може да буде отуђена, ако је носилац оствареног првенственог права на кориштење земљишта ради грађења, односно права на кориштење земљишта ради грађења, оправданим разлозима био спријечен да настави грађење (тешка и трајна болест, смрт члана породице, смањење броја чланова породице, развод брака, пресељење у друго мјесто и слично). Притом се упис права кориштења врши на купца на основу купопродајног уговора и уз сагласност општинског вијећа, а уколико носилац права на кориштење земљишта ради грађења или његов насљедник не добије сагласност, општина је дужна да преузме земљиште са недовршеном зградом и да плати накнаду према одредбама члана 51 Закона у року од три мјесеца од подношења

захтјева за прибављање сагласности из претходног става.

Из наведених одредаба Закона из 2003. године произлази да су овдје задржана досадашња рјешења, те је дефинисано да се недовршеном зградом сматра зграда на којој је завршена фаза првог хоризонталног затварања простора, до фазе прибављања дозволе за употребу, према одредбама Закона о просторном уређењу.

4. Накнада за градско грађевинско земљиште

Одредбама чланова 62-75, Закона из 2003. године за додијељено градско грађевинско земљиште на кориштење ради грађења, прописано је плаћање накнада.

Накнада за додијељено земљиште се утврђује рјешењем о додјели земљишта и укључује накнаду за преузето земљиште и накнаду из основа природних погодности градског грађевинског земљишта и погодности које при кориштењу тог земљишта могу настати постојањем већ изграђене комуналне инфраструктуре, а оне нису резултат улагања средстава власника или корисника некретнина - рента.

Накнада трошкова за уређење тог земљишта се утврђује рјешењем о урбанистичкој сагласности, а накнада за кориштење градског грађевинског земљишта се утврђује рјешењем општинског органа управе надлежног за комуналне послове. Накнада за градско грађевинско земљиште код доградње и надзиђивања, те изградње помоћних објеката, утврђује се рјешењем при издавању дозволе за грађење.

Плаћање ових накнада је претпоставка за издавање дозволе за грађење и укњижбу права у јавном регистру, надлежном за вођење евиденција о правима.

Средства из накнаде за додијељено градско грађевинско земљиште на кориштење, накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и накнаде за кориштење градског грађевинског земљишта користе се за трошкове накнаде ранијим власницима, за трошкове уређења земљишта и трошкове израде просторно-планске документације. Физичка лица, којима

су додијељене грађевинске парцеле без накнаде у периоду од 6. априла 1992. године до ступања на снагу Закона и чија су пријератна имовинска права враћена, губе право на ослобађање од плаћања накнаде за додијељено земљиште и дужна су да ту накнаду плате, док се истовремено изван снаге стављају све одлуке, уредбе и други прописи којима су била регулисана предметна ослобађања.

Градско грађевинско земљиште према погодностима се дијели највише на шест зона, које се одређују на основу положаја земљишта и степена његове опремљености, што укључује:

- изграђене комуналне објекте и инсталације, саобраћајну повезаност, врсту и капацитет објеката за свакодневно и периодично снабдијевање;
- покривеност објектима за здравствену заштиту, школство, културу и дјечију заштиту;
- природне и еколошке услове кориштења земљишта, као што су нагиб терена, оријентација, осунчаност, температура ваздуха, вјетрови и загађеност ваздуха.

Основицу за израчунавање висине ренте представља просјечна коначна грађевинска цијена из претходне године по квадратном метру корисне стамбене површине, коју одлуком утврђује општинско вијеће сваке године, а најкасније до 31. марта текуће године, и она се валоризује свака три мјесеца.

Према искуству и захтјевима из праксе и привреде, битно је смањење висине ренте по квадратном метру корисне површине грађевине која ће се градити на градском грађевинском земљишту, утврђене сразмјерно коначној просјечној грађевинској цијени по зонама грађевинског земљишта, док се накнада за кориштење градског грађевинског земљишта одређује у износу од 0,01%. према јединици површине земљишта (м²), односно према јединици изграђене корисне површине. Члан 63 Закона прописује и то да нико не може да буде ослобођен плаћања накнаде утврђене Законом, осим у случајевима које сам Закон прецизира, те се стављају изван снаге све одлуке, уредбе и други прописи који су у супротности са овим, односно којима су биле омогућене додјеле земљишта без накнаде.

5. Престанак друштвеног/државног власништва на грађевинском земљишту које није приведено намјени и поврат тог земљишта у приватно власништво

Члан 96 новог закона одређује да, ступањем на снагу Закона, по сили Закона престаје државно власништво на грађевинском земљишту које није приведено намјени у скалду са регулационим планом, када је у друштвено/државно власништво прешло на основу одлуке општине, да престанак друштвеног/државног власништва и успостављање ранијег власничко-правног односа рјешењем (које, дакле, има декларативан карактер) утврђује општински орган управе надлежан за имовинско-правне односе, а рјешење се може оспоравати жалбом у поступку пред Федералном управом

за геодетске и имовинско-правне послове. Регулисано је такође да се правоснажно рјешење по службеној дужности доставља на провођење органу надлежном за евиденцију права на накретнинама.

Ове одредбе представљају потпуну новину у односу на раније важећи закон, који није предвиђао могућност враћања, односно промјене облика власништва на грађевинском земљишту које је прешло у друштвено/државно власништво, а појављују се као резултат приједлога и захтјева диктираних практичним потребама, односно животом и стањем на терену. До доношења новог закона о грађевинском земљишту, одређене могућности враћања изузетих некретнина биле су регулисане једино институтом деекспропријације из члана 32 Закона о експропријацији (Службени лист СРБиХ, број 12/87 и 38/89 и Службени лист РБиХ, број 20/93 и 15/94), па је, наравно, оваква законодавна рјешења пратила и пракса управних и судских органа (на примјер пресуда Врховног суда Федерације БиХ, број У-1834/98 од 27.07.2000. године, којом су заузети ставови у вези са повратом национализованог грађевинског земљишта и деекспропријацијом).

КРАТАК ПРЕГЛЕД ОДРЕДАБА КОЈИ ОБЈАШЊАВА РАЗЛОГЕ И СУШТИНУ РЕВИЗИЈЕ, КАО ПОСЕБНЕ И НОВЕ ОБЛАСТИ УВРШТЕНЕ У ЗАКОН О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Ревизија извршених додјела грађевинског земљишта

Аутор: Едиса Пештек, Сања Хасановић и Сања Церовшек, *ОНР* службеници за имовинско-правна питања

Ревизија је, као једна од кључних реформи новог закона, уврштена да би се створио домаћи правни оквир за заштиту кориштења земљишта у оквиру Анекса 7 Дејтонског мировног споразума, који третира питања расељених лица и избјеглица.

Ревизија је уведена и као замјена за Одлуку високог представника од 27. априла 2000. године, која је регулисала забрану располагања имовином у друштвеном / државном власништву, а престала је да важи 16. маја 2003. године. Циљ ове новине је заштита права како ранијих, тако и садашњих власника земљишта.

У складу са Анексом 7 Дејтонског мировног споразума, избјеглице и расељена лица "имају право на поврат имовине која им је била одузета за вријеме рата", без обзира на то о којој је врсти имовине ријеч. У току ратних сукоба и у годинама које су слиједиле, многа права везана за кориштење земљишта у друштвеном/државном власништву била су ускраћена, понекад мимо закона и законске процедуре која је регулисала права некадашњих корисника (на примјер, непоштивање пречег права на реконструкцију на грађевинском земљишту на којем су зграде уништене). Слично томе, права на кориштење земљишта су одузимања и без плаћања адекватне новчане накнаде у складу са Законом о експропријацији, или чак без плаћања икакве накнаде.

Масовном бесплатном додјелом земљишта створена је обавеза одговорних лица за успостављање нових насеља, а како корисници земљишта често нису имали средства за градњу нове куће или су посједовали усељиву имовину на другом мјесту, 67% од отприлике 40.000 додјела земљишта није приведено намјени за коју је додијељено, тј. остало је неразвијено.

Бесправно располагање земљиштем у друштвеној/државној својини довело је до стварања потпуно нових једнонационалних насеља, што је у великој мјери онемогућавало повратак избјеглица на одређена подручја.

Како је регулисано прелазним и завршним одредбама Закона (чланови 87-92), ревизијом се успоставља управни поступак у којем се могу оспоравати све додјеле земљишта извршене након 6. априла 1992. године. Конкретно, према овим одредбама поступак ревизије омогућује поврат или надокнаду имовинских права пријератним корисницима, те им регулише право на тражење потпуне надокнаде путем суда.

Физичка лица (и њихови законити наслједници) која су имала право кориштења градског грађевинског земљишта у државном власништву могу општинском органу надлежном за имовинско-правна питања поднијети захтјев за ревизију одлуке којом је престало њихово право кориштења, уколико је:

- земљиште до 6. априла 1992. године кориштено у стамбене, пословне или пољоприврене сврхе;
- право кориштења престало између 6. априла 1992. и 16. маја 2003. године без њихове сагласности;
- уколико Канцеларија високог представника није издала изузеће од Одлуке високог представника о забрани располагања имовином у друштвеном власништву, од 27. априла 2000. године;
- уколико је захтјев за ревизију поднесен у року од двије године од дана ступања на снагу новог закона, тј. до 16. маја 2005. године.

Додјеле за које је Канцеларија високог представника издала изузеће од Одлуке високог представника од 27. априла 2000. године могу се оспоравати само пред надлежним судом.

Члан породичног домаћинства такође може поднијети захтјев за ревизију.

Општина је дужна да у вези са захтјевом за ревизију донесе одлуку у року од мјесец дана од дана подношења захтјева.

1. Рјешавање захтјева за ревизију

При доношењу одлука по захтјевима за ревизију, општина је дужна да подносиоцу захтјева успостави раније право на кориштење земљишта у случајевима када је:

- право на кориштење одузето без сагласности подносиоца захтјева;
- сагласност у име подносиоца захтјева, у његовом одсуству, дао правни заступник кога је поставила општина, или
- уколико општина није исплатила накнаду за одузето земљиште у складу са Законом о грађевинском земљишту и Законом о експропријацији.

Уколико подносилац захтјева тврди да је исплаћена неправична накнада, може се покренути поступак код надлежног суда.

2. Права подносилаца захтјева за ревизију чији су захтјеви позитивно ријешени

Подносиоци захтјева за ревизију могу остварити поврат свог ранијег права на кориштење градског грађевинског земљишта.

Међутим, када је почета изградња на предметном земљишту, подносилац захтјева чији је захтјев позитивно ријешен може да бира између:

- новчане накнаде, у складу са Законом о грађевинском земљишту и Законом о експропријацији, или
- замјенског земљишта сличне величине и квалитета, без накнаде.

3. Права трећих лица на земљишту на коме није почела изградња

Под одређеним условима, у складу са Законом о грађевинском земљишту, трећа лица, односно лица којима је додијељено земљиште које је предмет ревизије, а нису почела планирану изградњу, имају право или на накнаду такси плаћених за парцелу, или на додјелу друге парцеле сличне величине и квалитета, без накнаде.

Упутства и друга подзаконска акта за провођење Закона о грађевинском земљишту дужне су да донесу ентитетске управе за геодетске и имовинско-правне послове те ентитетска министарства за просторно уређење и екологију.

Радећи на Закону о грађевинском земљишту заједно са представницима оба ентитета, Канцеларија високог представника је сагледала потешкоће у напорима да се проведе ова реформа, и схвата да успјешно провођење овог закона захтијева напоран рад свих који су ангажовани на провођењу Закона на терену. Стога је и главни циљ Канцеларије да се овом брошуром обезбиједи што боља практична примјена Закона о грађевинском земљишту.

Корелација Закона о грађевинском земљишту са одредбама других закона

Аутор: Благоје Весковић, стручни сарадник

Одредбе Закона о грађевинском земљишту, који је високи представник донио у истовјетном тексту за Федерацију БиХ (Службене новине Федерације БиХ, број 25/03) и Републику Српску (Службени гласник Републике Српске, број 11/03), повезане су са више других закона. То се прије свега односи на Закон о управном поступку, затим на Закон о експропријацији, Закон о просторном уређењу, Закон о земљишној књизи, Закон о власничко-правним односима, Закон о промету непокретности и Закон о насљеђивању.

У највећој мјери одредбе Закона о грађевинском земљишту су повезане са одредбама Закона о управном поступку. То произлази из чињенице да одредбе Закона о грађевинском земљишту регулишу низ поступака за остваривње права и утврђивање обавеза појединих субјеката. Конкретније, одредбе Закона о грађевинском земљишту регулишу сљедеће поступке:

- преузимање неизграђеног градског грађевинског земљишта ради привођења трајној намјени (члан 24);
- утврђивање губитка привременог права кориштења (члан 26 став 2);
- утврђивање првенственог права кориштења (члан 29 став 2);
- додјела неизграђеног грађевинског земљишта ради грађења лицу које није могло да оствари првенствено право кориштења (члан 30 став 2);
- утврђивање земљишта за редовну употребу зграде (члан 39 став 2);
- додјела грађевинског земљишта за изградњу објекта (члан 44);
- утврђивање губитка права на кориштење ради грађења, због неподношења захтјева за издавање дозволе за грађење и неизвођења претежног дијела радова на згради (члан 50);
- установљење стварних служности (члан 55);
- привремено заузимање грађевинског земљишта (члан 56 став 2);
- дозвола за вршење припремних радњи на грађевинском земљишту (члан 57);
- утврђивање права власништва на градском грађевинском земљишту на којем је изграђена зграда без права кориштења земљишта ради грађења (члан 61);
- поступак ревизије и израде нацрта рјешења (члан 88) и
- утврђивање престанка државног власништва на грађевинском земљишту које није приведено намјени и успостављање ранијег власничко-правног односа (члан 96).

Одредбама Закона о грађевинском земљишту само је дјелимично регулисан поступак који претходи доношењу рјешења у наведеним поступцима. Дефинисано је својство странке у поступку, начин покретања поступка и надлежност за доношење рјешења. У свему осталом се на ове поступке примјењују одговарајуће одредбе Закона о општем управном поступку, односно Закона о управном поступку. То значи да ће се примјенити основна начела управног поступка, као и друге одговарајуће законске одредбе које регулишу поступак у управним стварима: о позивању, о достављању, о записнику, о изузећу, о роковима, о

свједоцима, вјештацима, о испитном поступку, о рјешењу, о жалбеном поступку, о обнови поступка и др.

1. Примјена члана 96 Закона о грађевинском земљишту - престанак државног власништва на грађевинском земљишту које није приведено намјени

Одредбе члана 96 Закона о грађевинском земљишту, заједно са чланом 39 и члановима 87-94 (ревизија), чине суштинске измјене у досадашњем управном режиму над градским грађевинским земљиштем.

Поступак по члану 96 Закона о грађевинском земљишту заслужује посебан осврт. Поставља се питање за која се градска грађевинска земљишта доноси рјешење по члану 96? Надаље, да ли ће се у овом случају доносити заједничко - кумулативно рјешење, које ће истовремено обухватити све градско грађевинско земљиште на којем престаје државно власништво, или ће се посебно доносити рјешења за сваког појединог власника грађевинског земљишта? Такође се поставља питање да ли ће се прије доношења рјешења проводити испитни поступак и ко може бити странка у том поступку?

На питање за која се градска грађевинска земљишта доноси рјешење по члану 96 став 1 Закона о грађевинском земљишту, одговор имамо у овој законској одредби, која прописује да ступањем на снагу Закона (16. маја 2003. године) по сили Закона престаје државно власништво на грађевинском земљишту које није приведено намјени у складу са просторним планом, а прешло је у друштвено власништво (сада државно) на основу одлуке општине. Дакле, ова законска одредба се односи само на оно градско грађевинско земљиште које је прешло у друштвено, сада државно власништво, на основу одлука скупштине општина, својевремено донијетих на основу чланова 13 и 16 Закона о грађевинском земљишту (Службени лист СРБиХ, број 34/86, 1/90 и 29/90). То значи да се члан 96 Закона о грађевинском земљишту не односи на градска грађевинска земљишта која су прешла у друштвено, сада државно власништво, на основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта (Службени

лист ФНРЈ, број 52/58), као и посебних закона донијетих након тога у 12 општина (Бановићи, Бања Лука, Босанско Грахово, Добој, Хаџићи, Љубушки, Орашје, Рудо, Тузла, Вишеград, Витез и Зворник). Градска грађевинска земљишта која су прешла у државно власништво по основу национализације и посебних закона остају и даље у државном власништву, а то значи да је сада успостављен двојаки својинско-правни режим на градском грађевинском земљишту: поред земљишта у државном власништву, постоји и земљиште у приватном власништву.

Прописивањем да ступањем на снагу Закона о грађевинском земљишту по сили Закона престаје државно власништво на грађевинском земљишту које није приведено намјени, определијелен је и карактер рјешења које се доноси по члану 96 став 2. Ово рјешење нема конститутивни, већ декларативни карактер. Државно власништво на одређеном грађевинском земљишту престаје еџ леге, по сили Закона, што се само потврђује рјешењем органа управе надлежног за имовинско-правне послове. У поступку који претходи треба да се на несумњив начин утврди које градско грађевинско земљиште није приведено намјени у складу са просторним планом. То ће се најтачније утврдити ако се ангажује геодетски стручњак и на основу стварних налаза, полазећи од одлуке о одређивању градског грађевинског земљишта, сачини стручни елаборат у који би уврстио податке о градском грађевинском земљишту које није приведено намјени, уз назнаку власника и посједника тог земљишта. Овај елаборат се не може сачинити без увиђаја на терену, јер су подаци из одлуке општине о одређивању градског грађевинског земљишта претрпјели низ измјена. Дакле, у сваком конкретном случају, у односу на сваког појединог власника, треба да се утврди које грађевинско земљиште није приведено намјени. Стручни елаборат поред катастарских треба да садржи и земљишнокњижне податке. Ради провјере података из стручног елабората, позива се власник земљишта, односно његов насљедник, да се изјасни о томе да ли је обухваћено све његово грађевинско земљиште које није приведено намјени и да ли има примједби на налаз геодетског стручњака.

Значајно је питање ко је странка у поступку

утврђивања престанка државног власништва на грађевинском земљишту у смислу члана 96 Закона о грађевинском земљишту и у чију ће се корист успоставити ранији својинско-правни однос. Код одговора на ово питање полази се од одредбе члана 20 став 2 Закона о грађевинском земљишту. Према овој одредби, ранијим власником грађевинског земљишта се сматра:

- а) лице које је до преласка грађевинског земљишта у друштвену, сада државну својину, имало укњижено право својине у катастру некретнина, односно земљишним књигама;
- б) лице за које се утврди да је било власник у вријеме преласка грађевинског земљишта у друштвену, сада државну својину, и
- в) лице на које је ранији власник до дана преласка грађевинског земљишта у друштвену, сада државну својину, пренио право кориштења грађевинског земљишта на основу уговора, на коме су правоваљани потписи, овјерени од надлежног органа, или ако је уговорена цијена исплаћена преко банке односно поште, или ако је лице које је стекло право плаћало порез односно допринос на то земљиште.

Како су ставке под а) и в) саме по себи јасне, њихова примјена у пракси углавном неће стварати проблеме. Међутим, могу се појавити дилеме код примјене ставке под б). Ова одредба се односи на случајеве предвиђене одредбом члана 14 став 2 раније важећег Закона о грађевинском земљишту. Наведеном одредбом је прописано да ће на подручју на коме није успостављен катастар некретнина по Закону о премјеру и катастру некретнина (Службени лист СРБиХ, број 22/84), прије доношења одлуке о одређивању градског грађевинског земљишта, општински орган управе за имовинско-правне послове расправити као претходно питање својинске односе на градском грађевинском земљишту, у складу са одредбама тог закона. То значи да ће се ранијим власницима, у случајевима гдје су прије доношења одлуке о одређивању градског грађевинског земљишта расправљени својински односи, сматрати лица за која је утврђено да су власници градског грађевинског земљишта (без обзира на стање уписа у

земљишним књигама) и која су тако означена у одлуци о одређивању градског грађевинског земљишта. Ранијим власницима градског грађевинског земљишта такође ће се сматрати лица за која је у поступку успоставе катастра некретнина рјешењем надлежне комисије утврђено да су власници градског грађевинског земљишта.

Ако је ранији власник градског грађевинског земљишта умро, у поступку који се води по члану 96 као странка ће бити позван његов насљедник. Међутим, ранији својинско-правни однос, ако није проведен оставински поступак, неће се успоставити у корист насљедника, већ у корист његовог претходника, а насљеднику преостаје да наконведеног оставинског поступка регулише укњижбу свог права власништва у земљишним књигама.

Постоје случајеви гдје су вршени преноси права кориштења неизграђеног градског грађевинског земљишта путем купопродајних уговора. Регистровани су и случајеви да је управа прихода наплаћивала порез на промет извршен на основу таквих уговора. Сви такви уговори закључени су противно одредбама Закона о грађевинском земљишту и као такви су ништавни, што је изричито прописано у члану 10 ранијег Закона о грађевинском земљишту.

У погледу примјене члана 96 став 2 Закона о грађевинском земљишту, раније је указано и на питање да ли ће се по овој законској одредби доносити заједничко - кумулативно рјешење о престанку државног власништва на грађевинском земљишту и успостави ранијег својинско-правног односа, или ће се доносити за сваког ранијег власника појединачна рјешења. Прихватљивије је становиште да се за сваког ранијег власника доноси посебно рјешење. Ако би се донијело кумулативно рјешење, настале би правно-техничке компликације: парцијална правоћност таквог рјешења, стављање клаузуле правоснажности, достављање рјешења, тешкоће у провођењу таквог рјешења у земљишним књигама. Такође је неприхватљиво да се врши раздвајање поступка по члану 96, тј. да се једним рјешењем утврђује престанак државног власништва на грађевинском земљишту, а да се након тога посебним рјешењем (или рјешењима) врши успостава ранијег својинско-правног односа. Ово стога што из формулације одредбе члана 96 став 2 произлази да се

једним рјешењем утврђује престанак државног власништва на грађевинском земљишту и успостављање ранијег власничко-правног односа. Осим тога, раздвајање овог поступка нема ни практичне сврхе, јер би се тиме одуговлачио поступак по члану 96 Закона о грађевинском земљишту.

2. Примјена члана 39 Закона о грађевинском земљишту - преношење трајног права кориштења у приватно власништво

Чланом 39 став 1 Закона о грађевинском земљишту прописано је да власник зграде или посебног дијела зграде, ступањем на снагу Закона о грађевинском земљишту, стиче право власништва на земљишту под зградом и на оној површини земљишта које је просторним планом или планом парцелације утврђено да служи за редовну употребу зграде, изузев случајева који су предмет ревизије у складу са члановима 87-92 прелазних одредби Закона о грађевинском земљишту.

Ставом 2 члана 39 предвиђено је да општински орган управе за имовинско-правне послове, уз прибављено мишљење општинског органа управе надлежног за послове урбанизма, утврђује својим рјешењем површину земљишта које је потребно за редовну употребу зграде, ако та површина није утврђена просторним планом или планом парцелације.

Из одредбе става 1 члана 39 произлази да ступањем на снагу Закона о грађевинском земљишту (тј. 16. маја 2003.) власник зграде која је изграђена на градском грађевинском земљишту, по сили Закона стиче право власништва на земљишту под зградом и на оној површини земљишта за које је просторним планом или планом парцелације утврђено да служи за редовну употребу зграде, те да на том земљишту истовремено престаје државно власништво и трајно право кориштења.

У вези са примјеном ове законске одредбе, битно је сљедеће: одредба члана 39 односи се на сва изграђена градска грађевинска земљишта, за разлику од одредбе члана 96 Закона о грађевинском земљишту, која се односи само на неизграђена градска грађевинска земљишта која су својевремено прешла у државно власништво само на основу одлуке општине. Према томе, одредба члана

39 односи се на изграђена градска грађевинска земљишта која су прешла у друштвено, сада државно власништво, на основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта, посебних закона који су донијети у 12 општина и на основу одлука општина о одређивању градског грађевинског земљишта.

За разлику од одредбе члана 96 став 2 Закона о грађевинском земљишту, одредба члана 39 не даје овлаштење органу управе за имовинско-правне послове, а ни неком другом органу, да доноси рјешење којим се одређује престанак државног власништва и преношење трајног права кориштења у приватно власништво на земљишту под зградом и земљишту које служи за редовну употребу зграде.

Познато је да за велики број зграда које су изграђене на градском грађевинском земљишту није извршен технички пријем нити су издате употребне дозволе, а то значи да оне нису уведене ни у планове, нити је извршена њихова укњижба у земљишним књигама. Такође за многе зграде, сагласно просторном плану или плану парцелације, није утврђена површина земљишта које је потребно за редовну употребу. Власник изграђеног објекта треба да покрене све поступке како би у земљишним књигама право власништва на изграђеној згради било укњижено у његову корист. Због свих изнијетих разлога, органу управе није могло бити дато овлаштење да доноси рјешење по члану 39 Закона о грађевинском земљишту.

Након добијања употребне дозволе, утврђивања земљишта које служи за редовну употребу зграде и уплаћења објекта, власник зграде ће земљишнокњижном уреду надлежног суда поднијети приједлог да се у његову корист, на основу одредбе члана 39 Закона о грађевинском земљишту, изврши укњижба права власништва на земљишту под зградом и земљишту које служи за редовну употребу зграде.

Код утврђивања права власништва на грађевинском земљишту под стамбеном зградом у којој су сви станови откупљени, треба поћи од одговарајућих одредаба Закона о власничко-правним односима Федерације БиХ, које регулишу етажно власништво, односно одредаба Закона о својини на

дијеловима зграда, који се још примјењује у Републици Српској (Службене лист СРБИХ, број 35/77).

Чланом 22 Закона о власничко-правним односима Федерације БиХ прописано је да власници посебних дијелова зграда (етажни власници) имају недјељиво заједничко право власништва на заједничким дијеловима зграде који служе њиховим посебним дијеловима и недјељиво заједничко право власништва или трајно право кориштења на земљишту под зградом и земљишту које служи за редовну употребу зграде. Сличне одредбе садржи и Закон о својини на дијеловима зграда, који се примјењује у Републици Српској (члан 4 и члан 6).

Корелације Закона о грађевинском земљишту са Законом о просторном уређењу (Службене новине Федерације БиХ, број 52/02) односно Законом о уређењу простора (Службени гласник Републике Српске, број 19/96) налазимо у више одредаба. Најприје у одредби члана 12 Закона о грађевинском земљишту, гдје се прописује које земљиште општина може одредити као градско грађевинско земљиште, тј. да се може одредити само земљиште за које је донесен просторни или урбанистички план, према коме ће се уређење земљишта и изградња, предвиђена средњорочним планом општине, у цјелини или у претежном дијелу извршити најкасније у року од пет година. Дефиниција ових планова, као и поступак њиховог доношења, регулисана је наведеним прописима о уређењу простора.

Члан 62 став 3 Закона о грађевинском земљишту прописује да се износ накнаде за уређење градског грађевинског земљишта утврђује рјешењем о урбанистичкој сагласности, чиме упућује на одредбе Закона о просторном уређењу које регулишу питање урбанистичке сагласности. Став 4 истог члана прописује забрану издавања дозволе за грађење уколико није поднесен доказ да је носилац права грађења платио накнаду за земљиште и накнаду за уређење земљишта. Одредба члана 68 Закона о грађевинском земљишту прописује да се висина ренте за градско грађевинско земљиште у државној својини код доградње, надзиђивања и код изградње помоћних објеката утврђује рјешењем при издавању дозволе за грађење. На крају, одредба члана 76 прописује да се

одлука о одређивању осталог грађевинског земљишта заснива на просторном плану општине или просторном плану посебног подручја који садржи границе урбаних и других подручја гдје је предвиђено грађење или вршење других радова урбанистичким планом, урбанистичким редом или просторним планом. Ближе одредбе о овим урбанистичким категоријама садржане су у Закону о просторном уређењу, односно у Закону о уређењу простора.

Постоји корелација Закона о грађевинском земљишту са Законом о власничко-правним, односно својинско-правним односима. члан 32 став 3 Закона о грађевинском земљишту прописује да се првенствено право кориштења земљишта ради грађења остварује према одредбама Закона о власничко-правним односима (Службене новине Федерације БиХ, број 6/98), односно према одредбама Закона о основним својинско-правним односима (Службени лист СФРЈ, број 6/80), који се до доношења новог закона примјењује у Републици Српској. Сагласно одредбама наведених закона, суд одлучује у случајевима кад власници не постигну споразум о остваривању првенственог права кориштења.

3. Експропријација градског грађевинског земљишта

Узајамну повезаност Закона о грађевинском земљишту са одредбама Закона о експропријацији налазимо у више одредаба. Одредба члана 3 Закона о грађевинском земљишту прописује да се изградња градова и насеља градског карактера на градском грађевинском земљишту обавља у складу са просторним планом и сматра се општим интересом. Одредба члана 16 став 4 прописује да скупштина општине, односно општинско вијеће, може да изузме градско грађевинско земљиште у приватној својини у поступку експропријације. Код примјене одредаба члана 3 и члана 16 став 4 Закона о грађевинском земљишту у пракси се могу појавити одређене дилеме, па ће се стога о њима бити више ријечи, након што се сагледа корелација осталих одредаба Закона о грађевинском земљишту са одредбама Закона о експропријацији.

Законом о грађевинском земљишту предвиђено је да се у случају установљења службености (члан 55), привременог заузимања градског грађевинског земљишта (члан 56) и вршења припремних радњи (члан 57), накнада утврђује према одредбама Закона о експропријацији, тј. по поступку који је прописан тим законом. Надаље, члан 69 став 4 Закона о грађевинском земљишту прописује да се накнада за преузето грађевинско земљиште одређује и исплаћује по одредбама Закона о експропријацији. То значи да се у погледу висине накнаде примјењују критерији прописани Законом о експропријацији, којим је регулисан и поступак одређивања накнаде за експроприсано градско грађевинско земљиште: покушај споразумног одређивања накнаде пред органом управе надлежним за имовинско-правне послове и судски изванпарнични поступак, ако се споразум не постигне.

Како је већ речено, сада ћемо размотрити примјену одредаба члана 3 и члана 16 став 4 Закона о грађевинском земљишту, односно нека питања која се могу појавити у тумачењу ових одредаба. Поставља се питање да ли је могуће и који субјект може да поднесе приједлог за експропријацију градског грађевинског земљишта ради изградње било каквог објекта у градовима и насељима градског карактера, позивајући се на то да је одредбом члана 3 Закона о грађевинском земљишту утврђен општи интерес.

За одговор на ово питање треба имати у виду да је предуслов сваке експропријације утврђивање општег интереса за изградњу сваког појединог објекта. Општи интерес, према томе, мора се односити на конкретан објекат и конкретно земљиште на коме ће се такав објекат градити. Међутим, одредба члана 3 Закона о грађевинском земљишту има уопштenu формулацију о утврђивању општег интереса и из ње се не може закључити какав ће се објекат и на којем земљишту градити. Просторни план не дефинише конкретан објекат и конкретно грађевинско земљиште на коме ће се тај објекат градити, за разлику од регулационог плана, урбанистичког пројекта или плана парцелације. Стога се не може на основу члана 3 Закона о грађевинском земљишту покренути поступак експропријације. Биће потребно да се у оквиру будућих измјена и допуна Закона о експропријацији разради ова

одредба Закона о грађевинском земљишту, тј. да се конкретније дефинише општи интерес за изградњу објеката на градском грађевинском земљишту (нпр. да се у том случају општи интерес утврђује на основу одређених урбанистичких планских аката). Док се на тај начин не измијени Закон о експропријацији, његове постојеће одредбе примјењиваће се при утврђивању општег интереса за изградњу објеката на градском грађевинском земљишту.

Поступак експропријације ради изградње објеката који су изван сваке сумње од општег интереса (школе, библиотеке, болнице, паркови, улице, путеви и др.) неће стварати проблеме у пракси. Међутим, поставља се питање може ли се проводити експропријација градског грађевинског земљишта за изградњу индивидуалних стамбених или пословних објеката које граде физичка лица? Пође ли се од становишта да се за овакве објекте не може утврђивати општи интерес (а по свему судећи то не би могло), онда произлази да би заинтересовани инвеститори могли само у слободном промету, путем купопродаје, да прибављају земљиште за изградњу. Ако је одређени локалитет приватно градско грађевинско земљиште предвиђено за индивидуалну стамбену или пословну изградњу, а власници неће то земљиште да продају или за њега траже енормне износе, поставља се питање на који се начин може реализовати изградња таквог локалитета. Општина је за такву изградњу веома заинтересована, јер је на том локалитету изграђена инфраструктура и постоји потреба да се од инвеститора прикупе средства (накнада за уређење, рента и накнада за кориштење ради улагања у инфраструктуру на другим локалитетима).

Одредбе Закона о грађевинском земљишту са исцрпним регулисањем права ранијих власника и других лица на неизграђеном градском грађевинском земљишту (привремено право кориштења, првенствено право кориштења, право кориштења ради изградње објекта, пренос и губитак ових права, накнада за преузето земљиште и др.) имају се стриктно примјењивати све док постоје. Овакве одредбе имамо због двојаког својинско-правног режима на градском грађевинском земљишту, тачније због тога што је дио градског грађевинског земљишта и даље остао у државном

власништву. Треба очекивати да ће ускоро законом бити регулисано да и на преосталом градском грађевинском земљишту престаје државно власништво и да се успоставља ранији својинско-правни однос. Тиме ће бити успостављен јединствен правни режим на градском грађевинском земљишту, које ће углавном бити у приватном власништву. Тако би се регулисала права ранијих власника, па би Закон о грађевинском земљишту изгубио имовинско-правну димензију и престала би

потреба за његовим постојањем. Норме тог закона, које би и даље важиле, имале би само урбанистичко-просторни карактер и могле би да чине посебно поглавље у Закону о просторном уређењу, односно у Закону о уређењу простора (услови и начин одређивања градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта, регулисање накнаде за природне погодности и накнаде за кориштење градског грађевинског земљишта).

Додирне тачке Закона о грађевинском земљишту са Законом о уређењу простора

Подносиоци: Менсур Шехагић, министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију;
Миленко Станковић, савјетник министра; Биљана Марковић, сарадник

Плански избалансиран развој цјелокупног простора Републике Српске, основни је и стратегијски циљ Закона о уређењу простора. Свјесни чињенице да без адекватне политике у области земљишта, дефинисања и рјешавања својинских односа, титулара на земљишту, нема ефикасне примјене законских рјешења из области просторног планирања, синхронизовали смо активности са Републичком управом за геодетске и имовинско-правне послове, како бисмо заједнички, партнерски и компромисно дошли до оптималних рјешења. Очекујемо и захтијевамо добру сарадњу наших органа у општинама и градовима, како бисмо синхронизацијом планских рјешења и операционализацијом у виду конкретних одлука дошли до ефикасних и лако проводивих рјешења. Досадашња законска рјешења у области управљања земљиштем у пракси су се показала тешко примјенљива.

Нови закон о грађевинском земљишту настоји уочене пропусте из прошлости елиминисати и приближити нас европској пракси. Укидање монопола, додјеле земљишта мимо конкурса, престанак подруштвљавања грађевинског земљишта промјеном власништва по декрету, само су неки од покушаја да се дође до правичније додјеле грађевинског земљишта и управљања њиме. Да би се отклонили евентуални пропусти и злоупотребе, предвиђена је ревизија додјела грађевинског земљишта од 6. априла 1992. до 15. маја 2003. године, што је један од почетних доприноса.

Имајући у виду тежње Закона о уређењу простора и постигнути политички консензус да у будућности нема изградње без плана, Закон о грађевинском земљишту концептуално подржава и дозвољава подруштвљавање само за проведбене планове, који ће се реализовати у краткорочном периоду од пет година. Прописани рок захтијева од општина и градова

да усмјереним активностима хитно израде оперативне планове проводивости планских рјешења, компромисно их усаглашавајући са грађанима и циљано усмјеравајући ка потреби развоја насеља.

Заједнички наступ нашег министарства, Републичке управе и ОХР-а, има намјеру да општинским и градским органима приближи законска рјешења, како би се омогућила њихова ефикаснија примјена у пракси.

Уочене разлике у погледу терминологије законских рјешења, недоречености у вези с питањем надлежности, уз ваше примједбе и сугестије, које ћемо сумирати након савјетовања по регијама, покушаћемо у виду подзаконских аката - правилника или одређених амандмана на закон да отклонимо, а пуна транспарентност омогућиће адекватну доступност свим заинтересованим лицима, па самим тим и квалитетну проводивост понуђених законских рјешења на терену.

Грађевинским земљиштем на овим просторима управљало се до сада на један врло специфичан, административни начин. То је један од разлога што је грађевинско земљиште на овим просторима било кочница, а не стимуланс развоја. Некретнине - земљиште са инфраструктуром, представљају у цијелом свијету велики бизнис, па је то вијековима било плодно тло за шпекуланте, што није заобило ни ове просторе.

Условљеност локације довела је до својинских монопола. Цијена инфраструктуре и положајна вриједност локације довеле су до високих цијена некретнина, које непрестано расту, посебно у урбаним насељима. Накнаде прописане старим законом и одлукама општина биле су врло разнолике. У неким општинама оне нису ни прикупљане, или су биле врло симболичне, док су у појединим биле нереално високе, те су утицале и на незакониту градњу.

Надлежности инспекција, урбанистичко-грађевинске и имовинско-правне, нису прецизно раздвојене. Средства су се прикупљала из накнада, и то:

- за додијелено грађевинско земљиште, која се састоји од накнаде за преузето грађевинско земљиште и накнаде за природне погодности и погодности већ изграђене инфраструктуре, која није резултат улагања власника или корисника

некретнина - рента, што је било под контролом Управе и њихове инспекције за уређење грађевинског земљишта;

- за кориштење грађевинског земљишта, које су обрачунавате у поступку издавања урбанистичке сагласности и по доношењу рјешења о употреби грађевине, биле су углавном предмет контроле урбанистичко-грађевинске инспекције.

Заједничко за све накнаде је то да су намјенски прикупљане, али су у многим случајевима средства прикупљена на тај начин ненамјенски трошена.

Новим законом о грађевинском земљишту је прописано да се средства од накнада морају адекватно прикупљати и намјенски користити. То је прецизирано чланом 63 став 3, гдје је прописано кориштење прикупљених накнада за: трошкове накнаде ранијем власнику, трошкове уређења земљишта и трошкове израде просторно-планске документације.

Грађани нису до сада били адекватно информисани о томе колико се средстава прикупљало из накнада, као ни о кориштењу тих средстава. У ствари, није им била пружена могућност да учествују у одлучивању о усмјеравању средстава за приоритетне потребе инфраструктурне опремљености, а у пракси је попсљедица тога лоша инфраструктурна опремљеност насеља. члановима 70, 71 и 72 новог закона о грађевинском земљишту је прописана обавеза уређења цијеле површине, стварни трошкови накнаде, санкције за неизвршење, а све у складу са програмом уређења.

Заједничка карактеристика урбаних насеља ових простора је, без обзира на висину накнада које су убиране у складу са старим законом о грађевинском земљишту и општинским одлукама донесеним на основу закона, да имају изразито низак ниво инфраструктурне опремљености. Из тога морамо извући поуку да је у одлуке општина и градова о грађевинском земљишту неопходно уградити инструменте контроле пласмана средстава, као и аутоматизам, по принципу поврата средстава на ту локацију, ради унапређења услова живљења, односно успоставити баланс развоја и прикупљања накнада за добробит грађана тог простора. Промјеном политичког система и новим законом створена је могућност да грађевинско

земљиште, које је до сада било друштвено и додјељивано је само на кориштење, без могућности власништва, сада може бити у приватном и државном власништву. Тиме је ојачан интерес титулара, који морамо правилно усмјеравати ка одрживом планском развоју насеља. Јасно зацртана политика просторног планирања и заштите средине, уз примјену принципа интегралног планирања и управљања простором на принципима одрживости, захтијевала је хитну промјену Закона о грађевинском земљишту. Постављен је циљ да се уочене слабости, као наслијеђе из прошлости, што прије елиминишу.

Учешће грађана и јавности у одлучивању било је више декларативно него практично. У будућности то морамо исправити, тако што ће постојати адекватна контрола и учешће јавности у доношењу одлука. Циљ је сврсисходно усмјерити средства из накнада у правцу квалитативног помака, побољшања инфраструктурне опремљености насеља и услова живљења.

Блискост и повезаност послова додјеле, планирања, уређивања земљишта и грађења, наметнула је потребу усаглашености и синхронизације законских рјешења, како би се обезбиједило рационалније, ефикасније кориштење грађевинског земљишта и управљање њиме, као битним ресурсом ових простора.

Законом о просторном уређењу утврђена је обавеза израде просторно-планске документације за цјелокупну територију Републике Српске. Одлукама о регулисању статуса незаконито изграђених грађевина предвиђено је да се средства прикупљена на тај начин првенствено усмјеравају у израду просторно-планске документације.

Законом о грађевинском земљишту се само на нивоу provedбеног планског документа прописује утврђивање грађевинског земљишта на којем ће се изградња вршити у року од 5 година. Све три поменуте активности захтијевају хитне интервенције и синхронизовано дјеловање ради правилног одређења општина и градова за будући плански развој.

Досадашња пракса израде просторно-планске документације, без ажурних геодетских подлога, те парцелација грађевинског земљишта коју су проводила

одјељења за геодетске послове без одговарајућег плана парцелација, као извода из provedбеног планског документа, проузроковала је бројне конфликти у пракси и стимулисала незакониту изградњу. Анализом ове области, уочени су неки од проблема који нарушавају одрживост: недостатак ажурних геодетских подлога, непостојање информационо-документационе основе о простору, непостојање адекватног пресека стања, шта је легално а шта нелегално у простору; међусобна неусаглашеност законских регулатива и техничких прописа, преклапања надлежности, лоша практична примјењивост; дефицит просторно-планске документације - развојних и provedбених планова - традиционално дуге процедуре израде и доношења планова, слаба проводивост и примјењивост планова у пракси и нејасни инструменти примјене и нефлексибилност представљају стални проблем.

Неопходно је синхронизовати све активности надлежних општинских и градских органа из области урбанизма и геодетске управе, како бисмо могли да адекватно одговоримо новим законским рјешењима, ради стварања повољнијег амбијента живљења на овим просторима.

У пракси су се показале одређене неусаглашености у вези са коначном цијеном корисне стамбене површине, која је базна за одређивање висине ренте, због самовоље органа који је ту цијену модификовао према потребама. Зато сматрамо да би ту цијену требало одредити као тржишну цијену продаје у оквиру пореске управе или на сличан начин, како би се досадашња лоша пракса елиминисала.

Питање закупа на грађевинском земљишту потребно је усагласити са Законом о уређењу простора, као и предвидјети тржиште земљишта, слободне уређене локације за домаће и стране инвеститоре.

Осврт на нова рјешења и институте из Закона о грађевинском земљишту и њихова компарација

Аутор: Миленко Цвијан, в.д. директор Управе за геодетске и имовинско-правне послове Републике Српске

Својинско-правни односи на грађевинском земљишту, због своје сложености и садржаја, као и значаја који имају ради остваривања права грађана и других субјеката, заузимају важно мјесто у сфери имовинско-правних односа. Регулисање својинско-правних односа на грађевинском земљишту на подручју бивше СФРЈ (којем је припадала и териоторија Републике Српске) датира од доношења Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта (Службени лист СФРЈ, број 52/58). Овим законом извршено је подруштвљавање (национализација) грађевинског земљишта у ширим размјерама у тзв. ужим грађевинским рејонима. Закон је истовремено омогућио да се и даље врши подруштвљавање грађевинског земљишта, како проширивањем национализованих рејона, тако и одређивањем нових ужих грађевинских рејона.

Извршеном национализацијом грађевинског земљишта престаје својинско право ранијих власника, али долази до успостављања нових права ранијих власника, привременог права кориштења до преузимања и трајног права кориштења земљишта под зградом и земљишта које служи за редовну употребу зграде. Под прописаним условима ранији власник земљишта је могао да оствари првенствено право кориштења ради грађења објекта. По основу додјелјивања земљишта на кориштење, о чему су одлуке доносиле скупштине општина и друга лица (физичка и правна) могло се остварити право кориштења грађевинског земљишта ради грађења, и то под условима и на начин прописан Законом о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта.

Од 1968. године, подруштвљавање грађевинског земљишта се врши на основу Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера (Службени лист СФРЈ, број 5/68 и 20/69). Тим законом је било прописано да подруштвљавање грађевинског земљишта може да се врши само на основу републичког закона, па је на основу посебних закона извршено подруштвљавање грађевинског земљишта у 12 општина раније СРБиХ (Бановићи, Бања Лука, Босанско Грахово, Добој, Хаџићи, Љубушки, Орашје, Рудо, Тузла, Вишеград, Витез и Зворник).

Закон о грађевинском земљишту у друштвеној својини (Службени лист СРБиХ, број 13/74) донијет је 1974. године и примјењивао се 12 година, а престао је да важи доношењем новог Закона о грађевинском земљишту, који је ступио на снагу 04. октобра 1986. године.

Закон о грађевинском земљишту из 1986. године конципиран је на фактичком и правном континуитету својинско-правних односа на подруштвљеном грађевинском земљишту.

У складу са Уставним законом за провођење Устава Републике Српске, овај закон се од 1992. године примјењивао у Републици Српској са измјенама и допунама извршеним 1990. године (Службени лист СРБиХ, број 1/90, 29/90) и измјенама и допунама које је усвојила Народна Скупштина Републике Српске (објављене у Службеном гласнику Републике Српске, број 29/94, 23/98, 5/99).

Својинско-правни односи на подруштвљеном грађевинском земљишту били

су, по досадашњим законским рјешењима, специфичност југословенског правног система и као такви били су у супротности са уставним одређењем БиХ и Републике Српске да су сви видови својине изједначени и имају једнаку правну заштиту.

Осим тога, Закон из 1986. године није више био у складу са прелазним реформама на тржишту некретина у контексту будућег процеса реформе имовинских закона, ни у складу са Европском конвенцијом о људским правима.

Узимајући у обзир хитност и потребу за усвајањем ентитетских закона о грађевинском земљишту, у складу са својим овлаштењима која су му дата чланом 5 Анекса 10 (Споразум о цивилној имплементацији Мировног споразума) Општег оквирног споразума за мир у БиХ и Закључцима Савјета за имплементацију мира донијетим у Бону децембра 1997. године, високи представник за БиХ је 15. маја 2003. године донио Одлуку којом се проглашава Закон о грађевинском земљишту Републике Српске (објављен је у Службеном гласнику Републике Српске, број 41/03) и Закон о грађевинском земљишту Федерације БиХ (објављен у Службеним новинама Федерације БиХ, број 25/03). Овај закон је и у Републици Српској и у Федерацији БиХ ступио на снагу 16. маја 2003. године и објављен је у изворном облику.

Новим законом о грађевинском земљишту Републике Српске предвиђена су нова рјешења у односу на ранији закон о условима, начину стицања права на земљишту у градовима и насељима градског карактера и другим подручјима предвиђеним за стамбену и другу комплексну градњу, вријеме престанка тих права, начин кориштења грађевинског земљишта и управљања њиме, као и накнаде за његово кориштење.

Осим наведеног, као нови законски институт уведена је могућност подношења захтјева за ревизију извршених додјела грађевинског земљишта у периоду од 06. априла 1992. до 16. маја 2003. године.

Такође, као једно од најзначајнијих нових законских рјешења прописано је да градско грађевинско земљиште може бити у државном и приватном власништву (члан 4). Законом је регулисано стицање права приватног власништва на градском грађевинском

земљишту, питање промета градског грађевинског земљишта у приватном власништву, пренос трајног права кориштења у приватно власништво, као и питање преноса државног власништва на земљишту у приватно, које је било одузето на основу општинских одлука.

Поред наведеног, најзначајнија нова законска рјешења су:

- Закон не даје право скупштинама општина, односно скупштинама градова да могу додјеливати неизграђено грађевинско земљиште у државној својини физичким и правним лицима у закуп ради изградње привремених грађевина, те проглашава поред осталих ништавним и правне послове о закупу градског грађевинског земљишта, закључене противно ограничењима прописаним овим законом (члан 9);
- поштравање услова за промјену намјене пољопривредног у градско грађевинско земљиште (члан 13);
- одлуком о одређивању градског грађевинског земљишта не може се мијењати облик својине на земљишту (члан 15);
- додјеле градског грађевинског земљишта у државној својини ступањем на снагу Закона не достављају се Уреду високог представника на изузећа од забране промета, а обавеза скупштина општина, односно скупштина градова је да прије додјеле грађевинског земљишта прибаве мишљење јавног правобраниоца Републике Српске, којим се потврђује да је предложена додјела у складу са важећим законом, те да су процедуре које предвиђа овај закон испоштоване у цијелости (члан 16);
- сходно члану 18 Закона, предузеће и друго правно лице може пренијети неизграђено градско грађевинско земљиште ради привођења трајној намјени предвиђеној одговарајућим планом само на општину, односно град;
- рјешавање спорова у вези са уређењем међа на градском грађевинском земљишту које је приведено намјени у складу са регулационим планом дато је у надлежност органа управе за имовинско-правне послове (члан 22);
- укидање обавезе општина, односно градова, да преузму неизграђено градско

грађевинско земљиште у поступку предаје земљишта општини у случајевима када ранији власник, односно носилац привременог права кориштења, не жели више да то земљиште држи у посједу и увођење првенственог права преузимања тог земљишта у корист општине;

- у случају да скупштина општине, односно скупштина града не прихвати понуду ранијег власника неизграђеног градског грађевинског земљишта у државној својини, односно носиоца привременог права кориштења земљишта, ранији власник може да пренесе право кориштења на трећа лица, али не по нижој цијени од оне која је понуђена општини, односно граду (члан 25);
- ранији власник градског грађевинског земљишта, односно носилац привременог права кориштења, може да изгуби то право без права на накнаду ако је градско грађевинско земљиште прешло у посјед физичког или правног лица без правног основа, а ранији власник у року од 5 година од губитка посједа, а најкасније у року од 10 година не поднесе тужбу, односно захтјев да му се земљиште врати или плати накнада, при чему губитак овог права утврђује рјешењем надлежни орган управе за имовинско-правне послове (члан 26);
- ступањем на снагу Закона, власницима зграда или посебних дијелова зграда досадашње трајно право кориштења на земљишту под зградом и на оној површини земљишта које служи за редовну употребу зграде преводи се у право власништва, изузев случајева који су предмет ревизије (члан 39);
- уводи се првенствено право грађења на неизграђеном градском грађевинском земљишту и у корист предузећа и других правних лица која на њему имају право кориштења у складу са регулационим планом (члан 42);
- императивном одредбом Закона прописано је искључиво право скупштинама општина, односно скупштинама градова, да додјељују неизграђено градско грађевинско земљиште ради изградње, али се уводи правична накнада за додијелено земљиште (члан 44);
- Законом се одређују случајеви у којима се

градско грађевинско земљиште додјељује непосредном погодбом (члан 45), а ускраћује право скупштинама општина, односно скупштинама градова да то могу својим одлукама прописати и у другим случајевима, што је било омогућено ранијим законом;

- уведена су нова законска рјешења која регулишу губитак права кориштења ради грађења (чланови 49-52);
- Законом је прописано да, када се на градском грађевинском земљишту, додијеленом по ступању на снагу овог закона, изгради грађевина у складу са важећим законима, престаје право кориштења земљишта ради грађења и стиче се право власништва (члан 53);
- у погледу противправног располагања градским грађевинским земљиштем, судови и други надлежни органи, чим сазнају да је закључен уговор из става 1 члана 59, овог закона, или је извршена бесправна додјела земљишта, дужни су да о томе обавијесте надлежног јавног правобраниоца који ће поднијети надлежном суду тужбу за утврђивање ништавности таквог уговора или бесправне додјеле (члан 59);
- да би се обезбиједила још јача заштита успостављеног правног режима на градском грађевинском земљишту, противправним располагањем се поред осталог сматра и извршена бесправна додјела земљишта (члан 59 став 3);
- остављена је могућност санирања односа насталих бесправном изградњом зграде на градском грађевинском земљишту - тзв. легализација (члан 61);
- прописано је да се нико не може ослободити обавезе плаћања накнаде утврђене овим законом, осим у случајевима предвиђеним члановима 90 и 91, па се стављају изван снаге све одлуке, уредбе и други прописи који су у супротности са Законом (члан 63 став 6);
- у погледу преузимања, додјељивања, уређења и кориштења градског грађевинског земљишта, Законом се прецизније регулишу права и обавезе које се односе на накнаду (чланови 62-75);
- уводи се могућност утврђивања правне ваљаности додјела грађевинског

земљишта (РЕВИЗИЈА) од 06. априла 1992. до 16. маја 2003. године, као дана ступања на снагу Закона, на којем су физичка лица имала право кориштења на дан 06. априла 1992. године или раније за приватне, стамбене, пољопривредне или пословне сврхе, с изузетком да предмет ревизије неће бити додјеле грађевинског земљишта у наведеном периоду које је одобрила Канцеларија високог представника, али се те додјеле могу оспоравати пред надлежним судом (члан 87);

- ступањем на снагу Закона, по сили Закона престаје државно власништво на грађевинском земљишту које није приведено намјени у складу са регулационим планом, а прешло је у друштвено, сада државно власништво, на основу одлуке општине (члан 96).

На основу наведеног, може се констатовати да: нови Закон о грађевинском земљишту уноси значајне измјене у правном режиму грађевинског земљишта, што се очитује у томе да градско грађевинско земљиште може бити у државном и приватном власништву, транспарентном начину додјеле, могућности ревизије извршених додјела послје 06. априла 1992. године, те преношење овлаштења у вези са располагањем грађевинским земљиштем на домаће органе власти.

Овим је обезбијеђено регулисање својинско-правних односа на грађевинском земљишту тако да су они у складу са прелазним реформама које се проводе у Босни и Херцеговини и њеним ентитетима.

ДРУГИ ДИО



Карактеристична питања и одговори из Закона о грађевинском земљишту

1. ШТА ЈЕ ПОЛИТИКА ГРАДЊЕ (члан 46)?

Политика градње се може дефинисати као провођење мјера и радњи које су у надлежности општина у вези с изградњом објеката ради задовољења општих, заједничких и личних потреба грађана. Политику стамбене и друге изградње у општини детерминишу планска документа - урбанистички план, просторни план, регулациони план, план парцелације и сл., ради обезбјеђивања рационалног кориштења градског грађевинског земљишта, као и остваривања других општих интереса у изградњи и уређењу простора (члан 46. Закона о грађевинском земљишту).

2. ПРЕМА ЧЛАНУ 16. КО ЈЕ НАДЛЕЖНИ ЈАВНИ ПРАВОБРАНИЛАЦ КОМЕ СЕ ДОСТАВЉА ОДЛУКА О ДОДЈЕЛИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА?

Одредбама члана 16. прописана је обавеза да општинско вијеће/скупштина општине прије додјеле грађевинског земљишта (одлуку о додјели припрема служба за имовинско-правне послове) прибави мишљење надлежног правобраниоца којим се потврђује да је предложена додјела у складу са важећим законом, те да су процедуре које предвиђа Закон испоштоване у цијелости, док је надлежни правобранилац дужан да у року од 15 дана од дана пријема нацрта одлуке достави своје мишљење.

Из наведеног произлази да су надлежни

органи, подручне јединице Управе за геодетске и имовинско-правне послове у РС, и општински одјели за имовинско-правне послове у Федерацији БиХ, обавезни да доставе приједлог рјешења о додјели грађевинског земљишта, а скупштине општина/општинска вијећа дужна су да прибаве мишљење надлежног правобраниоца.

3. ДА ЛИ ПРАВО ПРВЕНСТВА МОЖЕ ИМАТИ ЛИЦЕ КОЈЕ ПОНУДИ НАЈВЕЋУ НАКНАДУ У ОДНОСУ НА НАЗНАЧЕНУ У КОНКУРСУ, УТВРЂЕНУ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

Услови и начин додјеле градског грађевинског земљишта на кориштење ради грађења, као и поступак и критерији за одређивање права првенства на конкурс, односно непосредној погодби, уређују се одлуком скупштине општине/општинског вијећа, у складу са програмом стамбене и остале изградње у општини, односно граду (члан 46 став 1 Закона о грађевинском земљишту).

4. У ВЕЗИ СА ПРИМЈЕНОМ ЧЛАНА 41. МОЖЕ ЛИ СЕ КУПОПРОДАЈНИ УГОВОР РЕАЛИЗОВАТИ У ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА И КАТАСТРУ?

Одредбом члана 41 став 1 прописано је да се градско грађевинско земљиште може пренијети, отуђити, наслиједити или

оптеретити само заједно са зградом. Према томе, купопродајни уговор може да буде правни основ за преношење права својине изграђеног градског грађевинског земљишта, али само заједно са зградом, тј. не може бити предмет посебног преноса.

5. У ВЕЗИ СА ЧЛАНОМ 44. ШТА СЕ ПОДРАЗУМИЈЕВА ПОД ПРАВИЧНОМ НАКНАДОМ, КО ЈЕ ОВЛАШТЕН ДА ОЦИЈЕНИ ПРАВИЧНОСТ НАКНАДЕ И КОЈИ ЈЕ РОК ЗА ПЛАЋАЊЕ ПРАВИЧНЕ НАКНАДЕ?

Начин на који се утврђује правична накнада за додијељено градско грађевинско земљиште на кориштење предвиђен је одредбама чланова 64-68. Рокови за плаћање одређених врста накнада су, сходно томе, утврђени одредбама Закона и одлуком скупштине општине/општинског вијећа из члана 46 Закона о грађевинском земљишту.

6. ДА ЛИ ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ПРЕДСТАВЉА ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ, А ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОНО ИЗВАН УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА, ОБУХВАЋЕНО ПРОСТОРНИМ ПЛАНОМ ОПШТИНЕ?

Дефиниција градског грађевинског земљишта дата је у Члану 2, а поступак и услови за одређивање градског грађевинског земљишта прописани су чланом 12 Закона о грађевинском земљишту.

7. ШТА ЈЕ ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ?

Градско грађевинско земљиште у државној својини је оно земљиште које је по основу релевантног закона (Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта ? Службени лист СФРЈ, број 52/58, Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера ? Службени лист СФРЈ, број 5/68, посебни закони у СРБиХ) и на основу општинских одлука прешло у друштвену, сада државну својину, прије ступања на снагу новог закона о грађевинском земљишту. Осим тога, градско грађевинско земљиште у државној својини и даље укључује раније државно земљиште које

у складу са новим законом о грађевинском земљишту неће прећи у приватно власништво.

8. ЗАШТО ЈЕ У ВЕЗИ СА ПРИМЈЕНОМ ЧЛАНА 68 ПРОПИСАНО ДА СЕ РЕНТА МОЖЕ ОБРАЧНАВАТИ САМО КОД ИЗДАВАЊА ДОЗВОЛЕ ЗА ГРАЂЕЊЕ? ДА ЛИ СЕ РЕНТА У ПОСТУПКУ ИЗДАВАЊА ДОЗВОЛЕ ЗА ГРАЂЕЊЕ УТВРЂУЈЕ И ПРЕМА ДРУГИМ ОКОЛНОСТИМА? НАПРИМЈЕР, АКО ВЛАСНИК СРУШИ ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ И ЖЕЛИ ДА ПРАВИ НОВИ НА ИСТОЈ ПАРЦЕЛИ, ЗНАЧИ ЛИ ТО ДА ОН НЕЋЕ ОСТВАРИТИ ПРВЕНСТВЕНО ПРАВО КОРИШТЕЊА ЗЕМЉИШТА РАДИ ИЗГРАДЊЕ НОВОГ ОБЈЕКТА?

Одредбом члана 68 став 3 прописани су случајеви у којима се накнада за кориштење градског грађевинског земљишта (рента) утврђује у дозволи за грађење. Ако власник сруши легално изграђени постојећи објекат, право првенства се не захтијева. Међутим, ималац права првенства (власник) дужан је да плати ренту ради изградње новог објекта у складу са законом и релевантим прописима. У складу са наведеним одредбама, висина ренте за нови објекат се утврђује у дозволи за грађење.

9. КАКАВ ЈЕ СТАТУС НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ПРИВАТНОЈ СВОЈИНИ?

Одредбом члана 4 став 2 прописано је шта се сматра градским грађевинским земљиштем у приватној својини. Чланом 7 је прописано да је градско грађевинско земљиште у промету и да њиме власници располажу уз ограничења и под условима прописаним другим релевантним законима.

10. КАКО ЋЕ ОПШТИНА КОЈА НЕМА ПРОСТОРНО-ПЛАНСКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ (УРБАНИСТИЧКО-РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН) ДОНЕСЕНУ НА ОСНОВУ ЗАКОНА О ПРОСТОРНОМ УРЕЂЕЊУ ПРОВОДИТИ ЗАКОН О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

Обавеза израде и доношења планова прописана је одредбама Закона о уређењу простора РС (Службени гласник Републике Српске, број 84/02 - пречишћени текст) и Закона о просторном уређењу ФБиХ (Службене новине Федерације БиХ, број 52/02).

11. КАКО ПОСТУПИТИ У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 96, АКО ЈЕ ЗЕМЉИШТЕ ДЈЕЛИМИЧНО ПРИВЕДЕНО НАМЈЕНИ?

Из одредбе члана 96 произлази да по сили Закона престаје државно власништво на грађевинском земљишту које није приведено намјени. Да ли је конкретно земљиште приведено намјени или није, на основу овог прописа утврђује орган који води поступак, и то инспекцијом на лицу мјеста, као и приликом одржавања усмене јавне расправе.

12. ИМАЈУЋИ У ВИДУ ДА ЈЕ ЧЛАН 96 ЦЈЕЛИНА СА ЧЛАНОМ 4, ПОСТАВЉА СЕ ПИТАЊЕ КОЈИ ОРГАН УТВРЂУЈЕ ДА ЈЕ ОДРЕЂЕНА ЗЕМЉИШНА ПАРЦЕЛА У ПРИВАТНОМ ВЛАСНИШТВУ?

Члан 96 прописује да је доношење рјешења о престанку државног власништва на грађевинском земљишту које није приведено намјени, као и рјешења о враћању ранијег имовинског статуса, у надлежности општинског органа управе за имовинско-правне послове.

Међутим, чланом 39 који се такође односи на појам грађевинског земљишта у приватном власништву, није прописана надлежност посебног органа за утврђивање преноса трајног права кориштења у приватно власништво. Прописано је да се приватно власништво стиче по сили Закона, ступањем на снагу Закона о грађевинском земљишту.

13. ШТА СЕ ПОДРАЗУМИЈЕВА ПОД ТЕРМИНОМ "ПО СИЛИ ЗАКОНА" У ЧЛАНУ 96?

Чланом 96 Закона о грађевинском земљишту прописано је да ступањем на снагу Закона, по сили Закона престаје државно власништво на грађевинском земљишту које није приведено намјени у складу са регулационим планом, а прешло је у друштвено, сада државно власништво, на основу одлуке општине.

Ставови 2-4 регулишу да рјешење о престанку власништва, према овом члану, орган надлежан за имовинско-правне послове по службеној дужности доставља органу надлежном за упис права на некретнинама.

14. КАКАВ СТАТУС ЋЕ ИМАТИ ДРЖАВНО (РАНИЈЕ ДРУШТВЕНО) ЗЕМЉИШТЕ КОЈЕ ЈЕ ЗАКОНОМ ОДРЕЂИВАНО КАО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАДОВИМА И НАСЕЉИМА ГРАДСКОГ КАРАКТЕРА, УКОЛИКО ЈЕ ЊЕГОВА КЛАСИФИКАЦИЈА КАО ДРЖАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВРШЕНА ПО ОСНОВУ ЗАКОНА О ЕКСПРОПРИЈАЦИЈИ?

Примјеном Закона о експропријацији мијења се својина на некретнинама уз обезбјеђење правичне накнаде, а земљиште се преузима ради изградње објеката од општег интереса. У случају да није изграђен објекат за чију су изградњу некретнине експроприсане, ранији власник у складу са одредбама Закона о експропријацији стиче право на деекспропријацију. Према томе, у овом случају, с обзиром да је земљиште у друштвену својину прешло по другом правном основу, а не на основу одлуке општине, нема мјеста примјени члана 96 Закона о грађевинском земљишту.

15. ДА ЛИ ЈЕ НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ У ПРОМЕТУ И КАКАВ ЋЕ БИТИ ОСНОВ ЗА ВРАЋАЊЕ ТОГ ЗЕМЉИШТА ИЗ ДРУШТВЕНОГ У ДРЖАВНО, ОДНОСНО ИЗ ДРЖАВНОГ У ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВУ?

Према одредби члана 7 Закона, градско грађевинско земљиште у приватном власништву је у промету уз ограничења и под условима прописаним другим релевантним законима. Из ове законске одредбе произлази да је и неизграђено градско грађевинско земљиште у приватном власништву у промету под истим условима.

Права располагања градским грађевинским земљиштем у државној својини прописана су новим законом о грађевинском земљишту. Дакле, правни послови о располагању тим правима, закључени мимо одредаба Закона, сматрају се ништавним. Права на градском грађевинском земљишту која су била предмет тих незаконитих уговора престају, и то без права на накнаду (члан 59 став 1 Закона о грађевинском земљишту).

16. У ВЕЗИ СА ПРИМЈЕНОМ ЧЛАНА 63, ДА ЛИ СЕ ОДРЕДБЕ ОВОГ ЧЛАНА ОДНОСЕ НА СЛУЧАЈЕВЕ КАО ШТО СУ НПР. ПОРОДИЦЕ ШЕХИДА И ПОРОДИЦЕ ПОГИНУЛИХ БОРАЦА?

Права шехида, погинулих бораца и ратних војних инвалида прописана су посебним законима ФБиХ и РС. Прописима ових закона,

уколико нису у супротности са одредбама Закона о грађевинском земљишту, могу се утврдити посебни критерији за одређивање висине накнаде за додијељено градско грађевинско земљиште на кориштење и накнаде за уређење градског грађевинског земљишта у складу са Законом о грађевинском земљишту и одлуком скупштине општине/општинског вијећа.

17. ДА ЛИ ЈЕ ЧЛАН 49 У КОЛИЗИЈИ СА ЧЛАНОМ 37?

Чланови 37 и 49 нису у колизији, јер је чланом 37 прописано наслеђивање првенственог права кориштења земљишта ради грађења, а чланом 49 су прописани услови под којима се право кориштења земљишта ради грађења губи, без обзира ко то право остварује (ималац права или његови наследници).

18. КАКО ОПШТИНА ОДЛУЧУЈЕ О ПРАВИЧНОЈ НАКНАДИ?

Накнада за додијељено градско грађевинско земљиште на кориштење регулисана је одредбама чланова 64-68 Закона о грађевинском земљишту. Износ накнаде за додијељено градско грађевинско земљиште утврђује се рјешењем о додјели тог земљишта у складу са основима и мјерилима прописаним Законом о грађевинском земљишту и одлуком скупштине општине/општинског вијећа.

19. ДА ЛИ ПОСТОЈИ МОГУЋНОСТ ДА СЕ ОПШТИНСКОМ ОДЛУКОМ УТВРДЕ ДРУГИ СЛУЧАЈЕВИ НЕПОСРЕДНЕ ПОГОДБЕ?

Одредбом члана 45 Закона о грађевинском земљишту прописано је да се градско грађевинско земљиште додјељује на кориштење ради грађења на основу јавног конкурса или непосредном погодбом. Као што је прописано овим законом, физичким лицима се, мимо јавног конкурса обавезног по закону, земљиште директном погодбом може додијелити само у изузетном случају (члан 91) или у ситуацији када је земљиште додијељено као замјена за експрописано земљиште.

Према томе, скупштина општине/општинско вијеће не може својом одлуком прописати друге могућности додјеле земљишта непосредном погодбом.

20. ДА ЛИ СЕ МОГУ ВРШИТИ ДИОБЕ ГЕОДЕТСКИХ ПАРЦЕЛА?

Диоба катастарских парцела на грађевинском земљишту на којем већ постоји право власништва, било по основу наслеђивања или преноса права власништва правним послом, може се вршити уколико се проводи у складу са прописима о планирању и уређењу простора (члан 81).

21. НА КОЈИ НАЧИН СЕ ВРШЕ ДОДЈЕЛЕ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗГРАДЊУ ВЈЕРСКИХ ОБЈЕКТА, ШКОЛА, БОЛНИЦА И ДР.?

Начин стицања права кориштења земљишта ради грађења прописан је члановима 44, 45 и 46 Закона о грађевинском земљишту, а услови и начин додјеле утврђују се одлуком скупштине општине/општинског вијећа. Конкретно, додјела се врши у складу са програмом стамбене и остале изградње у општини (изградња вјерских објеката, школа, болница и сл.).

22. КАКО РИЈЕШИТИ СИТУАЦИЈУ КАДА ЛИЦЕ КОЈЕ ЈЕ НЕЗАКОНИТО ПРИМИЛО НАКНАДУ ЗА ПРЕУЗЕТО ЗЕМЉИШТЕ ИЗБЈЕГАВА ДА ТУ НАКНАДУ ВРАТИ?

У случају када је лице (правно или физичко) примило накнаду, а по закону је не може задржати, оштећена страна своја потраживања остварује у поступку пред надлежним судом.

23. ДА ЛИ ЋЕ СЕ ПАРЦЕЛЕ ФОРМИРАТИ НА ПОЈЕДИНЕ ЛАМЕЛЕ?

Земљиште потребно за редовну употребу зграде утврђује се регулационим планом или планом парцелације. Сходно одредби члана 39 став 2, ако регулационим планом или планом парцелације није утврђена површина земљишта потребног за редовну употребу зграде, ту површину рјешењем утврђује орган управе надлежан за имовинско-правне послове након прибављења мишљења надлежног органа управе за послове урбанизма.

24. ДА ЛИ СУ ГРОБЉА И МРТВАЧНИЦЕ ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ?

У складу са Законом о просторном уређењу ФБиХ и Законом о уређењу простора РС, гробља и мртвачнице се сматрају објектима комуналне инфраструктуре.

25. У СЛУЧАЈУ ДОГРАДЊЕ КОЛЕКТИВНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА, КАКО ИЗВРШИТИ ДОДЈЕЛУ ТОГ ЗЕМЉИШТА?

У случају доградње постојећег стамбеног објекта на већ додијеленом земљишту ради изградње објекта не врши се нова додјела. Међутим, у случају доградње објекта на земљишту на којем су регулационим планом или планом парцелације образоване нове грађевинске парцеле, додјела грађевинске земљишне парцеле ради доградње колективног стамбеног објекта се врши у складу са условима и начином прописаним законом и одлуком скупштине општине/општинског вијећа.

26. КАКО ИЗВРШИТИ ДОДЈЕЛУ УЗУРПИРАНОГ ИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА?

Одредбом члана 61 прописано је да се за грађевинско земљиште на којем је изграђена зграда без права кориштења земљишта ради грађења (узурпирано земљиште), такво право скупштина општине/општинско вијеће накнадно може да потврди дозволом за грађење по одредбама ентитетских закона о уређењу простора. У таквим случајевима градитељ, односно његови законити наследници, стичу додјелом власничко право и дужни су да плате накнаду.

Према томе, само на начин који је у складу са одредбама члана 61 Закона о грађевинском земљишту може се извршити додјела узурпираног изграђеног грађевинског земљишта.

27. КАКО ДОДИЈЕЛИТИ ЗЕМЉИШТЕ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ УКОЛИКО РАНИЈИ ВЛАСНИК ПОСЈЕДУЈЕ ВИШЕ ОД ПОЛОВИНЕ ЗЕМЉИШТА ОД УКУПНЕ ПОВРШИНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ?

У овом случају, заинтересована странка може да поднесе захтјев за остваривање првенственог права кориштења земљишта ради грађења. Према одредби члана 30 став 1, ранији власник неизграђеног градског грађевинског земљишта које обухвата више од половине грађевинске парцеле, и ако укупна површина земљишта које је раније било у његовом власништву није мања од површине грађевинске парцеле чија је трајна намјена изградња зграде на коју може имати право

својине, има првенствено право кориштења земљишта ради грађења.

О захтјеву за остваривање првенственог права кориштења земљишта ради грађења одлучује орган управе надлежан за имовинско-правне послове сходно ставу 2 члана 29 Закона о грађевинском земљишту.

28. ЧЛАН 61: ДА ЛИ СЕ ДОДЈЕЛА МОЖЕ ВРШИТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ?

Таква додјела је могућа уколико су испуњени услови и на начин прописан чланом 61 Закона о грађевинском земљишту, и уколико се ради о изграђеном градском грађевинском земљишту, тј. да је на земљишту изграђена зграда без права кориштења земљишта ради грађења.

29. У КОЈИМ СЛУЧАЈЕВИМА КОРИСТИТИ ТЕРМИН ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, А У КОЈИМ ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ?

Дефиниција градског грађевинског земљишта дата је у ставу 1 члана 2, а дефиниција осталог грађевинског земљишта дата је у ставу 2 истог члана Закона о грађевинском земљишту.

Према тим дефиницијама, градским грађевинским земљиштем сматра се изграђено и неизграђено земљиште у градовима и насељима градског карактера, које је планирано за уређење простора и урбанистичким плановима намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона о уређењу простора РС/Закона о просторном уређењу ФБиХ.

Дакле, за изграђено и неизграђено земљиште које се налази у градским насељима и насељима градског карактера, а планским актима је намијењено за изградњу објеката, као и земљиште које сходно члану 12 као градско грађевинско земљиште одреди скупштина општине/општинско вијеће, користиће се термин градско грађевинско земљиште, а за земљиште које се налази изван зона градског грађевинског земљишта, ако је у складу са одредбама Закона о уређењу простора/Закона о просторном уређењу намијењено за изградњу објеката, користитиће се термин грађевинско земљиште.

30. ДА ЛИ СЕ РЕНТА УПЛАЋУЈЕ ЗА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ?

Прописано је да скупштина општине/општинско вијеће може увести обавезу плаћања накнада из члана 63 Закона о грађевинском земљишту за кориштење и уређење осталог грађевинског земљишта.

31. ЗАКОН О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ НИЈЕ ПРЕДВИДИО НИТИ РЕГУЛИСАО ПИТАЊЕ ИЗДАВАЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОД ЗАКУП РАДИ ИЗГРАДЊЕ ПРИВРЕМЕНОГ ОБЈЕКТА (КИОСКА И СЛ.). ДА ЛИ СЕ ОВО ПИТАЊЕ ЗАКУПА МОЖЕ РЕГУЛИСАТИ ОДЛУКОМ О УСЛОВИМА И НАЧИНУ ДОДЈЕЛЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ИЛИ ТАКО ДА УГОВОР О ЗАКУПУ ЗАКЉУЧУЈЕ ОПШТИНСКИ НАЧЕЛНИК?

Према одредби члана 9 Закона о грађевинском земљишту, поред осталих и правни послови о закупу градског грађевинског земљишта закључени мимо одредаба Закона су ништавни, али треба имати у виду да, према одредби члана 21 став 2, носилац привременог права кориштења земљишта може уз одобрење надлежног органа управе на том земљишту да подигне привремену грађевину за своје потребе.

Међутим, ово питање остаје отворено и може бити предмет будућих измјена и допуна Закона о грађевинском земљишту.

32. КАКО СЕ ФОРМИРА ПОЧЕТНА ЦИЈЕНА ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА?

У члану 78 Закона о грађевинском земљишту прописано је да се одредбе закона које се односе на градско грађевинско земљиште примјењују и на остало грађевинско земљиште.

Према ставу 3 члана 76 Закона о грађевинском земљишту, одлука скупштине општине/општинског вијећа о одређивању осталог грађевинског земљишта може обухватити грађевинско земљиште у државној својини и грађевинско земљиште у приватној својини.

Ако осталим грађевинским земљиштем у државној својини располаже скупштина општине/општинско вијеће (а не предузећа и

друга правна лица), одлуком скупштине општине/општинског вијећа биће прописана и мјерила за одређивање накнаде за додијељено остало грађевинско земљиште.

33. КАКАВ ЋЕ БИТИ СТАТУС ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ИЗГРАЂЕНИ НА ГРАДСКОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ У ДРЖАВНОМ ВЛАСНИШТВУ, КАД ЈЕ У ПИТАЊУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈА ТАКВИХ ОБЈЕКТА?

Према одредби члана 61 Закона о грађевинском земљишту, ако је изграђена зграда без права кориштења земљишта ради грађења на градском грађевинском земљишту за коју се може накнадно издати дозвола за грађење по одредбама Закона о уређењу простора, скупштина општине/општинско вијеће утврдиће право власништва у корист градитеља, односно његовог правног наслједника, уз обавезу плаћања накнаде за додијељено грађевинско земљиште на кориштење и за уређење грађевинског земљишта.

34. КАКО СЕ ДЕФИНИШЕ ПРОСЈЕЧНА КОНАЧНА ГРАЂЕВИНСКА ЦИЈЕНА ЗА ОБРАЧУНАВАЊЕ РЕНТЕ?

Одредбом члана 66 Закона о грађевинском земљишту прописано је да као основица за израчунавање висине ренте служи просјечна коначна грађевинска цијена из претходне године по квадратном метру корисне стамбене површине за подручје општине, а да ту цијену утврђује одлуком скупштина општине/општинско вијеће сваке године, а најкасније до 31. марта текуће године.

Према наведеној законској одредби јасно је да скупштина општине/општинско вијеће прикупља цијене по квадратном метру корисне стамбене површине из претходне године од грађевинских фирми које су градиле стамбене објекте, те на основу прикупљених података утврђује коначну просјечну грађевинску цијену по квадратном метру корисне стамбене површине.

35. У ВЕЗИ СА ПРИМЈЕНОМ ЧЛАНА 74, ШТА ЈЕ 0,01%?

Износ од 0,01% представља проценат према квадратном метру изграђене корисне

површине стамбеног, пословног или сличног простора, који је у власништву или на њему постоји право располагања.

36. КАКО УТВРДИТИ ВИСИНУ УЛАГАЊА У ЗЕМЉИШТЕ КОЈЕ СЕ ИЗУЗИМА?

Према одредби члана 18 Закона о грађевинском земљишту, пренос неизграђеног градског грађевинског земљишта са предузећа и другог правног лица на општину, ради привођења трајној намјени, врши се или без накнаде, или уз накнаду само до висине вриједности улагања у земљиште које се преноси.

Висина улагања у земљиште се утврђује у доказном поступку у складу са одредбама Закона о управном поступку/Закона о општем управном поступку.

37. КАКАВ ЋЕ БИТИ СТАТУС ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ДОДИЈЕЉЕНОГ ДО 2000. ГОДИНЕ, КОЈЕ ДО ДАНАС НИЈЕ ЛЕГАЛИЗОВАНО? КАКО ЗАШТИТИТИ ЈАВНИ ИНТЕРЕС?

У случају гдје је градско грађевинско земљиште у државној својини додијељено ради грађења до 2000. године, јавни интерес се може заштитити тако што ће надлежни правобранилац или друга заинтересована страна код надлежног органа за имовинско-правне послове покренути поступак у којем се физичком или правном лицу утврђује губитак права кориштења земљишта ради грађења.

38. КАКВУ ЋЕ УКЊИЖБУ ИЗВРШИТИ ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИ УРЕД НАДЛЕЖНОГ СУДА И КАТАСТРА НА ОСНОВУ ОДЛУКЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У СМISЛУ ОДРЕДАБА ЧЛАНА 14 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

С обзиром да је одредбом члана 4 Закона о грађевинском земљишту прописано да градско грађевинско земљиште може бити у државном и приватном власништву, ступањем на снагу одлуке о одређивању градског грађевинског земљишта на грађевинском земљишту обухваћеном том одлуком не престаје својински карактер, односно не долази до промјене стечених права на земљишту, што је омогућавао ранији закон. Дакле, на основу одлуке о одређивању градског грађевинског земљишта

нема потребе да се врши било каква промјена уписаних права у земљишним књигама, али према одредби Закона, одлука треба да буде достављена надлежном суду и катастру.

39. ШТА СЕ МИСЛИ ПОД ПОЈМОМ ДА СКУПШТИНА ОПШТИНЕ/ОПШТИНСКО ВИЈЕЋЕ МОЖЕ ИЗУЗЕТИ ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ПРИВАТНОЈ СВОЈИНИ У ПОСТУПКУ ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ, КАДА ЈЕ ПИТАЊЕ ИЗУЗИМАЊА И ДОДЈЕЉИВАЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА РЕГУЛИСАНО ЗАКОНОМ О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

Питање преноса власничких права или права на непокретностима уз правичну накнаду регулисано је одредбама Закона о експропријацији.

Одредбом члана 3 Закона о грађевинском земљишту, који се појављује као лек специјалис у односу на Закон о експропријацији, утврђен је општи интерес, а одредбом члана 16 је прописано да скупштина општине/ општинско вијеће може да изузме градско грађевинско земљиште у приватној својини у поступку експропријације.

40. ЗБОГ НЕДОСТАТКА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА, ОПШТИНА НИЈЕ ПРЕУЗЕЛА ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ПО ПОНУДИ КОРИСНИКА. ДА ЛИ КОРИСНИК ЗЕМЉИШТА МОЖЕ ТО ЗЕМЉИШТЕ ПРЕНИЈЕТИ НА ТРЕЋЕ ЛИЦЕ?

Чланом 25 Закона о грађевинском земљишту прописано је да општина, односно град, има првенствено право преузимања неизграђеног градског грађевинског земљишта. Уколико скупштина општине/општинско вијеће не прихвати понуду ранијег власника, односно носиоца привременог права кориштења, ранији власник може да пренесе право кориштења на трећа лица, али не по нижој цијени од оне која је понуђена општини, односно граду.

То значи да градско грађевинско земљиште у државној својини ранији власник не може купопродајом отуђити трећим лицима, јер је оно у државној својини, али га може правним послом пренијети на трећа лица.

41. КОЈИ ЈЕ ОРГАН НАДЛЕЖАН ДА РЈЕШАВА ПО ЖАЛБИ НА РЈЕШЕЊЕ ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ СЛУЖБЕ, БУДУЋИ ДА СЕ У ДОСТА СЛУЧАЈЕВА ПОМИЊЕ ДА РЈЕШЕЊЕ ДОНОСИ ИМОВИНСКО-ПРАВНА СЛУЖБА (НПР. УТВРЂИВАЊЕ ПРАВА ПРЕЧЕ ГРАДЊЕ, УТВРЂИВАЊЕ ПРАВА СЛУЖНОСТИ, ПРЕСТАНАК ПРАВА КОРИШТЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ПРОСТОР ЗА НОРМАЛНО КОРИШТЕЊЕ ИЗГРАЂЕНОГ ОБЈЕКТА, РЈЕШЕЊЕ О БРИСАЊУ ДРУШТВЕНЕ/ ДРЖАВНЕ СВОЈИНЕ, И СЛ.)?

Надлежни органи за вођење првостепених управних поступака у Републици Српској су подручне јединице Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, а за одлучивање по жалби као другостепени орган надлежна је Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове. У Федерацији БиХ, надлежни органи за вођење првостепених управних поступака су управе за геодетске и имовинско-правне послове, а за одлучивање по жалби као другостепени орган надлежна је Федерална управа за геодетске и имовинско-правне послове.

42. КОЈИ ЈЕ ОРГАН НАДЛЕЖАН ДА РЈЕШАВА АКО СУВЛАСНИЦИ НА ГРАДСКОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ НЕ ПОСТИГНУ СПОРАЗУМ О ПРВЕНСТВЕНОМ ПРАВУ КОРИШТЕЊА РАДИ ГРАЂЕЊА? ЗАКОН УПУЋУЈЕ ДА СЕ ОВО ПИТАЊЕ РЈЕШАВА ПРЕМА ОДРЕДБАМА ЗАКОНА О СВОЈИНСКО-ПРАВНИМ ОДНОСИМА, А ОВАЈ ЗАКОН НИ У ЈЕДНОЈ ОДРЕДБИ НЕ ПОМИЊЕ ДА ОВАКВА И СЛИЧНА ПИТАЊА РЈЕШАВА НАДЛЕЖНИ ОРГАН УПРАВЕ, ВЕЋ САМО СУД.

Према одредби члана 32 став 3 Закона о грађевинском земљишту, ако ранији сувласници не постигну споразум, првенствено право кориштења земљишта ради грађења остварује се према одредбама Закона о власничко-правним односима Федерације БиХ (Службене новине Федерације БиХ, број 6/98) и Закона о својинско-правним односима (Службене новине СФРЈ, број 60/80 и 36/90), који се примјењује као пропис у Републици Српској. То значи да ће се оваква питања расправити пред надлежним судом.

43. ДА ЛИ СКУПШТИНА ОПШТИНЕ/ ОПШТИНСКО ВИЈЕЋЕ МОЖЕ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ ИЗУЗЕТИ ИЗ ПОСЈЕДА ИЗГРАЂЕНО ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ НА КОЈЕМ СУ ПРЕМА РЕГУЛАЦИОНОМ ПЛАНУ ИЗГРАЂЕНИ СТАНОВИ КОЈЕ ЈЕ НАКОН ИЗГРАДЊЕ ГРАЂЕВИНСКО ПРЕДУЗЕЋЕ ПРОДАЛО ДРУГИМ ПРЕДУЗЕЋИМА, А ОНА ТЕ СТАНОВЕ ДОДИЈЕЛИЛА СВОЈИМ ЗАПОСЛЕНИМ? НА ДИЈЕЛУ ТОГ ЗЕМЉИШТА, ПОРЕД СТАМБЕНИХ ЗГРАДА, ИЗГРАЂЕНИ СУ ПАРКИНГ-ПРОСТОРИ, САОБРАЋАЈНИЦЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПРЕДУЗЕЋА КОМЕ ЈЕ И ДАЉЕ УКЊИЖЕНО ПРАВО КОРИШТЕЊА. ДА ЛИ ОВО ПРЕДУЗЕШЕ ИМА ПРАВО НА НАКНАДУ ЗА ЗЕМЉИШТЕ?

Изграђено градско грађевинско земљиште дијели правну судбину зграде, те према томе предузеће има право на накнаду за земљиште.

44. ДА ЛИ СЕ ОДРЕДБА ЧЛАНА 49 СТАВ 2 ОДНОСИ НА ДОДЈЕЛУ ИЗВРШЕНУ ПРИЈЕ ДОНОШЕЊА НОВОГ ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ, АКО ЈЕ ДОДЈЕЛА ВРШЕНА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ?

Одредба члана 49 став 2 Закона о грађевинском земљишту се односи на додјеле извршене прије доношења овог закона.

45. ДА ЛИ ЈЕ ОПШТИНСКИ ОРГАН УПРАВЕ ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ ДУЖАН ДА ОБАВИЈЕСТИ РАНИЈЕ КОРИСНИКЕ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈЕ ЈЕ НАКНАДНО ДОДИЈЕЉЕНО ДРУГОМ ЛИЦУ ДА МОГУ ПОДНИЈЕТИ ЗАХТЈЕВ ЗА РЕВИЗИЈУ?

Из одредби чланова 87 и 88 не може се извести закључак да је орган управе за имовинско-правне послове дужан да обавијести раније кориснике градског грађевинског земљишта додијељеног другом лицу да треба да поднесу захтјев за ревизију.

46. РЈЕШЕЊЕМ СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ/ ОПШТИНСКОГ ВИЈЕЋА ИЗУЗЕТО ЈЕ ИЗ ПОСЈЕДА ПРИВРЕМЕНИХ КОРИСНИКА ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПРЕМА РЕГУЛАЦИОНОМ ПЛАНУ ДОДИЈЕЉЕНО НА КОРИШТЕЊЕ ОПШТИНИ РАДИ ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ. КОРИСНИЦИМА ЈЕ УТВРЂЕНА И ИСПЛАЋЕНА ПРАВИЧНА НАКНАДА. САОБРАЋАЈНИЦА ЈОШ НИЈЕ ЗАВРШЕНА. РАНИЈИ КОРИСНИЦИ ЗЕМЉИШТА ТРАЖЕ ДА ИМ СЕ ИЗУЗЕТО ЗЕМЉИШТЕ ВРАТИ У ПОСЈЕД. ДА ЛИ ТАКВИ КОРИСНИЦИ ИМАЈУ ПРАВО НА ВРАЋАЊЕ ЗЕМЉИШТА?

Овај случај треба рјешавати у зависности од конкретних чињеница, гдје се утврђује у којој је мјери градско грађевинско земљиште приведено намјени у складу са регулационим планом. чланом 96 је прописано да на грађевинском земљишту које није приведено намјени у складу са регулационим планом, а прешло је у друштвено, сада државно власништво, на основу одлуке општине, државо власништво престаје по сили Закона.

47. ДА ЛИ СЕ МОЖЕ ДОНИЈЕТИ ЗАЈЕДНИЧКО РЈЕШЕЊЕ О ПРЕСТАНКУ ДРУШТВЕНЕ/ДРЖАВНЕ СВОЈИНЕ НА ГРАДСКОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ КОЈЕ НИЈЕ ПРИВЕДЕНО НАМЈЕНИ, А НИ ДО ДАНАС НИЈЕ ИЗУЗЕТО ИЗ ПОСЈЕДА САДАШЊИХ КОРИСНИКА? МОЖЕ ЛИ СЕ ТАКВО РЈЕШЕЊЕ ДОНИЈЕТИ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ?

Може се донијети заједничко рјешење којим се одређује прстанак јавне својине на градском грађевинском земљишту које није прведено намјени, али се препоручује доношење појединачних рјешења (због изјављивања жалбе, стицања правоснажности). Рјешења треба да се доносе по захтјевима странака, а не по службеној дужности.

48. КОНКУРС: КОЈА ДОКУМЕНТА ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ПРИЈАВУ НА КОНКУРС?

Одредба члана 45 став 1 Закона о грађевинском земљишту прописује да се градско грађевинско земљиште додјељује на кориштење ради грађења на основу јавног конкурса који се објављује у средствима јавног информисања, под условима, на начин и у поступку прописаним Законом о грађевинском

земљишту и на основу њега донесеним прописима.

Чланом 46 став 1 одређено је да се услови и начин додјеле градског грађевинског земљишта на кориштење ради грађења, као и поступак и критерији за одређивање права првенства на конкурс, или при непосредној погодби, уређују одлуком скупштине општине/ општинског вијећа у складу са програмом стамбене и остале изградње у општини, односно граду.

Из наведених одредаба проистиче да ће скупштине општина/општинска вијећа на основу закона донијети посебне одлуке којима ће бити прописани поступци и критерији за одређивање права првенства приликом додјеле грађевинског земљишта путем конкурса. Тим одлукама ће општина, у складу са програмом стамбене и остале изградње у општини, односно граду, прописати конкретне услове додјеле путем конкурса, а у тексту јавног конкурса ће бити објављено која документа је потребно приложити уз пријаву на конкурс.

49. АКО СУ, У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ, ЗА ЛЕГАЛИЗАЦИЈУ ОБЈЕКТА ИЗГРАЂЕНИХ ДО 1992. ГОДИНЕ ПОДНЕСЕНИ ЗАХТЈЕВИ ДО КРАЈА 1999. ГОДИНЕ, ДА ЛИ ЋЕ СЕ УТВРЂИВАТИ ПРАВО ВЛАСНИШТВА, ИЛИ ЋЕ СЕ ПРИЈЕ УТВРЂИВАЊА ПРАВА ВЛАСНИШТВА УТВРЂИВАТИ ПРАВО КОРИШТЕЊА?

Ако је на грађевинском земљишту у државној својини изграђена зграда без права кориштења земљишта ради грађења, а накнадно се за њу може издати дозвола за грађење по одредбама Закона о уређењу простора РС/Закона о просторном уређењу ФБиХ, скупштина општине/општинско вијеће према одредби члана 61 Закона о грађевинском земљишту утврдиће својинско право у корист градитеља, односно његовог правног наследника уз обавезу плаћања накнаде за додијељено грађевинско земљиште на кориштење и накнаде за уређење грађевинског земљишта.

О случајевима гдје је зграда изграђена прије 1992. године, а захтјеви за легализацију су поднесени, још није одлучено.

50. ЧЛАН 94 ЈЕ НЕЈАСАН И ОДРЕДБЕ ЈЕ ПОТРЕБНО РАЗРАДИТИ.

Према одредби члана 94 Закона о грађевинском земљишту, поступци који су по захтјеву за додјелу грађевинског земљишта у државној својини ради грађења покренути прије ступања на снагу овог закона, биће окончани у складу са одредбама раније важећег Закона о грађевинском земљишту, уколико је првостепено рјешење донесено прије ступања на снагу новог закона.

Према наведеној одредби, поступци у којима је првостепено рјешење о додјели земљишта донесено прије ступања на снагу новог закона окончаће се по одредбама ранијег закона.

Такође, из одредбе члана 94 произлази да ће нови поступак бити покренут по новом закону ако првостепено рјешење о додјели неизграђеног грађевинског земљишта, донијето по одредбама ранијег Закона о грађевинском земљишту, буде поништено у другостепеном поступку или у управном спору.

51. КАКО СПРИЈЕЧИТИ БЕСПРАВНУ ИЗГРАДЊУ У ВЕЗИ СА ПРИМЈЕНОМ ЧЛАНА 8 И ДРУГИХ РЕЛЕВАНТНИХ ОДРЕДАБА ЗАКОНА?

Законом о уређењу простора РС/Законом о просторном уређењу ФБиХ регулисано је питање грађења и мјере за спречавање незаконите градње. Општина у складу са својим уставним овлаштењима управља и располаже градским грађевинским земљиштем у државној својини на начин и под условима предвиђеним законом и прописима донесеним на основу закона. Општини је одредбом члана 8 Закона о грађевинском земљишту дато право да уређење градског грађевинског земљишта у државној својини до привођења намјени може да повјери предузећу или другом правном лицу које испуњава услове за обављање тих послова у складу са важећим законима.

Одредбе Закона о уређењу простора и Закона о грађевинском земљишту се међусобно допуњују и омогућавају општинама да у складу са законом спречавају незакониту градњу.

52. ЧЛАН 96: КАКО ГА ПРИМИЈЕНИТИ У СЛУЧАЈЕВИМА КАДА ЗЕМЉИШТЕ НИЈЕ ПРИВЕДЕНО НАМЈЕНИ У СКЛАДУ СА ПЛАНОВИМА ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА, А НЕ ПОСТОЈИ ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА? КАКО ЋЕ СЕ ПОД ОВИМ ОКОЛНОСТИМА ЗНАТИ ДА ЛИ ЈЕ ЗЕМЉИШТЕ ПРИВЕДЕНО НАМЈЕНИ ИЛИ НИЈЕ, И ДА ЛИ ПОСТОЈЕ ПЛАНОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ?

Према одредби члана 96, ступањем на снагу Закона о грађевинском земљишту по сили Закона престаје државно власништво на грађевинском земљишту које није приведено намјени у складу са регулационим планом, а прешло је у друштвено, сада државно власништво, на основу одлуке општине.

Нема законских сметњи да се наведена одредба примјењује и у случајевима гдје је земљиште у друштвено, сада државно власништво, прешло на основу одлуке општине, а није приведено намјени и за њега није донесен регулациони план.

53. БУДУЋИ ДА СЕ ЧЛАНОМ 15 НЕ МИЈЕЊА ОБЛИК СВОЈИНЕ НА ЗЕМЉИШТУ, ПОСТАВЉА СЕ ПИТАЊЕ ГДЈЕ СЕ ЕВИДЕНТИРА ПРАВО КОРИШТЕЊА?

Према одредби члана 15 Закон о грађевинском земљишту, одлуком о одређивању градског грађевинског земљишта не мијења се облик својине на земљишту које је одређено као градско грађевинско земљиште. Одредбом члана 5 Закона о грађевинском земљишту прописано је да се на таквом земљишту могу стећи и права одређена другим законима. Право кориштења неизграђеног градског грађевинског земљишта евидентираће се, као и до сада, у јавним књигама у којима се води евиденција права на некретнинама.

54. АКО ЈЕ ЗЕМЉИШТЕ ПРЕУЗЕТО И ПЛАЋЕНО, АЛИ НЕ И ПРИВЕДЕНО НАМЈЕНИ У МОМЕНТУ СТУПАЊА НА СНАГУ ЗАКОНА, КАКО ВРАТИТИ ИСПЛАЋЕНУ НАКНАДУ?

Поступак извођења припремних радњи прописан је одредбом члана 57 Закона о грађевинском земљишту. У случају када је на дан ступања на снагу овог закона општина на основу рјешења надлежног органа за имовинско-правне послове приступила

извођењу припремних радњи ради привођења земљишта намјени, члан 96 се неће примјењивати.

55. КАКО СЕ ПЛАЋА НАКНАДА ЗА ПРЕУЗЕТО ЗЕМЉИШТЕ, ПО ЗАКОНУ О ЕКСПРОПРИЈАЦИЈИ ИЛИ ДОГОВОРНОМ?

Одредбом члана 69 Закона о грађевинском земљишту прописано је да се накнада за преузето градско грађевинско земљиште одређује и исплаћује по одредбама Закона о експропријацији.

56. У ВЕЗИ СА ЧЛАНОМ 44 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ, ШТА ЈЕ ОСНОВ ЗА ИЗРАЧУНАВАЊЕ ПРАВИЧНЕ НАКНАДЕ?

Одредбом члана 44 Закона о грађевинском земљишту прописано је да скупштина општине/општинско вијеће додјељује неизграђено градско грађевинско земљиште ради изградње грађевина уз правичну накнаду.

Чланом 63 одређено је да се, поред осталих врста накнада, за додијељено градско грађевинско земљиште накнада утврђује према основама и мјерилима прописаним Законом о грађевинском земљишту и одлуком скупштине општине/општинског вијећа.

Накнада за додијељено градско грађевинско земљиште регулисана је одредбама чланова 64-68 Закона о грађевинском земљишту.

57. ШТА ЈЕ ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ?

Грађевинско земљиште се дефинише као земљиште које је усвојеним плановима за уређење простора и урбанистичким плановима намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона о уређењу простора РС/Закона о просторном уређењу ФБиХ.

58. КАКО ИЗРАЧУНАТИ ВИСИНУ РЕНТЕ?

У складу са одредбама чланова 64-68 Закона о грађевинском земљишту, скупштина општине/општинско вијеће утврдиће просјечну коначну грађевинску цијену из претходне године, те ће након тога зависно од зоне градског грађевинског земљишта (шест зона), извршити обрачун ренте од 1% до 6% од наведене коначне грађевинске цијене.

59. ЧЛАН 53: ПРЕТПОСТАВЉА СЕ ДА ЋЕ ГРАЂАНИ ПОЧЕТКОМ ПРИМЈЕНЕ ОВОГ ЗАКОНА ПОДНОСИТИ ЗАХТЈЕВЕ ЗА ПРОМЈЕНУ ТРАЈНОГ ПРАВА КОРИШТЕЊА У ПРАВО ВЛАСНИШТВА, ТЕ ДА ЋЕ ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИ УРЕДИ ИЗДАВАТИ ИЗВОДЕ И НА ТАЈ НАЧИН РЈЕШАВАТИ ПИТАЊЕ ВЛАСНИШТВА. ДА ЛИ ТО ЗНАЧИ ДА ЋЕ СЛУЖБА ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ МОРАТИ ДА ПРОВОДИ ПОСТУПАК ПО СВАКОМ ЗАХТЈЕВУ И ДА ДОНОСИ РЈЕШЕЊЕ?

Чланом 53 је прописано да, када се на градском грађевинском земљишту додијељеном по ступању на снагу Закона о грађевинском земљишту изгради грађевина у складу са важећим законима, престаје право кориштења земљишта ради грађења и стиче се право власништва. Не може се извући закључак да орган управе за имовинско-правне послове по захтјеву треба провести поступак и донијети рјешење о престанку права кориштења и стицању права власништва, јер се право власништва стиче по самом закону. Надлежни државни орган код кога се воде јавне књиге за упис права на некретнинама ће, на основу издате употребне дозволе за изграђени објекат, већ уписано право кориштења пренијети у право власништва.

60. ШТА СУ ПРЕДУСЛОВИ ЗА ДОБИЈАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ?

Предуслови за добијање грађевинске дозволе прописани су одредбама Закона о уређењу простора РС и Закона о просторном уређењу ФБиХ.

61. ДА ЛИ ЈЕ КОД ДОДЈЕЛЕ ЗЕМЉИШТА НЕОПХОДНО СЛИЈЕДИТИ ПОСТУПАК КАКО ЈЕ БИЛО ПРЕДВИЂЕНО ОДЛУКОМ ВИСОКОГ ПРЕДСТАВНИКА ОД 27. АПРИЛА 2000. ГОДИНЕ?

Одредбом члана 16 Закона о грађевинском земљишту прописано је да ће скупштина општине/општинско вијеће прије додјеле прибавити мишљење правобраниоца којим се потврђује да је предложена додјела у складу са важећим законом, те да су процедуре које предвиђа овај закон испоштоване у цијелости. У наведеном смислу потребно је да спис предмета, који се доставља правобраниоцу ради давања мишљења, садржи све акте који

се односе на конкретну додјелу, како би из тих аката правобранилац могао недвосмислено утврдити да ли је предложена додјела у складу са важећим законом. Одлука високог представника више се не примјењује.

62. ДА ЛИ СЕ ПО ЧЛАНУ 61 ПОДРАЗУМИЈЕВА ДА СЕ ГРУНТОВНИЦИ ЗА УКЊИЖБУ ТРЕБА ОБЕЗБИЈЕДИТИ НАЛОГ?

У случају да по одредби члана 61 Закона о грађевинском земљишту скупштина општине/општинско вијеће утврди право власништва у корист градитеља, односно његовог правног наследника, у диспозитиву рјешења ће се унијети клаузула интабуланди тј. да ће земљишно-књижни уред надлежног суда у земљишним књигама уписати право власништва у корист градитеља, односно његовог правног наследника.

63. ШТА СЕ СМАТРА ИЗГРАЂЕНИМ КВАДРАТНИМ МЕТРОМ СТАМБЕНЕ ПОВРШИНЕ?

Под изграђеним квадратним метром корисне стамбене површине подразумијева се квадратни метар изграђеног простора који се користи у стамбене сврхе

64. ПОСТОЈЕ ДВИЈЕ ВРСТЕ РЕНТЕ. ДА ЛИ ЈЕ ОСТАВЉЕНО ОПШТИНИ ДА ОДЛУЧИ ДА ЛИ СЕ РЕНТА ПЛАЋА МЈЕСЕЧНО ИЛИ ГОДИШЊЕ?

Накнада из основа природних погодности градског грађевинског земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре које могу настати приликом кориштења тог земљишта, а оне нису резултат улагања средстава власника или корисника некретнина, назива се рента. Висина ренте се утврђује рјешењем о додјели земљишта на кориштење ради грађења, дакле општина утврђује начин плаћања ренте како је прописано и овим законом и одлуком скупштине општине/општинског вијећа која се доноси на основу члана 63 став 1 и члана 64 Закона о грађевинском земљишту.

65. ДА ЛИ СЕ МОРАЈУ ПЛАТИТИ И НАКНАДА ЗА ПОРЕЗ И НАКНАДА ЗА КОРИШТЕЊЕ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА?

Обавеза плаћања накнаде за кориштење градског грађевинског земљишта (рента) прописана је члановима 73-75 Закона о грађевинском земљишту, а обавеза плаћања пореза утврђује се другим прописима о пореским обавезама.

66. ДА ЛИ СЕ НОСИОЦИ СТАНАРСКОГ ПРАВА МОГУ ТРЕТИРАТИ КАО ВЛАСНИЦИ ЗЕМЉИШТА ПО ЧЛАНУ 20 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

Закон је прецизно дефинисао појам ранијег власника градског грађевинског земљишта у државној, раније друштвеној својини (члан 20 став 2, 3 и 4).

Према томе, носиоци станарског права се не могу третирати као ранији власници неизграђеног градског грађевинског земљишта у смислу одредаба члана 20 Закона о грађевинском земљишту.

67. ЗАШТО ЗАКОН О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ НЕ ПОМИЊЕ ЛИЦИТАЦИЈУ?

Одредбом члана 45 Закона о грађевинском земљишту прописано је да се градско грађевинско земљиште додјељује на кориштење ради грађења на основу јавног конкурса или непосредном погодбом. Законодавац није предвидио могућност додјеле градског грађевинског земљишта путем лизитације.

68. ДА ЛИ ЋЕ СЕ ПОСТУПЦИ У ВЕЗИ СА ЧЛАНОВИМА 39, 53 И 96 ВОДИТИ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ И ДА ЛИ ЋЕ СЕ УПИСИ ВОДИТИ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ?

Наведеним члановима Закон није стриктно прописао обавезу вођења поступака по службеној дужности, али ни вођење поступака искључиво по захтјеву странке. Дакле, постоји могућност за вођење поступака како по службеној дужности, тако и по захтјеву странке. Који ће се поступак водити, зависи од конкретног случаја.

Уписе права на грађевинском земљишту обављаће земљишно-књижни уреди, у складу

са одредбама Закона о земљишним књигама. Наведени закон не предвиђа уписе по службеној дужности, већ искључиво уписе на основу пристиглог и заprimљеног захтјева. Дакле, уписи права у земљишну књигу се не врше по службеној дужности. По службеној дужности се само у одређеним случајевима доставља правоснажно рјешење на провођење - на примјер рјешење из члана 96 став 4 Закона.

69. ШТА ЈЕ СА СЛУЧАЈЕВИМА БЕСПРАВНЕ ДОДЈЕЛЕ? ДА ЛИ ЋЕ БИТИ ОБУХВАЋЕНИ РЕВИЗИЈОМ? ДА ЛИ ЋЕ СЕ РЕВИЗИЈА ОДНОСИТИ НА ДОДЈЕЛУ ЗЕМЉИШТА БЕЗ НАКНАДЕ?

Поступак ревизије ће се односити само на случајеве бесправне додјеле земљишта, укључујући и додјеле без накнаде, када захтјев поднесе оштећена странка.

70. ЗАШТО СЕ У ЗАКОНУ О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ НАВОДИ УРБАНИСТИЧКИ И ПРОСТОРНИ ПЛАН, КАД СУ ОБА РАЗВОЈНИ И ДУГОРОЧНИ ПЛАНОВИ И РАДЕ СЕ ЗА ПЕРИОД ОД 20 ГОДИНА? НА ПЕРИОД ОД 5 ГОДИНА КАО ПРОВЕДБЕНИ ПЛАН СЕ УТВРЂУЈЕ ЈЕДИНО РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН.

Основ за утврђивање градског грађевинског земљишта је регулациони план.

71. ШТА ЈЕ СА ЗЕМЉИШТЕМ ПРОГЛАШЕНИМ ГРАЂЕВИНСКИМ НАКОН 1975. ГОДИНЕ?

На ово земљиште се односи члан 96 Закона о грађевинском земљишту, и то уколико су испуњени предвиђени услови.

72. КАКО ЈЕ РЕГУЛИСАНО ПИТАЊЕ НАКНАДЕ ЗА ВРАЋЕНО ЗЕМЉИШТЕ У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 96, И ШТА АКО ЈЕ ЗЕМЉИШТЕ ДЈЕЛИМИЧНО ПРИВЕДЕНО НАМЈЕНИ?

Државно власништво на грађевинском земљишту у складу са одредбама члана 96 Закона о грађевинском земљишту престаје ако земљиште није приведено намјени и ако је то проглашено одлуком општине (не ради се о национализованом грађевинском земљишту). Плаћање накнаде Законом није предвиђено

као услов за враћање овог земљишта. Из овога произлази да државно власништво престаје и на грађевинском земљишту за које је накнада плаћена, али је у том случају бивши власник коме се земљиште враћа дужан да општини врати износ накнаде који је раније примио. Ако је земљиште дјелимично приведено намјени, у поступку који ће бити вођен потребно је утврдити све релевантне чињенице и околности, те оцијенити сврху враћања дијела земљишта; дакле, могао би се евентуално вратити и дио земљишта које није приведено намјени, уколико би се оваквим враћањем могла постићи сврха.

73. ДА ЛИ ЈЕ ПРЕНОС ПРАВА КОРИШТЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЧЛАНУ 25 СТАВ 2 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ПРЕДМЕТ УКЊИЖБЕ У ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА И ДА ЛИ СЕ ТО ПРАВО МОЖЕ НАСЉЕЂИВАТИ?

Према одредби члана 25 став 2 Закона о грађевинском земљишту, ранији власник неизграђеног градског грађевинског земљишта трајно преноси своје привремено право кориштења тог земљишта на друго лице. То право, које је иначе требало бити уписано у земљишним књигама у корист ранијег власника, формално-правно и фактички више не постоји, па стога треба да се брише његов упис у земљишним књигама и да се изврши упис у корист новог носиоца тог права. То ће бити учињено по приједлогу странке за укњижбу тог права, које се прехоси на основу уговора закљученог између ранијег власника и новог носиоца тог права.

Полазећи од овога, може се закључити да се привремено право кориштења неизграђеног градског грађевинског земљишта, које је стечено по члану 25 став 2 Закона о грађевинском земљишту, може наслеђивати.

74. НА КОГА СЕ ОДНОСЕ ОДРЕДБЕ ЧЛАНА 63 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

Члан 63 се односи на сва лица којима је додјељивано или им се додјељује грађевинско земљиште, без изузетка. Суштина ових одредаба је да нико не може да буде ослобођен плаћања накнаде за грађевинско земљиште, а предвиђена је и обавеза плаћања

наканаде без обзира на раније предвиђено и извршено ослобађање.

75. У ОКВИРУ ЧЛАНА 13, КОЈЕ ЈЕ МИНИСТАРСТВО НАДЛЕЖНО?

Надлежно је Министарство пољопривреде, водопривреде и шумарства.

76. ДА ЛИ СЕ ВРАЋАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ВЕЗИ СА ЧЛАНОМ 96 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОДНОСИ И НА СЛУЧАЈЕВЕ КАДА ЈЕ БИВШЕМ ВЛАСНИКУ ИСПЛАЋЕНА НАКНАДА ЗА ПРЕУЗЕТО ЗЕМЉИШТЕ?

Државно власништво на грађевинском земљишту у складу са одредбама члана 96 престаје ако земљиште није приведено намјени, а проглашено је одлуком општине (не ради се о национализованом грађевинском земљишту). Плаћање накнаде Законом није предвиђено као услов за поврат овог земљишта. Из овог произлази да државно власништво престаје и на грађевинском земљишту за које је накнада плаћена, али је у том случају бивши власник коме се земљиште враћа дужан да општини врати износ накнаде који је раније примио.

77. ШТА ЈЕ СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ КОЈЕ ЈЕ У ПРИВАТНОМ ВЛАСНИШТВУ, ДА ЛИ ОНО ПОСТАЈЕ ДРЖАВНО?

Члан 4 Закона о грађевинском земљишту прописује да градско грађевинско земљиште може бити у приватном и у државном власништву. чланом 15 се прописује да се доношењем одлуке о одређивању градског грађевинског земљишта не мијења власничко право на овом земљишту, а аналогно датим дефиницијама, члан 7 прописује да је градско грађевинско земљиште у приватном власништву у промету. Надаље, чланом 39 је одређено да власник зграде или посебног дијела зграде ступањем на снагу Закона стиче право власништва на земљишту под зградом и на оној површини земљишта за које је регулационим планом или планом парцелизације утврђено да служи за редовну употребу зграде. Ово рјешење се задржава и у члану 53, када се ради о случајевима додјеле земљишта и изградње грађевине након

ступања на снагу Закона.

На основу саме чињенице да је одређено земљиште утврђено као грађевинско, оно не постаје државно, будући да грађевинско земљиште може да буде и у приватном власништву. Грађевинско земљиште у приватном власништву може да буде одлуком скупштине општине/општинског вијећа изузето у складу са одредбом члана 16 став 4 Закона, а став 5 овог члана обавезује скупштину општине/општинско вијеће да ранијим власницима понуди могућност остваривања њиховог права првенства у градњи у складу са регулационим планом.

78. НА КОЈИ НАЧИН СЕ ВРШИ УСТУПАЊЕ НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ПРИВРЕМЕНО КОРИШТЕЊЕ ЗА ПОЉОПРИВРЕДНУ ОБРАДУ (ЧЛАН 21 СТАВ 3 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ) И ДА ЛИ СЕ ТИМ УСТУПАЊЕМ ТРАЈНО ПРЕНОСИ ПРИВРЕМЕНО ПРАВО КОРИШТЕЊА ТОГ ЗЕМЉИШТА?

Уступање на кориштење неизграђеног градског грађевинског земљишта ради пољопривредне обраде, у смислу члана 21 став 3 Закона о грађевинском земљишту, врши се путем уговора који закључују ранији власник и лице коме се то земљиште уступа. Тачније, странке закључују уговор којим се то земљиште на одређено вријеме даје у закуп за пољопривредну обраду. Тим уговором се регулишу права и обавезе уговорних страна. Упутно је да се у уговор унесе и клаузула о престанку закупа ако надлежни орган општине донесе рјешење о преузимању тог земљишта ради додјеле за грађење. Земљиште се преузима од ранијег власника, а у поступку преузимања поред ранијег власника учествује и купац земљишта коме ће бити саопштено да му закуп на том земљишту престаје даном преузимања. Према томе, уступањем земљишта по члану 21 став 3 Закона о грађевинском земљишту трајно се не преноси право кориштења тог земљишта.

79. ДА ЛИ ЈЕ ДОБИЈАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ УСЛОВЉЕНО ПРЕТХОДНИМ ПЛАЋАЊЕМ НАКНАДЕ ЗА ДОДЈЕЛУ ЗЕМЉИШТА?

Услов за добијање грађевинске дозволе јесте да је лице у фактичком посједу земљишта. Одгођена плаћања могу бити

питања која се третирају у зависности од случаја, и то уколико се ради о општем интересу и специфичној ситуацији.

80. ПРИМЈЕНА ЧЛАНА 63 НА ПОВРАТНИКЕ И ЛИЦА ЧИЈА ЈЕ ИМОВИНА УНИШТЕНА: ПОСТОЈЕ ЛИ ИЗУЗЕЦИ ОД ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ДОДЈЕЛУ ЗЕМЉИШТА?

Критерији прописани Законом о грађевинском земљишту су јасни и не постоје изузеци.

81. РОК ЗА ИЗРАДУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЈЕ ЈЕДНА ГОДИНА. КАКО ПОСТУПИТИ КАД ЛИЦЕ ПОДНЕСЕ ЗАХТЈЕВ ЗА ЗАМЈЕНУ ЗЕМЉИШТА?

Регулациони план је стратегија којом се одређује поступање увези са развојем града. Средства за примјену регулационог плана су општинске одлуке које треба да буду израђене у сарадњи општинских одјељења за урбанизам и имовинских одјељења.

82. КАКВА ЈЕ УЛОГА ПРАВОБРАНИОЦА?

Улога правобраниоца треба да буде усмјерена ка поједностављењу поступка у цјелини и у исто вријеме инструмент контроле законитости управног поступка. Исто тако, улога правобраниоца омогућује остварење права на накнаду, увида у списе, као и заштиту странке у поступку.

83. ДА ЛИ СЕ ПРАВО ПРВЕНСТВА КОРИШТЕЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА МОЖЕ ПРИМИЈЕНИТИ И У СЛУЧАЈУ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ОБЈЕКТА НА ТОМ ЗЕМЉИШТУ?

У случају права првенства кориштења земљишта, лице које има право првенства кориштења земљишта има и право првенства на реконструкцију објекта на предметном земљишту.

84. КАДА ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ПОСТАЈЕ ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО, ШТА РАДИТИ У СЛУЧАЈУ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ОБЈЕКТА И КО ЈЕ НАДЛЕЖАН ЗА ФОРМИРАЊЕ НОВЕ ПАРЦЕЛЕ?

У случају рушења објекта, не губи се право власништва на земљишту. Члановима 39 и 40

се одређује поступак и овлаштење за комплетирање градског грађевинског земљишта.

85. КАКВА ПРАВА НА НЕИЗГРАЂЕНОМ ГРАДСКОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ИМА ЛИЦЕ НА КОГА ЈЕ РАНИЈИ ВЛАСНИК НА ОСНОВУ ЧЛАНА 25 СТАВ 2 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ УЗ НАКНАДУ ПРЕНИО ПРАВО КОРИШТЕЊА НА ТОМ ЗЕМЉИШТУ?

Лице на које је ранији власник пренио право кориштења неизграђеног градског грађевинског земљишта по члану 25 став 2 Закон о грађевинском земљишту не стиче тим преносом сва права која је на том земљишту имао ранији власник. То значи да то лице не може остварити првенствено право кориштења на том земљишту ради грађења, јер то право по закону може имати само ранији власник. Лице које стиче право кориштења неизграђеног грађевинског земљишта по основу члана 25 став 2 Закона о грађевинском земљишту има само привремено право кориштења тог земљишта, а то право траје све док општинско вијеће, односно скупштина општине, не донесе рјешење о преузимању тог земљишта из његовог посједа, ради привођења трајној намјени.

Носилац привременог права кориштења, стеченог на овај начин, може уз одобрење надлежног општинског органа управе на том земљишту подићи привремену грађевину за своје потребе (члан 21 став 2 Закона о грађевинском земљишту). Такође, може на привремено кориштење уступити земљиште другима, али само у пољопривредне сврхе (члан 21 став 3).

Лице које стиче привремено право кориштења грађевинског земљишта, по члану 25 став 2 Закона о грађевинском земљишту, не може то право преносити на друго лице јер таква могућност није законом предвиђена.

86. У ВЕЗИ СА ЧЛАНОМ 25, КАКО ИЗРАЧУНАТИ ЦИЈЕНУ ЗЕМЉИШТА КОЈЕ ЈЕ БИЛО ПОНУЂЕНО ОПШТИНИ КОЈА ИМА ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ? ДА ЛИ ЋЕ БИТИ ПРИМИЈЕЊЕН ЗАКОН О ЕКСПРОПРИЈАЦИЈИ ИЛИ ТРЖИШНА ЦИЈЕНА?

Ранији власник градског грађевинског земљишта у државној својини, односно ималац

права привременог кориштења земљишта и прије доношења рјешења о преузимању земљишта може понудити неизграђено градско грађевинско земљиште по тржишној цијени. У случају да општина не прихвати понуду, земљиште не може бити понуђено трећем лицу по нижој цијени од оне која је понуђена општини. Дакле, општина има право прече куповине, али власник формира цијену. Иста цијена ће бити основ за слободну трговину.

87. ДА ЛИ ЈЕ ПРЕМА ЧЛАНУ 25 ПОТРЕБНО ДА ОПШТИНА СА ВЛАСНИКОМ ЗАКЉУЧИ УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ?

Сама изјава о прихватању није довољна. Уколико општина прихвати понуду, одлука ће служити као правни основ за плаћање одређене цијене.

88. КО ЈЕ НАДЛЕЖАН ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ О ДОДЈЕЛИ ЗЕМЉИШТА И УТВРЂИВАЊУ КРИТЕРИЈА ЗА ДОДЈЕЛУ ЗЕМЉИШТА?

У складу са одредбама члана 44 Закона о грађевинском земљишту, одлуку о додјели грађевинског земљишта доноси општинско вијеће, односно скупштина општине. Услови, начин и критерији се у наведеној одлуци утврђују у складу са одредбама чланова 46, 47 и 48 Закона о грађевинском земљишту.

89. МОЖЕ ЛИ СЕ ПРЕМА ЧЛАНУ 26 СТАВ 2 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ДОНИЈЕТИ РЈЕШЕЊЕ ПОСЛИЈЕ 16. МАЈА 2003. ГОДИНЕ, ЗА ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗ ЧЛАНА 96 ЗАКОН О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

Након ступања на снагу Закон о грађевинском земљишту, општина не може располагати градским грађевинским земљиштем из члана 96 став 1 овог закона, јер је то земљиште по сили Закона прешло у приватно власништво ступањем на снагу наведеног закона. Према томе, у оваквом случају орган управе надлежан за имовинско-правне послове не може доносити рјешење по члану 26 став 2 Закона о грађевинском земљишту. Међутим, физичко или правно лице, као посједник градског грађевинског земљишта, може тужбом тражити, ако су за то испуњени услови прописани Законом о власничко-правним односима (односно Законом о основним својинско-правним

односима) да се судском одлуком утврди да је стекла право власништва на том земљишту по основу досјелости, односно одржаја.

90. КАДА НАСТАЈЕ ОБАВЕЗА ПЛАЋАЊА ЗА ДОДЈЕЛУ ЗЕМЉИШТА?

Обавеза плаћања настаје након што рјешење о додјели земљишта постане правоснажно.

91. КАКО ТРЕТИРАТИ ДОДЈЕЛЕ БЕЗ ПЛАЋАЊА КАДА ДОЂЕ ДО ЕВИДЕНЦИЈЕ У ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА?

Уколико су рјешења о додјели на снази, питање ће се ријешити по одредбама старог закона, али ако додјеле нису окончане у првој инстанци, даљи поступак се проводи у складу са новим законом.

92. ЧЛАН 39 ТРЕТИРА ПРЕТВАРАЊЕ ПРАВА КОРИШТЕЊА У ВЛАСНИШТВО. НА КОЈИ СЕ НАЧИН ВЕРИФИКУЈЕ НОВОНАСТАЛА СИТУАЦИЈА? ХОЋЕ ЛИ ТО БИТИ ПОСТУПАК ПО ЗАХТЈЕВУ КЛИЈЕНТА, ИЛИ ЋЕ СЕ ТО ПРОМИЈЕНИТИ У ЗЕМЉИШНОЈ КЊИЗИ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ?

Након што буде примљен захтјев који подноси клијент, суд ће умјесто права кориштења извршити упис права власништва.

93. ДА ЛИ ЧЛАН 89 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ УСТАНОВЉАВА ОБАВЕЗУ ДА СЕ У СВИМ СЛУЧАЈЕВИМА, У КОЈИМ ЈЕ ДОШЛО ДО ПРЕСТАНКА ПРАВА БЕЗ САГЛАСНОСТИ ТИТУЛАРА ПРАВА, ОВА ПРАВА ВРАТЕ ИЛИ ОБЕЗБИЈЕДИ НАКНАДА?

Одредбе члана 89, као и све остале којима је уређен поступак ревизије, представљају обавезу да се у покренути поступцима утврди да ли је дошло до повреде права. Уколико је до наведене повреде дошло, постоји и обавеза да се ова права врате или обезбиједи накнада. Уколико до повреде права није дошло, самим тим не постоји ни наведена обавеза, као ни у случајевима када је до престанка права дошло на начин прописан другим релевантним одредбама (нпр. у случају губитка права кориштења земљишта ради грађења, прописаног одредбама чланова 49-53 Закона о грађевинском земљишту).

94. НА КОЈИ НАЧИН РАНИЈИ ВЛАСНИК ДАЈЕ ПОНУДУ ОПШТИНИ ДА ПРЕУЗМЕ НЕИЗГРАЂЕНО ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СМИСЛУ ЧЛАНА 25 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

Ранији власник неизграђеног градског грађевинског земљишта може поднијети писмени захтјев општини да изврши преузимање тог земљишта по члану 26 Закона о грађевинском земљишту. Неизграђено грађевинско земљиште ранији власник може да понуди општини и на други начин, нпр. давањем о томе изјаве на записник код органа управе надлежног за имовинско-правне послове.

95. КАКО СЕ ВРШИ ПРЕНОС ПРАВА КОРИШТЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТРЕЋА ЛИЦА КАДА ОПШТИНА НЕ ПРИХВАТИ ПОНУДУ РАНИЈЕГ ВЛАСНИКА О ПРЕУЗИМАЊУ ТОГ ЗЕМЉИШТА?

У случају када општина не прихвати понуду ранијег власника о преузимању неизграђеног градског грађевинског земљишта, ранији власник, у складу са одредбом члана 25 став 2 Закона о грађевинском земљишту, може да пренесе на треће лице привремено право кориштења тог земљишта путем уговора.

96. КАКО СЕ ОСТВАРУЈЕ ПРВЕНСТВЕНО ПРАВО КОРИШТЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА РАДИ ГРАЂЕЊА, АКО СЕ СА РАНИЈИМ ВЛАСНИКОМ О ТОМЕ НЕ ПОСТИГНЕ СПОРАЗУМ?

Сагласно одредбама Закона о власничко-правним односима (Службене новине Федерације БиХ, број 6/98) и Закона о основним својинско-правним односима (Службени лист СФРЈ, број 6/80), који се до доношења новог закона још примјењује у Републици Српској, у случајевима када сувласници не постигну споразум о остваривању првенственог права кориштења, о томе одлучује надлежни суд.

97. НА КОЈЕ СЕ ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОДНОСИ ОДРЕДБА ЧЛАНА 39 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

За разлику од члана 96 Закона о грађевинском земљишту, који се односи само на неизграђено градско грађевинско земљиште које је својевремено прешло у државну својину на

основу одлуке општине, одредба члана 39 Закона о грађевинском земљишту односи се на свако изграђено градско грађевинско земљиште. То значи да се односи на изграђено градско грађевинско земљиште које је прешло у друштвену, сада државну својину, по основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта из 1958. године, као и по посебним законима о одређивању градског грађевинског земљишта и одлукама општина.

98. ДА ЛИ ОРГАН УПРАВЕ ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ ДОНОСИ РЈЕШЕЊЕ ПО ЧЛАНУ 39 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ, КОЈИМ УТВРЂУЈЕ ПРЕНОС ТРАЈНОГ ПРАВА КОРИШТЕЊА У ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО?

Одредбом члана 39 став 1 Закона о грађевинском земљишту (за разлику од члана 96 став 2) орган управе за имовинско-правне послове није овлаштен да доноси рјешење којим утврђује престанак државног власништва и пренос трајног права кориштења у приватно власништво на градском грађевинском земљишту под зградом и земљишту које служи за редовну употребу зграде. Престанак државног власништва и успостављање приватног власништва на грађевинском земљишту под зградом и земљишту које служи за редовну употребу зграде наступа по сили Закона. Власник зграде може поднијети приједлог земљишнокрњижном уреду надлежног општинског суда да се на основу члана 39 Закона о грађевинском земљишту изврши брисање уписа државног власништва и трајног права кориштења на грађевинском земљишту под зградом и земљишту које служи за редовну употребу зграде, те да право власништва на том земљишту упише у корист подносиоца приједлога, као власника зграде изграђене на том земљишту.

99. КАКО ЋЕ СЕ УТВРДИТИ ПРАВО ВЛАСНИШТВА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ПОД ЗГРАДОМ И ЗЕМЉИШТУ КОЈЕ СЛУЖИ ЗА РЕДОВНУ УПОТРЕБУ ЗГРАДЕ У КОЈОЈ СУ СВЕ СТАНОВЕ ОТКУПИЛИ БИВШИ НОСИОЦИ СТАНАРСКОГ ПРАВА?

Код одговора на ово питање треба имати у виду одредбе Закона о власничко-правним односима Федерације БиХ, које регулишу етажно власништво, односно одредбе Закона о

својини на дијеловима зграда, који се још примјењује у Републици Српској (Службени лист СРБиХ, број 35/77).

Чланом 22. Закона о власничко-правним односима Федерације БиХ прописано је да власници посебних дијелова зграда (етажни власници) имају недјељиво заједничко право власништва на заједничким дијеловима зграде који служе њиховим посебним дијеловима и недјељиво заједничко право власништва или трајно право кориштења на земљишту под зградом и земљишту које служи за редовну употребу зграде. Сличне одредбе садржи и Закон о својини на дијеловима зграда (члан 46) који се примјењује у Републици Српској. Ове одредбе, као и одредба члана 38 Закона о грађевинском земљишту која регулише заједничку изградњу зграде на градском грађевинском земљишту, прописују да сваки етажни власник зграде стиче право заједничког власништва на земљишту под зградом и земљишту које служи за редовну употребу зграде.

100. КАКО ЋЕ СЕ ПОСТУПИТИ ПО ЗАХТЈЕВИМА ЗА ДОДЈЕЛУ НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗ ЧЛАНА 96 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ, КОЈИ СУ ПОДНЕСЕНИ ПРИЈЕ СТУПАЊА НА СНАГУ ОВОГ ЗАКОНА, А ТИ ЗАХТЈЕВИ ЈОШ НИСУ РИЈЕШЕНИ?

Ступањем на снагу Закона о грађевинском земљишту, послје 16. маја 2003. године општинско вијеће, односно скупштина општине не може више располагати градским грађевинским земљиштем које је прешло у приватно власништво. То значи да се рјешење по захтјевима за додјелу таквог земљишта не може доносити. За поднесене неријешене захтјеве надлежни орган доноси закључак о обустављању даљег поступка у складу са законом (члан 128 став 2 Закона о општем управном поступку у Републици Српској, и члан 123 став 2 Закона о управном поступку Федерације БиХ).

101. ДА ЛИ СЕ ПОСТУПАК ПО ЧЛАНУ 96 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ВОДИ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ?

Однос који настаје примјеном члана 96 Закона о грађевинском земљишту не произлази из рјешења органа управе којим се

утврђује престанак државног власништва на одређеном грађевинском земљишту и успоставља ранији власничко-правни однос, већ произлази еџ леге, тј. по сили Закона. Стога рјешење које се доноси по члану 96 став 2 нема конститутивни, већ декларативни карактер. Тим рјешењем се само утврђује да је по сили Закона престало државно власништво на одређеном грађевинском земљишту и да се на том земљишту успоставља ранији власничко-правни однос.

Из овакве формулације члана 96 произлази да надлежни орган управе може по службеној дужности водити поступак за примјену овог члана, а такође се тај поступак може водити по захтјеву странке.

102. ДА ЛИ ЋЕ СЕ ЗА ЗЕМЉИШТЕ ИЗ ЧЛАНА 96 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ДОНОСИТИ ЗАЈЕДНИЧКО (КУМУЛАТИВНО) РЈЕШЕЊЕ ИЛИ ЋЕ СЕ ДОНОСИТИ ПОЈЕДИНАЧНА РЈЕШЕЊА?

Према члану 96 Закона о грађевинском земљишту, може се доносити како заједничко (кумулятивно), тако и појединачно рјешење за сваког ранијег власника. И у једном и у другом случају прије доношења рјешења потребно је да се проведе поступак у коме ранији власник, односно његов правни наследник треба да се изјасни да ли је у елаборату геодетског стручњака обухваћено све неизграђено грађевинско земљиште које је било његово власништво, те да ли су тачни исказани подаци о површинама и парцелама тог земљишта.

Међутим, прихватљивије је да се за сваког ранијег власника доноси посебно рјешење по члану 92 Закона о грађевинском земљишту. Уколико би се доносило заједничко рјешење, могле би из тога настати правне и техничке компликације, као што су парцијална правоснажност таквог рјешења, техничке тешкоће у провођењу тог рјешења у земљишним књигама и сл.

103. КО ЈЕ СТРАНКА У ПОСТУПКУ КОЈИ СЕ ВОДИ ПО ЧЛАНУ 96 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

У поступку који се води по члану 96 Закона о грађевинском земљишту, прије свега странка је ранији власник тог земљишта, односно лице које је као такво наведено у одлуци општине о

одређивању градског грађевинског земљишта. Међутим, у случајевима када ранији власник више није жив, странку у поступку ће представљати његов наследник, односно наследници. Може се догодити да се у поступку појави лице коме је ранији власник, након што је земљиште проглашено градским грађевинским земљиштем, то земљиште продао путем уговора који се иначе сматра ништавним. Такво лице не може имати својство странке у поступку који се води по члану 96 Закона о грађевинском земљишту, па као странку треба позвати ранијег власника, односно његовог правног наследника.

104. У ЧИЈУ ЋЕ СЕ КОРИСТ ПРЕМА ЧЛАНУ 96 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ УСПОСТАВИТИ РАНИЈИ СВОЈИНСКО-ПРАВНИ ОДНОС НА ГРАДСКОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

Код одговора на ово питање треба поћи од одредбе члана 20 став 2 Закона о грађевинском земљишту, која прописује ко се сматра ранијим власником неизграђеног градског грађевинског земљишта.

Ранијим власницима градског грађевинског земљишта из члана 96 такође ће се сматрати лица за која је у поступку успоставе катастра некретнина рјешењем надлежне комисије утврђено да су власници тог земљишта.

105. НА КАКВА СЕ ОГРАНИЧЕЊА У РАСПОЛАГАЊУ ГРАДСКИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ У ПРИВАТНОЈ СВОЈИНИ ОДНОСИ ОДРЕДБА ЧЛАНА 7 СТАВ 2 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

Одредбом члана 29 Закона о промету непокретности прописано је да је власник земљишта дужан, у случају продаје, да то земљиште понуди на продају општини, а тек ако општина не прихвати понуду, земљиште може да прода другом лицу, али не по нижој цијени од оне која је понуђена општини. Наиме, према одредбама Закона о просторном уређењу (Закона о уређењу простора) власник неизграђеног градског грађевинског земљишта може на том земљишту да гради објекте само ако је таква изградња предвиђена актима урбанистичке регулативе и уз претходно прибављену урбанистичку сагласност и дозволу за грађење.

Ограничење у располагању градским грађевинским земљиштем такође је прописано одредбама чланова 55-58 Закона о грађевинском земљишту и Законом о експропријацији. Тим законима је предвиђено да се на земљишту у приватној својини могу установити стварне службености, привремено заузимање и вршење припремних радњи.

106. КАКАВ АКТ И У КАКВОМ ПОСТУПКУ ДОНОСИ ОРГАН УПРАВЕ ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ КАДА НА ОСНОВУ ЧЛАНА 22 СТАВ 2 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ РЈЕШАВА О СПОРУ У ВЕЗИ С УРЕЂЕЊЕМ МЕЂА НА ГРАДСКОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ КОЈЕ ЈЕ ПРИВЕДЕНО НАМЈЕНИ?

Поступак по члану 22 став 2 Закона о грађевинском земљишту покреће се по захтјеву заинтересоване странке, тј. лица које је у спору у вези с уређењем међа на градском грађевинском земљишту које је приведено намјени. У том поступку је потребно утврдити све релевантне чињенице од којих зависи доношење правилне одлуке о спору. Сагласно правилима поступка, у поступку ће на усменој расправи бити саслушане странке у спору, а биће изведени и други потребни докази - прибављање стручног налаза и мишљење вјештака-геодетског стручњака, а по потреби и вјештака-урбанистичког стручњака. На основу утврђеног чињеничног стања, орган управе за имовинско-правне послове доноси рјешење о уређењу међа. Као саставни дио тог рјешења, геодетски стручњак треба да изради скицу на којој ће бити нацртана међа утврђена рјешењем органа управе за имовинско-правне послове.

107. АКО СЕ НЕДОВРШЕНИ ОБЈЕКАТ НАЛАЗИ НА ГРАДСКОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ КОЈЕ ЈЕ ПРЕШЛО У ДРУШТВЕНО, САДА ДРЖАВНО ВЛАСНИШТВО, НА ОСНОВУ ОДЛУКЕ ОПШТИНЕ, ДА ЛИ ЋЕ СЕ ТАКВО ЗЕМЉИШТЕ ТРЕТИРАТИ КАО ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ?

Недовршени објекат на градском грађевинском земљишту не даје том земљишту статус изграђеног земљишта. Изграђеним земљиштем се може сматрати само оно земљиште на коме је изграђен објекат за који је издата употребна дозвола и који је укњижен у јавним књигама.

108. ДА ЛИ ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ КОЈЕ СЛУЖИ ЗА ПОТРЕБЕ СТОЧНЕ И ЖИТНЕ ПИЈАЦЕ ИМА СТАТУС ИЗГРАЂЕНОГ ЗЕМЉИШТА (ЗЕМЉИШТЕ ИМА МЕТАЛНУ ОГРАДУ СА БЕТОНСКИМ ТЕМЕЉИМА, ТОРОВЕ ЗА СТОКУ МЕТАЛНЕ СА БЕТОНСКОМ ПОДЛОГОМ, ВЕЗОВЕ ЗА КРУПНУ СТОКУ, ПРОСТОР ЗА ВАГУ И ЗИДАНИ ОБЈЕКАТ ЗА КАНЦЕЛАРИЈУ, ДРВЕНЕ СТОЛОВЕ, НАСИП И ДР.)? ПИЈАЦА ЈЕ ГРАЂЕНА СА ДОЗВОЛОМ ЗА ГРАЂЕЊЕ И ПРИБАВЉЕНА ЈЕ УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА.

Ако је на градском грађевинском земљишту са дозволом за грађење изграђена сточна и житна пијаца, за коју је касније прибављена и употребна дозвола, такво земљиште се сматра изграђеним земљиштем, односно земљиштем које је приведено намјени. Конкретније, пијаца изграђена како је описано у постављеном питању сматраће се изграђеним објектом, јер има све урбанистичко-грађевинске карактеристике изграђеног објекта. То би био случај и са подигнутим парком на грађевинском земљишту (изграђене стазе, травњаци, водоскоци и сл.).

109. ДА ЛИ СЕ МОЖЕ ПО ЧЛАНУ 96 СТАВ 2 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ УСПОСТАВИТИ СВОЈИНСКО-ПРАВНИ ОДНОС У КОРИСТ НАСЉЕДНИКА РАНИЈЕГ ВЛАСНИКА, ИЗА КОГА НИЈЕ ПРОВЕДЕН ОСТАВИНСКИ ПОСТУПАК?

На градском грађевинском земљишту из члана 96 Закона о грађевинском земљишту не може се успоставити својинско-правни однос у корист насљедника ранијег власника иза кога није проведено оставински поступак. У оваквом случају ће власничко-правни однос на грађевинском земљишту бити успостављен у корист ранијег власника чије је својинско право било уписано у земљишним књигама прије преласка тог земљишта у друштвено, сада државно власништво. Насљедницима ранијег власника преостаје да након проведеног оставинског поступка затраже да се у земљишним књигама изврши упис њиховог својинског права на том земљишту, на основу рјешења о наслеђивању.

110. МОЖЕ ЛИ СЕ РАНИЈИМ ВЛАСНИКОМ, У ЧИЈУ ЋЕ КОРИСТ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ИЗ ЧЛАНА 96 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ БИТИ УСПОСТАВЉЕН СВОЈИНСКО-ПРАВНИ ОДНОС, СМАТРАТИ ЛИЦЕ КОЈЕ ЈЕ ПОСЛИЈЕ ПРЕЛАСКА ТОГ ЗЕМЉИШТА У ДРЖАВНО ВЛАСНИШТВО КУПИЛО ЗЕМЉИШТЕ ОД РАНИЈЕГ ВЛАСНИКА ПУТЕМ КУПОПРОДАЈНОГ УГОВОРА АКО ЈЕ ЗА КУПЉЕНО ЗЕМЉИШТЕ ПЛАЋЕН И ПОРЕЗ НА ПРОМЕТ?

У конкретном случају својинско-правни однос ће бити успостављен у корист лица које је било власник земљишта у вријеме преласка тог земљишта у друштвено, сада државно власништво. Садашњем посједнику земљишта преостаје да питање тог земљишта регулише са ранијим власником споразумно, а евентуални спор рјешава надлежни суд.

111. ДА ЛИ СЕ МОЖЕ ПРИХВАТИТИ ПРИЈЕДЛОГ ЗА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈУ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА, НА ОСНОВУ ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА УТВРЂЕНОГ ПО ЧЛАНУ 3 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ?

Предуслов сваке експропријације је утврђивање општег интереса за изградњу сваког конкретног објекта. Општи интерес се, према томе, мора односити на конкретан објекат и конкретно земљиште на коме ће се такав објекат градити. Међутим, одредба члана 3 Закона о грађевинском земљишту има уопштену формулацију о утврђивању општег интереса. Из такве формулације се не може утврдити какав ће се објекат и на којем земљишту градити. Просторни план не дефинише конкретан објекат и конкретну грађевинску парцелу на којој ће се такав објекат градити, за разлику од регулационог плана, плана парцелације и урбанистичког пројекта. Стога се приједлог за експропријацију градског грађевинског земљишта односи на то да је општи интерес утврђен по члану 3 Закона о грађевинском земљишту. У оквиру предстојећих измјена Закона о експропријацији треба разрадити одредбу члана 3 Закона о грађевинском земљишту, односно конкретније регулисати утврђивање општег интереса према градском грађевинском земљишту. Док се то не учини, општи интерес на градском грађевинском земљишту утврђиваће се на начин прописан Законом о експропријацији.

112. ДА ЛИ СЕ ПОСТУПАК РЕВИЗИЈЕ ПРЕМА ЧЛАНУ 87 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ МОЖЕ ПОКРЕНУТИ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ?

У овој управној ствари поступак се покреће и води на захтјев странке. Ако тај захтјев не постоји, надлежни орган не може покренути и водити поступак, због ризика да у противном рјешење донесено без захтјева странке буде оглашено ништавним у смислу члана 266 тачка 4 Закона о општем управном поступку (Службени лист ФНРЈ, број 52/56, и Службени лист СФРЈ, број 10/65, 18/65 и 4/77, који се примјењује у Републици Српској), односно члана 264 тачка 4 Закона о управном поступку Федерације БиХ (Службене новине Федерације БиХ, број 2/98 и 48/99).

113. НА КОЈИ ЋЕ СЕ НАЧИН РАСПРАВИТИ СВОЈИНСКО-ПРАВНИ ОДНОСИ И УТВРДИТИ ПРАВО ВЛАСНИШТВА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ НА КОЈЕМ ЈЕ ИЗГРАЂЕНА ЗГРАДА БЕЗ ПРАВА КОРИШТЕЊА ЗЕМЉИШТА РАДИ ГРАЂЕЊА?

У оваквим случајевима радиће се најчешће о стицању права кориштења, уз накнаду, неизграђеног грађевинског земљишта на основу (ништавног) уговора (писменог или усменог) закљученог између ранијег власника тог земљишта и градитеља зграде која је изграђена без права кориштења ради грађења.

Надлежни орган управе за имовинско-правне послове, по члану 61 став 2 Закона о грађевинском земљишту, водиће поступак по захтјеву заинтересоване странке, односно градитеља зграде која је саграђена без права кориштења ради грађења. Међутим, дозвола за грађење се може издати накнадно.

У овом поступку утврдиће се на који је начин градитељ зграде стекао посјед грађевинског земљишта на којем је без права кориштења и без дозволе за грађење изградио објект. Ако се установи да је тај посјед, уз плаћену накнаду, стекао од ранијег власника грађевинског земљишта (односно његовог наследника) и да се накнадно може издати дозвола за грађење објекта (о чему се прибавља извјештај од надлежног органа за урбанистичко-грађевинске послове), биће испуњени услови за утврђивање власништва у корист градитеља зграде изграђене без права кориштења на том земљишту.

Наконведеног поступка и утврђеног чињеничног стања, надлежни орган управе за имовинско-правне послове предложиће општинском вијећу, односно скупштини општине да у смислу члана 61 став 1 Закона о грађевинском земљишту донесе рјешење о утврђивању права власништва на грађевинском земљишту под зградом и на земљишту које служи за редовну употребу зграде, изграђене без права кориштења ради грађења на грађевинском земљишту у државној својини.

114. ДА ЛИ ЋЕ СЕ ДОНИЈЕТИ РЈЕШЕЊЕ ПО ЧЛАНУ 96 СТАВ 2 ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ЗА НЕИЗГРАЂЕНО ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ КОЈЕ ЈЕ ПРИЈЕ 16. МАЈА 2003. ГОДИНЕ ДОДИЈЕЉЕНО НА КОРИШТЕЊЕ РАДИ ИЗГРАДЊЕ, АЛИ КОРИСНИК ЗЕМЉИШТА НИЈЕ НА ТОМ ЗЕМЉИШТУ ИЗГРАДИО ОБЈЕКАТ?

Одредбама члана 94 став 1 Закона о грађевинском земљишту прописано је да ће поступци покренути по захтјеву за додјелу грађевинског земљишта у државном власништву ради грађења, прије ступања на снагу овог закона, бити окончани у складу са одредбама Закона о грађевинском земљишту (Службени лист СРБиХ, број 34/86, 1/90 и 29/90 и Службени лист РБиХ, број 3/93 и 13/94), уколико је првостепено рјешење о додјели земљишта донесено прије ступања на снагу овог закона. Ставом 2 овог члана прописано је да ће нови поступак, уколико првостепено рјешење о додјели неизграђеног грађевинског земљишта из претходног става буде поништено у другостепеном поступку или у управном спору, бити покренут у складу са одредбама овог закона.

Из овог прилази да се за овакво земљиште, иако није приведено намјени на дан ступања на снагу Закона о грађевинском земљишту, неће доносити рјешење по члану 96 став 2 Закона о грађевинском земљишту, тј. неће се утврђивати престанак државног власништва на том земљишту и успостављање ранијег својинско-правног односа.

У вези са примјеном члана 94 Закона о грађевинском земљишту посебно треба размотрити ситуацију када је прије ступања на снагу овог закона (тј. прије 16. маја 2003. године) донесено рјешење о додјели неизграђеног градског грађевинског земљишта

ради грађења објекта који није изграђен, односно када у року од једне године од правоснажности рјешења о додјели земљишта није поднесен захтјев за издавање дозволе за грађење.

У овом случају орган управе за имовинско-правне послове има законско право да по члану 50 Закона о грађевинском земљишту, наконведеног поступка и утврђивања свих правно релевантних чињеница, донесе рјешење којим се утврђује губитак права кориштења ради грађења.

Поставља се питање да ли након доношења таквог рјешења општина може и даље располагати тим земљиштем и додјељивати га за изградњу, или ће бити за то земљиште донијето рјешење по члану 96 став 2 Закона о грађевинском земљишту?

Уколико надлежни орган за имовинско-правне послове не би донио рјешење о губитку права кориштења земљишта ради грађења, а након тога корисник земљишта изгради објект на основу дозволе за грађење и за изграђени објект прибави и употребну дозволу и изврши уплаћење, онда такво лице постаје власник тог објекта, земљишта под објектом и земљишта које служи за редовну употребу објекта.

Међутим, уколико је надлежни орган донио рјешење (што је дужан да учини) о губитку права кориштења ради грађења, у том случају би требало истим рјешењем утврдити престанак државног власништва на том земљишту и успоставити ранији својинско-правног однос.

115. КОЈЕ НАКНАДЕ СЕ ПЛАЋАЈУ ЗА ДОДИЈЕЉЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОМ ВЛАСНИШТВУ, А КОЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ПРИВАТНОМ ВЛАСНИШТВУ, ТЕ КОЈИМ АКТОМ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ПЛАЋАЊА И ИЗНОС НАКНАДА?

И За додијељено грађевинско земљиште у државном власништву се плаћају сљедеће накнаде:

1. Накнада за додијељено земљиште

- утврђује се рјешењем о додјели земљишта, а састоји се од:

- а) накнаде за преузето земљиште и
- б) накнаде из основа природних погодности

градског грађевинског земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре које могу настати приликом кориштења тог земљишта, а нису резултат улагања средстава власника или корисника некретнина - рента.

Висина ренте за градско грађевинско земљиште код доградње, надзиђивања и изградње помоћних објеката утврђује се код издавања дозволе за грађење.

2. Накнада за трошкове уређења грађевинског земљишта

- утврђује се рјешењем о урбанистичкој сагласности

3. Накнада за кориштење градског грађевинског земљишта

- утврђује се рјешењем општинског органа управе надлежног за комуналне послове.

III Власник грађевинског земљишта у приватном власништву има обавезу плаћања сљедећих накнада:

1. накнаде из основа природних погодности градског грађевинског земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре које могу настати приликом кориштења тог земљишта, а нису резултат улагања средстава власника или корисника некретнина - рента ;

2. накнаде за трошкове уређења грађевинског земљишта и

3. накнаде за кориштење градског грађевинског земљишта.

У случају када се ради о грађевинском земљишту у приватном власништву, нема поступка додјеле овог земљишта, будући да оно остаје код његовог власника. Дакле, у овом случају се не доноси и не постоји рјешење о додјели грађевинског земљишта, из чега произлази да се рјешењем о додјели земљишта не може утврдити "накнада из основа природних погодности градског грађевинског земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре које могу настати приликом кориштења тог земљишта, а које нису резултат улагања средстава власника или корисника некретнина - рента". У складу са наведеним, у конкретном случају преостаје могућност да се износ предметне накнаде - ренте - утврди рјешењем о урбанистичкој сагласности.