

# ШТА ТРЕБА ДА ЗНАТЕ О НОВОМ ЗАКОНУ О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Нови Закон о грађевинском земљишту од 15. маја 2003. године обухвата кључне реформе којима се штите индивидуална права и јавни интерес у економском развоју Босне и Херцеговине. Закон такође успоставља административну процедуру којом се одлуке о додјели земљишта, донесене након 6. априла 1992. године, могу оспорити. Ступањем на снагу овог закона ставља се ван снаге Одлука високог представника од 27. априла 2000. године о забрани располагања државном (раније друштвеном) имовином.

Ова обавијест обухвата главне промјене које се односе на Вас као корисника земљишта у друштвеном власништву, по ступању на снагу овог закона.

## ПРОЦЕДУРА ЗА ДОДЈЕЛУ ДРЖАВНОГ (РАНИЈЕ ДРУШТВЕНОГ) ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У СКЛАДУ СА НОВИМ ЗАКОНОМ

### 1. СТАТУС ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Градско грађевинско земљиште може бити у државном и приватном власништву

#### 1.1. ПРЕНОС ТРАЈНОГ ПРАВА КОРИШТЕЊА У ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО

Ко може стећи право приватног власништва на градском грађевинском земљишту?

Право приватног власништва на градском грађевинском земљишту могу стећи регистровани корисници државног земљишта:

- по завршетку одобрене изградње након ступања на снагу овог закона;
- који су изградили објекте прије 6. априла 1992. године у складу са важећим регулационим планом;
- који су изградили објекте између 6. априла 1992. године и 15. маја 2003. године (датума ступања на снагу овог закона), али тек након 15. маја 2005. године, тј. истека рока од 2 (двје) године током којег се може поднијети захтјев за ревизију одлуке о додјели земљишта.

#### 1.2. ПРЕНОС ДРЖАВНОГ ВЛАСНИШТВА У ПРИВАТНО ВЛАСНИШТВО ЗЕМЉИШТА ОДУЗЕТОГ У СКЛАДУ СА ОПШТИНСКИМ ОДЛУКАМА

Сва права на кориштење државног земљишта, прије него што је било одузето у складу са општинском одлуком, биће враћена у случајевима гдје земљиште није било приведено намјени у складу са регулационим планом.

**Важно:** Напријед наведено се не односи на реституцију.

### 2. ПРАВА РАНИЈИХ ВЛАСНИКА ДРУШТВЕНОГ (САДА ДРЖАВНОГ) ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Ко је ранији власник?

Ранији власник неизграђеног градског грађевинског земљишта, које је постало друштвена (сада државна) имовина, је:

- лице које је у вријеме преласка грађевинског земљишта у друштвену имовину имало укњижено право власништва у катастру, односно земљишним књигама;
- лице за које је судском одлуком утврђено да је имало право власништва у вријеме преласка грађевинског земљишта у друштвену имовину;
- лице на које је претходни власник, до дана преласка грађевинског земљишта у друштвену имовину, пренио право кориштења земљишта на основу правоваљаног уговора, или ако је уговорена цијена исплаћена преко банке односно поште, или ако је нови власник плаћао порез, односно допринос на то земљиште.

Која су права ранијег власника на неизграђеном градском грађевинском земљишту?

У случају да сте ранији власник неизграђеног државног (раније друштвеног) градског грађевинског земљишта имате:

- привремено право кориштења неизграђеног градског грађевинског земљишта до преузимања земљишта од стране надлежног органа ради привођења трајној намјени, односно ради уређења за грађење;
- првенствено право кориштења неизграђеног градског грађевинског земљишта у сврху изградње.

### 3. НАДЛЕЖНОСТ ЗА ДОДЈЕЛУ ЗЕМЉИШТА И ПРАВА КОРИСНИКА ЗЕМЉИШТА

Ко има право да додијели земљиште?

Оштине (скупштина оштине/општинско вијеће) могу располагати градским грађевинским земљиштем на начин и под условима прописаним Законом о грађевинском земљишту и другим релевантним законима и прописима (тј. на основу јавног тендера, или, у изузетним случајевима, непосредном погодбом).

Ко може бити корисник додијељеног земљишта?

Корисници додијељеног земљишта могу бити физичка и правна лица.

Како се стиче право на кориштење земљишта за изградњу?

Право на кориштење земљишта за изградњу стиче физичко/правно лице којем је земљиште додијељено у сврху изградње и које општини (носиоцу права располагања) плати обавезну накнаду.

Како се губи право на кориштење земљишта за изградњу?

Све додјеле које су у супротности са одредбама овог закона (тј. незаконите додјеле) су подложне санкцијама у складу са важећим законом, што укључује и губитак права на кориштење градског грађевинског земљишта.

### 4. ЗАШТИТА ИМОВИНСКИХ ПРАВА КОРИСНИКА

Јавни/републички јавни правобраниоци су дужни да прегледају и потврде да су све предложене додјеле земљишта у складу са свим релевантним законима и прописима.

#### Обавезе плаћања накнаде

Лица којима је бесплатно додијељено земљиште, као социјално угроженој категорији, а истовремено су вратили у посјед своју имовину негдје другдје, сада су дужни да плате накнаду за додјелу земљишта.

Процес ревизије (заштита права корисника и оних чија су права прекршена од 1992. године)

Одлуке о додјели земљишта донесене у периоду између 6. априла 1992. године и 15. маја 2003. године (дана ступања на снагу овог закона), гдје је право кориштења прекинуто без сагласности ранијег корисника, могу се оспорити у поступку ревизије.

Физичка лица (и њихови правни наследници) која су имала право кориштења државног градског грађевинског земљишта могу поднијети општинском органу надлежном за имовинско-правна питања захтјев за ревизију одлуке којом је одузето њихово право кориштења:

- ако је земљиште кориштено до 6. априла 1992. године у стамбене, пословне или пољопривредне сврхе;
- ако је право кориштења прекинуто без сагласности у периоду између 6. априла 1992. године и 15. маја 2003. године (датума ступања на снагу овог закона);
- ако ОНР није издао изузеће од Одлуке високог представника о забрани располагања имовином у друштвеном власништву од 27. априла 2000. године;
- ако се захтјев за ревизију поднесе у року од 2 (двје) године од дана ступања на снагу овог закона тј. до 15. маја 2005. године.

Додјеле за које је ОНР издао 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 донесе одлуку по захтјеву за ревизију у року од мјесец дана од дана подношења захтјева.

#### Рјешавање захтјева за ревизију

Приликом доношења одлука по захтјевима за ревизију, општина је дужна успоставити раније право кориштења земљишта подносиоцу захтјева у случајевима:

- када је право кориштења прекинуто без сагласности подносиоца захтјева;
- када је сагласност, у име подносиоца захтјева, а у његовом одсуству, дао правни заступник постављен од стране општине; или
- када кориснику није исплаћена накнада за одузето земљиште у складу са Законом о грађевинском земљишту и Законом о експропријацији.

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

Права подносилаца захтјева за ревизију чији су захтјеви позитивно ријешени

Свим лицима чији су захтјеви за ревизију позитивно ријешени успоставља се раније право кориштења градског грађевинског земљишта, али ако је започета изградња на предметном земљишту, подносилац захтјева који је позитивно ријешен може да бира између:

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

Права треће стране на земљишту на коме није почела изградња

Под одређеним условима у складу са Законом о грађевинском земљишту, трећа страна (односно лица којима је додијељено земљиште које је предмет ревизије, а нису започела планирану изградњу) има право или на надокнаду плаћених такси за земљиште или право на додјелу другог земљишта сличне величине и квалитета без накнаде.

