

# Š T O T R E B A T E Z N A T I O N O V O M Z A K O N U O G R A Đ E V N O M Z E M L J I Š T U

Novi Zakon o građevnom zemljištu od 15. svibnja 2003. godine obuhvaća ključne reforme kojima se štite prava pojedinaca i javni interes u ekonomskom razvoju Bosne i Hercegovine. Zakon također uspostavlja administrativni postupak kojim odluke o dodjeli zemljišta donesene nakon 6. travnja 1992. godine mogu biti osporene. Stupanjem na snagu ovoga zakona stavlja se izvan snage Odluka Visokoga predstavnika od 27. travnja 2000. godine o zabrani raspolaganja državnom (ranije društvenom) imovinom.

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

## POSTUPAK ZA DODJELU DRŽAVNOG (RANIJE DRUŠTVENOG) GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA SUKLADNO NOVOME ZAKONU

### 1. STATUS GRADSKOGA GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA

Gradsko građevno zemljište može biti u **državnom** i **privatnom** vlasništvu.

#### 1.1 PRIJENOS TRAJNOG PRAVA KORIŠTENJA U PRIVATNO VLASNIŠTVO

*Tko može steći pravo privatnoga vlasništva nad gradskim građevnim zemljištem?*

Pravo privatnog vlasništva nad gradskim građevnim zemljištem mogu steći registrirani korisnici državnoga zemljišta:

- po završetku odobrene izgradnje nakon stupanja na snagu ovog zakona;
- koji su izgradili objekte prije 6. travnja 1992. godine sukladno važećem regulacijskom planu;
- koji su izgradili objekte između 6. travnja 1992. godine i 15. svibnja 2003. godine (dana stupanja na snagu ovog zakona), ali tek nakon 15. svibnja 2005. godine, tj. isteka roka od 2 (dvije) godine u kojemu se može podnijeti zahtjev za reviziju odluke o dodjeli zemljišta.

#### 1.2. PRIJENOS DRŽAVNOG VLASNIŠTVA U PRIVATNO VLASNIŠTVO ZEMLJIŠTA ODUZETOG SUKLADNO OPĆINSKIM ODLUKAMA

Sva prava na korištenje državnoga zemljišta, prije nego je bilo oduzeto na temelju općinske odluke, bit će vraćena u slučajevima gdje zemljište nije bilo privedeno namjeni sukladno regulacijskome planu.

**Važno: Naprijed navedeno se ne odnosi na restituciju.**

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

*Tko je raniji vlasnik?*

Raniji vlasnik neizgrađenoga gradskoga građevnog zemljišta koje je postalo društvena (sada državna) imovina je:

- osoba koja je u vrijeme prijelaza građevnog zemljišta u društvenu imovinu imala uknjiženo pravo vlasništva u katastru, odnosno zemljišnim knjigama;
- osoba za koju je sudbenom odlukom utvrđeno da je imala pravo vlasništva u vrijeme prijelaza građevnog zemljišta u društvenu imovinu;
- osobe na koje je prethodni vlasnik, do dana prijelaza građevnog zemljišta u društvenu imovinu, prenio pravo korištenja zemljišta na osnovi 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 građevnom zemljištu?*

U slučaju da ste raniji vlasnik neizgrađenog državnoga (ranije društvenog) gradskoga građevnog zemljišta imate:

- **privremeno pravo korištenja** neizgrađenoga gradskoga građevnog zemljišta do preuzimanja zemljišta od strane nadležnoga tijela radi privođenja trajnoj namjeni, odnosno radi uređenja za gradnje;
- **prvenstveno pravo korištenja** neizgrađenoga gradskoga građevnog zemljišta sa svrhom izgradnje.

### 3. NADLEŽNOST ZA DODJELU ZEMLJIŠTA I PRAVA KORISNIKA ZEMLJIŠTA

*Tko ima pravo dodijeliti zemljište?*

Općine (skupština općine/općinsko vijeće) mogu raspolagati gradskim građevnim zemljištem na način i pod uvjetima propisanim Zakonom o građevnom zemljištu i drugim odgovarajućim zakonima i propisima (tj. na temelju javnoga tendera, ili, u izuzetnim slučajevima, neposrednom pogodbom).

*Tko može biti korisnik dodijeljenoga zemljišta?*

Korisnici dodijeljenoga zemljišta mogu biti **fizičke** i **pravne osobe**.

*Kako se stječe pravo korištenja zemljišta za izgradnju?*

Pravo na korištenje zemljišta za izgradnju stječe fizička/pravna osoba kojoj je zemljište dodijeljeno sa svrhom izgradnje i koje općini (nositelju prava raspolaganja) plati obveznu naknadu.

*Kako se gubi pravo na korištenje zemljišta za izgradnju?*

Sve dodjele koje su u suprotnosti s odredbama ovog zakona (tj. nezakonite dodjele) podložne su sankcijama sukladno važećem zakonu, što uključuje i gubitak prava na korištenje građevnoga zemljišta.

### 4. ZAŠTITA IMOVINSKIH PRAVA KORISNIKA

Javni/republički javni pravobranitelji dužni su pregledati i potvrditi da su sve predložene dodjele zemljišta sukladne svim odgovarajućim zakonima i propisima.

#### Obveze plaćanja naknade

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

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

Odluke o dodjeli zemljišta donesene u razdoblju između 6. travnja 1992. godine i 15. svibnja 2003. godine (dana stupanja na snagu ovog zakona), gdje je pravo korištenja prekinuto bez suglasnosti ranijeg korisnika, mogu biti osporavane u postupku revizije.

Fizičke osobe (i njihovi pravni nasljednici) koje su imale pravo korištenja državnoga gradskoga građevnog zemljišta mogu podnijeti općinskom tijelu nadležnom za imovinsko-pravna pitanja zahtjev za reviziju odluke kojom je oduzeto njihovo pravo korištenja:

- ako je zemljište korišteno do 6. travnja 1992. godine u stambene, poslovne ili poljoprivredne svrhe;
- ako je pravo korištenja prekinuto bez suglasnosti u razdoblju između 6. travnja 1992. godine i 15. svibnja 2003. godine (dana stupanja na snagu ovog zakona);
- ako OHR nije izdao izuzeće od Odluke Visokoga predstavnika o zabrani raspolaganja imovinom u društvenom vlasništvu od 27. travnja 2000. godine;
- ako zahtjev za reviziju bude podnesen u roku od 2 (dvije) godine od dana stupanja na snagu ovog zakona tj. do 15. svibnja 2005. godine.

Dodjele za koje je OHR izdao izuzeće od Odluke Visokoga predstavnika od 27. travnja 2000. godine, mogu biti osporene samo pred nadležnim sudom.

Zahtjev za reviziju može podnijeti i član obitelji.

Općina je dužna donijeti 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 podnositelju zahtjeva u slučajevima:

- kada je pravo korištenja prekinuto bez suglasnosti podnositelja zahtjeva;
- kada je suglasnost, u ime podnositelja zahtjeva, a u njegovom odsustvu, dao pravni zastupnik kojega je postavila općina; ili
- kada korisniku nije isplaćena naknada za oduzeto zemljište sukladno Zakonu o građevnom zemljištu i Zakonu o eksproprijaciji.

Međutim, ukoliko podnositelj zahtjeva tvrdi da je isplaćena nepravilna naknada, može biti pokrenut postupak kod nadležnog suda.

*Prava podnositelja zahtjeva za reviziju čiji su zahtjevi pozitivno riješeni*

Svim osobama čiji su zahtjevi za reviziju pozitivno riješeni uspostavlja se ranije pravo korištenja gradskoga građevnog zemljišta, ali ako je započeta izgradnja na predmetnom zemljištu, podnositelj zahtjeva, koji je pozitivno riješen, može birati između:

- novčane naknade, sukladno Zakonu o građevnom zemljištu i Zakonu o eksproprijaciji, i
- zamjenskog zemljišta slične veličine i kakvoće, bez naknade.

*Prava treće strane na zemljištu na kome nije počela izgradnja*

Pod određenim uvjetima sukladno Zakonu o građevnom zemljištu, treća strana (odnosno osobe kojima je dodijeljeno zemljište koje je predmet revizije, a koja nisu započela planiranu izgradnju) ima pravo ili na nadoknadu plaćenih pristojbi za zemljište ili pravo na dodjelu drugog zemljišta slične veličine i kakvoće bez naknade.

