

ŠTA TREBA DA ZNATE O NOVOM ZAKONU O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Novi Zakon o građevinskom zemljištu od 15. maja 2003. godine obuhvata ključne reforme kojima se štite individualna prava i javni interes u ekonomskom razvoju Bosne i Hercegovine. Zakon također uspostavlja administrativni postupak kojim se odluke o dodjeli zemljišta, donesene nakon 6. aprila 1992. godine mogu osporiti. Stupanjem na snagu ovog zakona stavlja se van snage Odluka Visokog predstavnika od 27. aprila 2000. godine o zabrani raspolaganja državnom (ranije društvenom) imovinom.

Ova obavijest obuhvata glavne promjene koje se tiču Vas kao korisnika zemljišta u društvenom vlasništvu po stupanju na snagu ovog zakona.

POSTUPAK ZA DODJELU DRŽAVNOG (RANIJE DRUŠTVENOG) GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U SKLADU SA NOVIM ZAKONOM

1. STATUS GRADSKOGA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Gradsko građevinsko zemljište može biti u **državnom i privatnom** vlasništvu

1.1 PRIJENOS TRAJNOG PRAVA KORIŠTENJA U PRIVATNO VLASNIŠTVO

Ko može steći pravo privatnog vlasništva na gradskom građevinskom zemljištu?

Pravo privatnog vlasništva na gradskom građevinskom zemljištu mogu steći registrirani korisnici državnog zemljišta:

- po završetku odobrene izgradnje nakon stupanja na snagu ovog zakona;
- koji su izgradili objekte prije 6. aprila 1992. godine u skladu sa važećim regulacionim planom;
- koji su izgradili objekte između 6. aprila 1992. godine i 15. maja 2003. godine (datum stupanja na snagu ovog zakona), ali tek nakon 15. maja 2005. godine, tj. isteka roka od 2 (dvije) godine u kojem se može podnijeti zahtjev za reviziju odluke o dodjeli zemljišta.

1.2. PRIJENOS DRŽAVNOG VLASNIŠTVA U PRIVATNO VLASNIŠTVO ZEMLJIŠTA ODUZETOG U SKLADU SA OPĆINSKIM ODLUKAMA

Sva prava na korištenje državnog zemljišta, prije nego što je bilo oduzeto u skladu sa općinskom odlukom, biće vraćena u slučajevima gdje zemljište nije bilo privedeno namjeni u skladu sa regulacionim planom.

Važno: Naprijed navedeno se ne odnosi na restituciju.

2. PRAVA RANIJIH VLASNIKA DRUŠTVENOG (SADA DRŽAVNOG) GRADSKOGA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ko je raniji vlasnik?

Raniji vlasnik neizgrađenoga gradskog građevinskog zemljišta koje je postalo društvena (sada državna) imovina je:

- lice koje je u vrijeme prelaska građevinskog zemljišta u društvenu imovinu imalo uknjiženo pravo vlasništva u katastru, odnosno zemljišnim knjigama;
- lice za koje je sudskom odlukom utvrđeno da je imalo pravo vlasništva u vrijeme prelaska građevinskog zemljišta u društvenu imovinu;
- lice na koje je prethodni vlasnik, do dana prelaska građevinskog zemljišta u društvenu imovinu, prenio pravo korištenja zemljišta na osnovu pravovaljanog ugovora, ili ako je ugovorena cijena isplaćena preko banke odnosno pošte, ili ako je novi vlasnik plaćao porez, odnosno doprinos na to zemljište.

Koja su prava ranijeg vlasnika na neizgrađenom gradskom građevinskom zemljištu?

U slučaju da ste raniji vlasnik neizgrađenog državnog (ranije društvenog) gradskog građevinskog zemljišta imate:

- **privremeno pravo korištenja** neizgrađenoga gradskog građevinskog zemljišta do preuzimanja zemljišta od strane nadležnog organa radi privođenja trajnoj namjeni, odnosno radi uređenja za građenje;
- **prvenstveno pravo korištenja** neizgrađenoga gradskog građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje.

3. NADLEŽNOST ZA DODJELU ZEMLJIŠTA I PRAVA KORISNIKA ZEMLJIŠTA

Ko ima pravo da dodijeli zemljište?

Općine (skupština općine/općinsko vijeće) mogu raspolagati gradskim građevinskim zemljištem na način i pod uvjetima propisanim Zakonom o građevinskom zemljištu i drugim relevantnim zakonima i propisima (tj. na osnovu javnog tendera, ili, u izuzetnim slučajevima, neposrednom pogodbom).

Ko može biti korisnik dodijeljenog zemljišta?

Korisnici dodijeljenog zemljišta mogu biti **fizička** i **pravna** lica.

Kako se stiče pravo korištenja zemljišta za izgradnju?

Pravo na korištenje zemljišta za izgradnju stiče fizičko/pravno lice kojem je zemljište dodijeljeno u svrhu izgradnje i koje općini (nosiocu prava raspolaganja) plati obaveznu naknadu.

Kako se gubi pravo na korištenje zemljišta za izgradnju?

Sve dodjele koje su u suprotnosti sa odredbama ovog zakona (tj. nezakonite dodjele) podložne su sankcijama u skladu sa važećim zakonom, što uključuje i gubitak prava na korištenje građevinskog zemljišta.

4. ZAŠTITA IMOVINSKIH PRAVA KORISNIKA

Javni/republički javni pravobranioци dužni su da pregledaju i potvrde da su sve predložene dodjele zemljišta u skladu sa svim relevantnim zakonima i propisima.

Obaveze plaćanja naknade

Lica kojima je besplatno dodijeljeno zemljište, kao socijalno ugroženoj kategoriji, a istovremeno su vratili u posjed svoju imovinu negdje drugdje, sada su dužni da plate naknadu za dodjelu zemljišta.

Postupak revizije (zaštita prava korisnika i onih čija su prava prekršena od 1992. godine)

Odluke o dodjeli zemljišta donesene u periodu između 6. aprila 1992. godine i 15. maja 2003. godine (dana stupanja na snagu ovog zakona), gdje je pravo korištenja prekinuto bez saglasnosti ranijeg korisnika, mogu se osporavati u postupku revizije.

Fizička lica (i njihovi pravni nasljednici) koja su imala pravo korištenja državnoga gradskog građevinskog zemljišta mogu podnijeti općinskom organu nadležnom za imovinsko pravna pitanja zahtjev za reviziju odluke kojom je oduzeto njihovo pravo korištenja:

- ako je zemljište korišteno do 6. aprila 1992. godine u stambene, poslovne ili poljoprivredne svrhe;
- ako je pravo korištenja prekinuto bez saglasnosti u periodu između 6. aprila 1992. godine i 15. maja 2003. godine (datum stupanja na snagu ovog zakona);
- ako OHR nije izdao izuzeće od Odluke Visokog predstavnika o zabrani raspolaganja imovinom u društvenom vlasništvu od 27. aprila 2000. godine;
- ako se zahtjev za reviziju podnese u roku od 2 (dvije) godine od dana stupanja na snagu ovog zakona tj. do 15. maja 2005. godine.

Dodjele za koje je OHR izdao izuzeće od Odluke Visokog predstavnika od 27. aprila 2000. godine, mogu se osporavati samo pred nadležnim sudom.

Član porodičnog domaćinstva također može podnijeti zahtjev za reviziju.

Općina je dužna da donese odluku po zahtjevu za reviziju u roku od mjesec dana od dana podnošenja zahtjeva.

Rješavanje zahtjeva za reviziju

Prilikom donošenja odluka po zahtjevima za reviziju, općina je dužna uspostaviti ranije pravo korištenja zemljišta podnosiocu zahtjeva u slučajevima:

- kada je pravo korištenja prekinuto bez saglasnosti podnosioca zahtjeva;
- kada je saglasnost, u ime podnosioca zahtjeva, a u njegovom odsustvu, dao pravni zastupnik postavljen od strane općine ; ili
- kada korisniku nije isplaćena naknada za oduzeto zemljište u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i Zakonom o eksproprijaciji.

Međutim, ukoliko podnosilac zahtjeva tvrdi da je isplaćena nepravilna naknada, može se pokrenuti postupak kod nadležnog suda.

Prava podnosioca zahtjeva za reviziju čiji su zahtjevi pozitivno riješeni

Svim licima čiji su zahtjevi za reviziju pozitivno riješeni uspostavljaju se ranije pravo korištenja gradskog građevinskog zemljišta, ali ako je započeta izgradnja na predmetnom zemljištu, podnosilac zahtjeva, koji je pozitivno riješen, može da bira između:

- novčane naknade, u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i Zakonom o eksproprijaciji, i
- zamjenskog zemljišta slične veličine i kvaliteta, bez naknade.

Prava treće strane na zemljištu na kome nije počela izgradnja

Pod određenim uvjetima u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu, treća strana (odnosno lica kojima je dodijeljeno zemljište koje je predmet revizije, a koja nisu započela planiranu izgradnju) ima pravo ili na nadoknadu plaćenih taksi za zemljište ili pravo na dodjelu drugog zemljišta slične veličine i kvaliteta bez naknade.

