

Broj: 03-02-889/2019
Sarajevo, 08.06.2021. godine

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
PARLAMENT FEDERACIJE
SARAJEVO

Primljeno: 09-06-2021			
Org. jed.	Broj	Priloga	Vrijednost
01,02	-02-	2223	19

**PARLAMENT FEDERACIJE
BOSNE I HERCEGOVINE**

- **Predstavnički dom -**
gosp. Mirsad Zaimović, predsjedavajući
- **Dom naroda -**
gosp. Tomislav Martinović, predsjedavajući

Poštovani,

U skladu sa članom IV.B.3.7.c) (III) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine, a u vezi sa odredbama čl. 178. i 179. Poslovnika Predstavničkog doma Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 69/07, 2/08 i 26/20) i čl. 171. i 172. Poslovnika o radu Doma naroda Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 27/03, 21/09 i 24/20), radi razmatranja i usvajanja, dostavljam Vam **PRIJEDLOG ZAKONA O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U FEDERACIJI BOSNE I HERCEGOVINE**, koji je utvrdila Vlada Federacije Bosne i Hercegovine na 268. sjednici, održanoj 03.06.2021. godine.

Prijedlog zakona se dostavlja na službenim jezicima i pismima Federacije Bosne i Hercegovine u printanoj i elektronskoj formi (CD).

S poštovanjem,



PREMIJER
Fadil Novalić

- Prilog: - Prijedlog zakona na bosanskom jeziku,
- Obrazac broj 2 i
- Izjava o usklađenosti.

Cc: Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove
gosp. Željko Obradović, direktor

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VLADA**

PRIJEDLOG

**ZAKON O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU
U FEDERACIJI BOSNE I HERCEGOVINE**

Sarajevo, juni 2021. godine

ZAKON O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U FEDERACIJI BOSNE I HERCEGOVINE

I – OPĆE ODREDBE

Član 1.

(Predmet regulisanja)

Ovim zakonom uređuju se raspolaganje i način određivanja, sticanje prava i prestanak statusa javnog ili općeg dobra na zemljištu u gradovima, naseljima urbanog karaktera i drugim područjima predviđenim za izgradnju građevina, način korištenja i upravljanja tim zemljištem, kao i naknade koje se plaćaju prilikom izgradnje građevina na tom zemljištu.

Član 2.

(Pojam i definicija)

Građevinskim zemljištem u smislu ovog zakona smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradovima i naseljima urbanog karaktera, kao i drugo zemljište koje je prostorno-planskim dokumentima namijenjeno za izgradnju građevina i druge zahvate u prostoru u skladu sa važećim propisima o prostornom uređenju i građenju.

Član 3.

(Dobro od općeg interesa)

- (1) Građevinsko zemljište smatra se dobrom od općeg interesa.
- (2) Izgradnja objekata i infrastrukture na građevinskom zemljištu provodi se u skladu sa važećim propisima i prostorno-planskim dokumentima.

Član 4.

(Raspolaganje i upis u javni registar)

- (1) Građevinskim zemljištem raspoložu njegovi vlasnici, pod uslovima i uz ograničenja određena ovim zakonom i drugim važećim propisima.
- (2) Građevinsko zemljište koje je u zemljišnoj knjizi evidentirano kao društveno, državno vlasništvo, opštenarodna imovina ili erar bez upisanog prava korištenja drugog lica, ako po sili zakona nije postalo vlasništvo drugog lica, nakon stupanja na snagu ovog zakona upisat će se kao vlasništvo općine, općine u sastavu grada Sarajeva ili grada (nadalje: jedinice lokalne samouprave) na čijem se području nalazi, shodno odredbama Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", br. 66/13 i 100/13), ukoliko posebnim zakonom nije drugačije uređeno.
- (3) U smislu stava (2) ovog člana upisat će se i građevinsko zemljište evidentirano kao društveno odnosno državno vlasništvo sa upisanim pravom upravljanja, raspolaganja ili korištenja u korist društveno-pravnih subjekata koji više ne egzistiraju, nemaju utvrđene pravne sljednike ili nisu upisani u odgovarajuće javne registre.
- (4) Izuzetno od odredbi st.(2) i (3) ovog člana građevinsko zemljište koje je važećim prostorno-planskim aktom predviđeno za izgradnju saobraćajne ili energetske infrastrukture od značaja za Federaciju Bosne i Hercegovine ili kanton, nakon stupanja na snagu ovog zakona upisat će se kao vlasništvo Federacije Bosne i Hercegovine ili kantona na čijem se području nalazi, zavisno od toga ko je donosilac prostorno-planskog akta kojim je izgradnja te infrastrukture predviđena.
- (5) Upis građevinskog zemljišta u skladu s odredbama st.(2), (3) i (4) ovog člana svojim aktom određuje općinsko ili gradsko vijeće, koji akt nezadovoljna strana može osporavati pred nadležnim sudom u parničnom postupku.
- (6) Akt općinskog ili gradskog vijeća iz stava (5) ovog člana predstavlja osnov za upis u zemljišnoj knjizi i dostavlja se na provođenje nadležnom zemljišnoknjižnom uredu.

II – ODREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 5.

(Granice obuhvata)

Granice obuhvata građevinskog zemljišta svojom odlukom određuje općinsko ili gradsko vijeće u skladu sa važećim prostorno-planskim aktima, i to kao:

- a) zemljište koje je pretežno izgrađeno i kao takvo čini prostorno funkcionalnu cjelinu u gradu i naselju urbanog karaktera,
- b) zemljište koje je odgovarajućim prostorno-planskim aktom predviđeno za proširenje grada i naselja urbanog karaktera,
- c) zemljište na drugim područjima predviđenim za izgradnju građevina, kao što su rekreativno-turistički centri, područja namijenjena za izgradnju kuća za odmor i oporavak, objekata energetske, saobraćajne i druge infrastrukture, te druge slične namjene.

Član 6.

(Potrebno mišljenje)

- (1) Prije donošenja odluke o utvrđivanju građevinskim onog zemljišta koje je prethodno korišteno kao poljoprivredno ili šumsko zemljište jedinica lokalne samouprave dužna je pribaviti mišljenje i uslove kantonalnog ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede i šumarstva.
- (2) Ukoliko kantonalno ministarstvo nadležno za poslove poljoprivrede i šumarstva potrebno mišljenje i uslove ne izda u roku od tri mjeseca nakon što su isti zatraženi smatrat će se da na prijedlog odluke općinskog ili gradskog vijeća u smislu stava (1) ovog člana nema primjedbi.

Član 7.

(Obuhvat građevinskog zemljišta)

- (1) Odluka o određivanju obuhvata građevinskog zemljišta sadrži detaljan opis granica zemljišta i podatke o parcelama koje čine granice tog obuhvata, upisane u važećim javnim registrima nekretnina i prava na nekretninama.
- (2) Sastavni dio odluke iz stava (1) ovog člana je kopija katastarskog plana ili drugi jednako vrijedan grafički prikaz područja obuhvaćenog tom odlukom.
- (3) Odluka iz stava (1) ovog člana obavezno se dostavlja nadležnom zemljišnoknjižnom uredu, općinskoj službi za upravu nadležnoj za održavanje katastra, kao i kantonalnom ministarstvu nadležnom za poslove prostornog uređenja.

III – PRAVA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU, PRESTANAK SVOJSTVA JAVNOG DOBRA I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 8.

(Prava na građevinskom zemljištu)

(1) Prava na građevinskom zemljištu stiču se, ograničavaju i prestaju u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", br. 66/13 i 100/13), ovim zakonom i drugim važećim propisima.

(2) Izuzetno od stava (1) ovog člana na građevinskom zemljištu na kojem je izgrađen objekat bez propisanih odobrenja, u slučaju da se takav objekat prema posebnim propisima može legalizovati, a zemljište je upisano kao društveno odnosno državno vlasništvo bez izvedenih prava upisanih u korist drugih lica, sve dok takav upis postoji općinsko ili gradsko vijeće svojim rješenjem u korist bespravnog graditelja odnosno

njegovog pravnog sljednika može utvrditi pravo vlasništva, uz obavezu plaćanja zemljišta prema tržišnoj cijeni.

(3) Rješenje općinskog ili gradskog vijeća iz stava (2) ovog člana predstavlja pravni osnov za upis prava vlasništva na građevinskom zemljištu u korist bespravnog graditelja odnosno njegovog pravnog sljednika, ali se taj upis može provesti samo uz dokaz o isplati ukupne cijene zemljišta.

Član 9.

(Zaštita prava)

Zaštita prava na građevinskom zemljištu ostvaruje se u postupku pred nadležnim sudom.

Član 10.

(Prestanak svojstva javnog ili općeg dobra)

- (1) Na građevinskom zemljištu koje je u zemljišnoj knjizi upisano kao javno dobro ili opće dobro (dobro u općoj upotrebi), a u stvarnosti je izgubilo funkcije ili osobine koje su bile osnov za sticanje i upis tog svojstva, općinsko ili gradsko vijeće svojom odlukom može utvrditi prestanak svojstva javnog ili općeg dobra, u kom slučaju to zemljište postaje vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi, ukoliko posebnim zakonom nije drugačije uređeno.
- (2) Odluka iz stava (1) ovog člana dostavlja se na provođenje nadležnom zemljišnoknjižnom uredu.

Član 11.

(Parcelacija građevinskog zemljišta)

- (1) Oblik i površina parcele građevinskog zemljišta može se mijenjati samo u skladu sa postupkom privođenja zemljišta namjeni, na osnovu regulacionog plana, plana parcelacije ili pojedinačnog akta kojim se određuje građevinska parcela.
- (2) Ako je to odlukom nadležnog suda naloženo oblik i površina parcele građevinskog zemljišta može se mijenjati i van postupka privođenja zemljišta namjeni, ali i u tom slučaju u skladu sa regulacionim planom ili planom parcelacije.
- (3) Ograničenja iz stava (1) ovog člana ne odnose se na tehničke radnje koje se prema pravilima geodetske struke provode radi usklađivanja stanja u katastru i zemljišnoj knjizi.

Član 12.

(Uređenje građevinskog zemljišta)

- (1) Građevinsko zemljište uređuje se u cilju njegova osposobljavanja za izgradnju, rekonstrukciju i korištenje objekata u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom, te s time u vezi poboljšanja uslova života i rada u gradovima i drugim naseljima.
- (2) Uređenje građevinskog zemljišta obuhvata izradu projektne i druge dokumentacije, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u skladu s ovim i posebnim zakonom i ishođenje akata potrebnih radi uređenja građevinskog zemljišta, izgradnju infrastrukture, građevina javne i društvene namjene, odnosno njihovu rekonstrukciju, te sanaciju terena (odvodnja, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.).

Član 13.

(Obaveza uređenja građevinskog zemljišta)

- (1) Uređenje građevinskog zemljišta obaveza je jedinica lokalne samouprave i javnopravnih tijela koja prema posebnim propisima grade i/ili upravljaju infrastrukturom (nadalje: javnopravno tijelo).

- (2) Poticanje i organizacija izgradnje i rekonstrukcije infrastrukture i građevina javne i društvene namjene, koordinacija javnih tijela s time u vezi, preventivno djelovanje i sanacija terena u naselju obaveza je jedinica lokalne samouprave.

Član 14.

(Usklađenost i funkcionana povezanost)

- (1) Prilikom uređenja pojedinih dijelova građevinskog zemljišta ili izgradnje pojedinih građevina infrastrukture mora se voditi računa o redosljedu uređenja tako da se omogući trenutna i konačna usklađenost i funkcionalna povezanost tih dijelova.
- (2) Nove građevine infrastrukture ili njihovi novi dijelovi ne mogu se priključivati na postojeće građevine infrastrukture, odnosno druge građevine infrastrukture koje kapacitetom ili drugim obilježjima ne udovoljavaju novim građevinama i uređajima, odnosno njihovim dijelovima.

IV – NAKNADE

Član 15.

(Jednokratna renta)

- (1) Prije izdavanja odobrenja za građenje ili drugog akta na osnovu kojeg se po važećim propisima stiče pravo građenja investitor je dužan platiti naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja investitora - jednokratna renta.
- (2) Građevinsko zemljište prema pogodnostima iz stava (1) ovog člana dijeli se na najviše šest zona, koje općinsko ili gradsko vijeće utvrđuje na osnovu položaja zemljišta, stepena opremljenosti zemljišta komunalnim objektima i instalacijama, saobraćajne povezanosti, vrste i kapaciteta objekata za svakodnevno i periodično snabdijevanje, stepena pokrivenosti objektima za zdravstvenu zaštitu, školstvo, kulturu i dječju zaštitu, prirodnih i ekoloških uslova korištenja zemljišta, kao što su naročito nagib terena, orijentacija, osunčanost, temperatura vazduha, vjetrovi i zagađenost vazduha.

Član 16.

(Osnovica za izračun jednokratne rente)

(1) Kao osnovica za izračunavanje visine jednokratne rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine po metru kvadratnom netto korisne stambene površine na području jedinice lokalne samouprave.

(2) Prosječnu konačnu građevinsku cijenu svojom odlukom utvrđuje općinsko ili gradsko vijeće, početkom svake godine a najkasnije do 31. marta tekuće godine.

(3) Prosječna konačna građevinska cijena iz stava (2) ovog člana može se valorizovati ako u toku godine dođe do promjene cijena građevinskih radova u visokogradnji i niskogradnji po sumarnoj metodologiji i podacima koje objavljuje Federalni zavod za statistiku.

Član 17.

(Visina jednokratne rente)

- (1) Visina jednokratne rente po metru kvadratnom netto korisne površine objekta koji će se graditi ili je izgrađen utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene iz člana 16. stav (1) ovog zakona, i to kao fiksni procenat:
 - a) u prvoj zoni 6 %
 - b) u drugoj zoni 5 %
 - c) u trećoj zoni 4 %

- d) u četvrtoj zoni 3 %
- e) u petoj zoni 2 %
- f) u šestoj zoni 1 %

- (2) Visinu jednokratne rente po zonama svojom odlukom utvrđuje općinsko ili gradsko vijeće, polazeći od kriterija iz člana 15. stav (2) ovog zakona.
- (3) Visinu jednokratne rente kod dogradnje, nadziđivanja i kod izgradnje pomoćnih objekata svojom odlukom utvrđuje općinsko ili gradsko vijeće.
- (4) U slučaju gradnje na mjestu starog ili uklonjenog objekta jednokratna renta određuje se ako je netto korisna površina objekta koji će se graditi ili je izgrađen veća od netto korisne površine starog ili uklonjenog objekta, i to za razliku netto korisne površine novog u odnosu na stari ili uklonjeni objekat.

Član 18.

(Posebni razlozi)

- (1) Ako to ekonomski, prostorno-geografski, demografski ili drugi slični razlozi opravdavaju osnovicu za izračun visine jednokratne rente općinsko ili gradsko vijeće svojom odlukom može urediti drugačije nego je to propisano u članu 15. stav (2), članu 16. i članu 17. ovog zakona.
- (2) Odluka općinskog ili gradskog vijeća iz stava (1) ovog člana mora omogućiti jednak tretman svih investitora i osigurati pretpostavke za održivost komunalne infrastrukture.

Član 19.

(Utvrdjivanje jednokratne rente)

- (1) Visina jednokratne rente utvrđuje se posebnim rješenjem gradske odnosno općinske službe za upravu nadležne za poslove građenja.
- (2) Protiv rješenja o utvrđivanju visine jednokratne rente može se izjaviti žalba o kojoj rješava radno tijelo imenovano od strane općinskog ili gradskog vijeća, ako kantonalnim propisom nije utvrđena nadležnost drugog organa.
- (3) Jednokratna renta se u načelu plaća u utvrđenom novčanom iznosu, odjednom.
- (4) Izuzetno, odlukom općinskog ili gradskog vijeća može se omogućiti obročno plaćanje jednokratne rente, najkasnije do izdavanja odobrenja za upotrebu objekta, ali u roku koji ne može biti duži od 5 godina, uz obavezu investitora da dostavi odgovarajuće sredstvo osiguranja, primjerice mjenicu, založnu izjavu, bankarsku garanciju i slično.

Član 20.

(Utvrdjivanje naknade za uređenje građevinskog zemljišta)

- (1) Prije izdavanja odobrenja za građenje ili drugog akta na osnovu koga se po važećim propisima stiče pravo građenja investitor je dužan platiti naknadu za uređenje građevinskog zemljišta.
- (2) Naknada iz stava (1) ovog člana obuhvata stvarne troškove pripreme i opremanja građevinskog zemljišta, kako je predviđeno važećim prostorno-planskim aktom ili urbanističko-tehničkom dokumentacijom.
- (3) Iznos naknade iz stava (1) ovog člana utvrđuje se shodno programu uređenja građevinskog zemljišta, koji donosi općinsko ili gradsko vijeće.
- (4) Ukoliko za određeno građevinsko zemljište nije donesen program uređenja iznos naknade iz stava (1) ovog člana utvrđuje se prema parametrima koje svojom odlukom odredi općinsko ili gradsko vijeće, u skladu sa kantonalnim propisima iz oblasti prostornog uređenja i građenja.

Član 21.

(Obračun naknade za uređenje građevinskog zemljišta)

- (1) Naknada za uređenje građevinskog zemljišta obračunava se i plaća prema jedinici netto korisne površine objekta.
- (2) Visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta utvrđuje se posebnim rješenjem gradske odnosno općinske službe za upravu nadležne za poslove građenja, ako to okolnosti slučaja dozvoljavaju zajedno sa visinom jednokratne rente.
- (3) Protiv rješenja o utvrđivanju visine naknade za uređenje građevinskog zemljišta može se izjaviti žalba o kojoj rješava radno tijelo imenovano od strane općinskog ili gradskog vijeća, ako kantonalnim propisom nije utvrđena nadležnost drugog organa.

Član 22.

(Neuređeno građevinsko zemljište)

- (1) Ako zemljište na kojem će se graditi objekat nije uređeno, investitor je dužan izvršiti uređenje na cijeloj površini zemljišta saglasno urbanističko-tehničkim i drugim uslovima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti ili drugom aktu istog karaktera, u kom slučaju investitor nije dužan platiti naknadu za uređenje građevinskog zemljišta.
- (2) U slučaju iz stava (1) ovog člana jedinica lokalne samouprave sa investitorom sklapa ugovor o finansiranju troškova uređenja građevinskog zemljišta, u pisanoj formi, koji zavisno o svome predmetu sadrži naročito:
 - a) naziv, odnosno ime i adresu ugovornih strana
 - b) vrstu i obim radnji i radova na uređenju građevinskog zemljišta i rok za njihovo izvršenje
 - c) iznos, način osiguranja sredstava i rokove plaćanja troškova uređenja građevinskog zemljišta
 - d) ugovorne kazne i druge sankcije za neizvršenje obaveza u ugovorenim rokovima
- (3) Ako se uređenje građevinskog zemljišta provodi uz sufinansiranje sa strane investitora i jedinice lokalne samouprave, dio radnji i radova koji se finansiraju iz sredstava jedinice lokalne samouprave ne isključuje primjenu posebnih propisa o javnoj nabavi.

Član 23.

(Obaveza namjenskog korištenja sredstava)

Sredstva naplaćena po osnovu jednokratne rente i naknade za uređenje građevinskog zemljišta predstavljaju prihod jedinice lokalne samouprave i moraju se koristiti namjenski, za izradu prostorno-planske dokumentacije, izgradnju i održavanje objekata komunalne infrastrukture.

V – PRENOS VLASNIŠTVA, OBAVEZA PRODAJE I PRAVO PREČE KUPNJE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Član 24.

(Prenos vlasništva na jedinicu lokalne samouprave)

- (1) Vlasnik neizgrađenog i neopterećenog zemljišta na kome je regulacionim planom ili drugim detaljnim planom uređenja prostora planirana izgradnja infrastrukture ili građevine javne namjene koje ne može biti vlasnik, može to zemljište prenijeti u vlasništvo jedinice lokalne samouprave ili javnopravnih tijela.
- (2) Na način iz stava (1) ovog člana može postupiti i vlasnik neizgrađenog zemljišta na kome ne može graditi jer se ne može formirati građevinska parcela u skladu sa regulacionim planom ili drugim detaljnim planom uređenja prostora.

Član 25.

(Obaveza prenosa vlasništva i osnivanja služnosti)

- (1) Vlasnik građevinskog zemljišta dužan je prije dobivanja urbanističke saglasnosti ili drugog akta istog karaktera prenijeti u vlasništvo jedinici lokalne samouprave ili javnopravnom tijelu dio tog zemljišta koje je regulacionim planom ili drugim detaljnim planom uređenja prostora određeno za izgradnju komunalne i saobraćajne infrastrukture koja služi njegovoj građevinskoj parceli ili građevini koja će se na toj parceli graditi.
- (2) Vlasnik građevinskog zemljišta dužan je prije dobivanja urbanističke saglasnosti ili drugog akta istog karaktera s jedinicom lokalne samouprave ili drugim ovlaštenim licem sklopiti ugovor o osnivanju prava služnosti provoza i/ili prolaza ili druge služnosti na svojoj građevinskoj parceli ili građevini koja će na njoj biti izgrađena za korist komunalne i saobraćajne infrastrukture kada je to regulacionim planom ili drugim detaljnim planom uređenja prostora određeno.

Član 26.

(Naknada za preneseno zemljište)

- (1) Za preneseno zemljište iz člana 24. i člana 25. stav (1) ovog zakona, odnosno za osnovanu služnost iz člana 25. stav (2) ovog zakona, vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti prenesenog zemljišta u vrijeme prenosa, odnosno u iznosu za koji je umanjena tržišna vrijednost nekretnine uslijed osnivanja služnosti u vrijeme njenog osnivanja.
- (2) Vlasniku prenesenog zemljišta pripada i naknada troškova parcelacije ako je ista bila potrebna za prenos zemljišta.
- (3) Naknadu iz stava (1) ovog člana dužna je isplatiti jedinica lokalne samouprave ili javnopravno tijelo, odnosno lice s kojim je sklopljen ugovor.

Član 27.

(Pravni posao i Izjava o prenosu vlasništva)

- (1) Kada su ispunjeni uslovi iz člana 24. i člana 25. stav (1) ovog zakona vlasnik građevinskog zemljišta upućuje poziv jedinici lokalne samouprave ili javnopravnom tijelu na pregovore oko prenosa vlasništva na tome zemljištu.
- (2) Ako pregovori vlasnika i jedinice lokalne samouprave ili javnopravnog tijela uspiju građevinsko zemljište iz člana 24. i člana 25. stav (1) ovog zakona vlasnik prenosi pravnim poslom koji se sastavlja u formi propisanoj za zemljišnoknjižni upis.
- (3) Ako pregovori vlasnika i jedinice lokalne samouprave ili javnopravnog tijela ne uspiju u roku od tri mjeseca od poziva iz stava (1) ovog člana građevinsko zemljište iz člana 24. i člana 25. stav (1) ovog zakona vlasnik prenosi Izjavom koja se sastavlja u formi propisanoj za zemljišnoknjižni upis.
- (4) Pravni posao iz stava (2) i Izjava vlasnika iz stava (3) ovog člana predstavljaju pravni osnov za sticanje prava vlasništva na prenesenom zemljištu u korist jedinice lokalne samouprave ili javnopravnog tijela.
- (5) Upis prava jedinice lokalne samouprave ili javnopravnog tijela u zemljišnoj knjizi na osnovu pravnog posla iz stava (2) i Izjave vlasnika iz stava (3) ovog člana može se dozvoliti samo uz dokaz da je naknada za preneseno zemljište u cijelosti isplaćena, ukoliko se jedinica lokalne samouprave ili javnopravno tijelo i vlasnik drugačije ne sporazumiju.

Član 28.

(Utvrđivanje naknade i pravo na posjed prenesenog zemljišta)

- (1) Općinska odnosno gradska služba za upravu nadležna za imovinsko-pravne poslove po službenoj dužnosti ili na prijedlog vlasnika saziva raspravu u svrhu sporazumnog utvrđivanja naknade za preneseno zemljište.

- (2) Ako vlasnik i jedinica lokalne samouprave ili javnopravno tijelo ne postignu sporazum u pogledu naknade za preneseno zemljište, nadležni sud ovu naknadu određuje u vanparničnom postupku, shodno važećem propisu o eksproprijaciji.
- (3) Na pitanje ulaska u posjed prenesenog zemljišta primjenjuju se pravila predviđena važećim propisom o eksproprijaciji.

Član 29.

(Obaveza prodaje građevinskog zemljišta)

Jedinice lokalne samouprave dužne su na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine po tržišnoj cijeni prodati bez provođenja javnog konkursa:

- a) dio neizgrađenog građevinskog zemljišta potrebnog za formiranje građevinske parcele u skladu sa regulacionim planom ili drugim detaljnim planom uređenja prostora, ako taj dio ne prelazi 30 % površine planirane građevinske parcele.
- b) dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevinske parcele u skladu sa regulacionim planom ili drugim detaljnim planom uređenja prostora.
- c) zemljište koje čini građevinsku parcelu objekta za koji je doneseno rješenje o izvedenom stanju ili naknadno odobrenje za građenje na osnovu posebnog propisa kojim se uređuje legalizacija bespravno izgrađenih objekata.

Član 30.

(Pravo preče kupnje)

- (1) Vlada Federacije BiH, Vlada kantona, općinsko ili gradsko vijeće (u daljem tekstu: nosilac prava preče kupnje) može svojom odlukom odrediti područje na kome ima pravo preče kupnje građevinskog zemljišta potrebnog za izgradnju infrastrukture ili građevina javne i društvene namjene.
- (2) Nosilac prava preče kupnje može svojom odlukom odrediti područje na kome javnopravno tijelo ima pravo preče kupnje građevinskog zemljišta potrebnog za izgradnju infrastrukture za koje je prema posebnom propisu nadležno.
- (3) Odluku iz st. (1) i (2) ovog člana Vlada Federacije BiH ili Vlada kantona ne mogu donijeti bez prethodno pribavljene saglasnosti općinskog ili gradskog vijeća jedinice lokalne samouprave na čijem se području nekretnine nalaze.
- (4) Područje iz st. (1) i (2) ovog člana određuje se na katastarskoj ili drugoj odgovarajućoj podlozi, uz opisne podatke o građevinskom zemljištu zasnovane na podacima važećeg premjera, tako da je nesumnjivo na šta se pravo preče kupnje odnosi.
- (5) Odluka nosioca prava preče kupnje iz st. (1) i (2) ovog člana objavljuje se u službenom glasilu Federacije BiH, kantona, grada ili općine i na njihovim internet stranicama, te se dostavlja organima nadležnim za vođenje katastra i zemljišne knjige radi evidencije i upisa zabilježbe prava preče kupnje.

Član 31.

(Realizacija prava preče kupnje)

- (1) Vlasnik građevinskog zemljišta na području na kome postoji pravo preče kupnje koji svoje zemljište namjerava prodati dužan je putem preporučene pošiljke po pravilima parničnog postupka o dostavi ili putem notara isto ponuditi na prodaju nosiocu prava preče kupnje, navodeći pri tome tačne zemljišnoknjižne i katastarske podatke o tome zemljištu, te mu saopštiti cijenu i ostale uslove prodaje.
- (2) Ako ponuđeni nosilac prava preče kupnje u roku od trideset dana od dana prijema ponude na isti način na koji je učinjena ponuda ne obavijesti vlasnika građevinskog zemljišta da stavljenu ponudu prihvata, vlasnik to svoje zemljište može prodati drugome, ali ne po nižoj cijeni ili povoljnijim uslovima.

- (3) Ako vlasnik građevinskog zemljišta prodaju zemljišta ne izvrši u roku od šest mjeseci po isteku roka za prihvatanje ponude, dužan je u slučaju ponovne prodaje postupiti po odredbama stava (1) ovog člana.
- (4) Kada se prema uslovima prodaje cijena treba u cijelosti ili djelimično isplatiti u novcu, izjava o prihvatanju ponude može imati učinak samo ako nosilac prava preče kupnje kojemu je ponuda stavljena vlasniku građevinskog zemljišta isplati ili kod notara, odnosno nadležnog suda deponuje cijeli iznos koji se prema ponudi treba isplatiti u novcu.
- (5) Sklapanje ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta protivno stavu (1) ovog člana razlog je za poništenje tog ugovora pred nadležnim sudom, ali tužbu za poništenje ugovora nosilac prava preče kupnje može podnijeti u roku od jedne godine od dana saznanja za prodaju i uslove prodaje, a najkasnije u roku od tri godine od dana njegova sklapanja.

VI – NADZOR NAD PROVOĐENJEM ZAKONA

Član 32. (Nadzor)

- (1) Nadzor nad provođenjem ovog zakona u pitanjima koja se odnose na određivanje građevinskog zemljišta (Poglavlje - II ovog zakona), naknade (Poglavlje - IV ovog zakona), prenos vlasništva, obavezu prodaje i pravo preče kupnje na građevinskom zemljištu (Poglavlje - V ovog zakona) vrše kantonalna ministarstva nadležna za oblast prostornog uređenja i građenja.
- (2) U slučaju da se radi o prostornom obuhvatu ili građevinama za koje je po odredbama Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10) nadležno Federalno ministarstvo prostornog uređenja, nadzor nad provođenjem ovog zakona u pitanjima iz stava (1) ovog člana vrši to federalno ministarstvo.
- (3) Nadzor nad provođenjem ovog zakona u pitanjima koja se odnose na parcelaciju građevinskog zemljišta (član 11. ovog zakona) vrši Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

VII – KAZNE NE ODREDBE

Član 33. (Prekršajne odredbe)

Novčanom kaznom od 500 do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj:

- a) vlasnik zemljišta i izvođač geodetskih radova koji mijenjaju oblik i površinu parcele građevinskog zemljišta protivno ograničenjima iz člana 11. ovog zakona.
- b) vlasnik građevinskog zemljišta koji ne poštuje obaveze određene u članu 25. ovog zakona.
- c) odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave koje ne poštuje obaveze određene u članu 29. ovog zakona.
- d) vlasnik građevinskog zemljišta koji ne poštuje pravo preče kupnje i ne postupi u skladu s odredbama člana 31. ovog zakona.

VIII – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 34.

(Usklađivanje propisa jedinica lokalne samouprave)

Općinsko ili gradsko vijeće dužno je u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ovog zakona uskladiti svoje odluke i druge propise kojima se reguliše status građevinskog zemljišta sa odredbama ovog zakona.

Član 35.

(Ranije pokrenuti postupci)

Postupci pokrenuti prije stupanja na snagu ovog zakona okončat će se po odredbama Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 25/03, 16/04 i 67/05).

Član 36.

(Prestanak primjene ranijeg propisa)

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje važiti Zakon o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 25/03, 16/04 i 67/05).

Član 37.

(Stupanje na snagu)

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Federacije BiH".

OBRAZLOŽENJE
PRIJEDLOGA ZAKONA O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU
U FEDERACIJI BOSNE I HERCEGOVINE

I – USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbama člana III. 1. tačka b), koji je izmijenjen amandmanima VIII, LXXXIX i CVI na Ustav Federacije Bosne i Hercegovine i člana IV. A. 20 (1) d) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine.

Prema tim odredbama, u isključivoj nadležnosti Federacije je utvrđivanje privredne politike, uključujući planiranje i obnovu, te politiku korištenja zemljišta na federalnom nivou, a Parlament Federacije odgovoran je za donošenje zakona o vršenju dužnosti federalne vlasti.

II – RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Još uvijek važeći Zakon o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine donio je Visoki predstavnik za Bosnu i Hercegovinu ("Službene novine Federacije BiH", broj 25/03) i isti je stupio na snagu 16.05.2003. godine. "Službene novine Federacije BiH", broj 16/04 sadrže objavu ispravka u prevodu teksta Odluke Visokog predstavnika broj 147/03, kojom se proglašava Zakon o građevinskom zemljištu Federacije BiH, gdje se riječ "prostorni" u nizu odredbi tog zakona zamjenjuje sa riječi "regulacioni". U istovjetnom tekstu Zakon o građevinskom zemljištu Federacije BiH usvojio je i Parlament Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj 67/05). Uz jedan neuspjeli pokušaj izmjena i dopuna tokom 2010. godine ovaj osnovni zakonski tekst nikada nije noveliran, nego je ostao u izvornom obliku, kako ga je formulisao Visoki predstavnik za BiH, iako je kroz protekla gotovo dva desetljeća naše društvo prošlo kroz intenzivne promjene, pa i kada su u pitanju nekretnine i oblast stvarnih prava uopće.

Početakom 2014. godine počeo se primjenjivati Zakon o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH, br.66/13 i 100/13), kojim se nakon dugo vremena oblast stvarnih prava vraća srednjeevropskoj tradiciji, uvodi načelo jednovrsnosti vlasništva, jednakosti svih titulara odnosno nosilaca prava vlasništva i načelo jedinstva nekretnine, te se propisuje opća vlasnička transformacija nekadašnjeg društvenog vlasništva odnosno njegovih derivativa (pravo upravljanja, raspolaganja, korištenja).

Zakon o građevinskom zemljištu Federacije BiH za razliku od 12 drugih propisa u oblasti stvarnog i imovinskog prava sa početkom primjene Zakona o stvarnim pravima nije prestao važiti, ali je veći dio njegovih odredbi praktično stavljen van snage (čl.371. st.3. Zakona o stvarnim pravima) jer su u koliziji sa odredbama Zakona o stvarnim pravima, prije svega ostalog jer su protivne načelima jednovrsnosti vlasništva i pravnog jedinstva nekretnine. Pored toga, u čl.371. st.2. Zakona o stvarnim pravima utvrđeno je da će se propisi o građevinskom zemljištu usaglasiti s odredbama tog zakona u roku od tri mjeseca od dana početka njegove primjene, tako da jedan od razloga za donošenje ovog novog Zakona o građevinskom zemljištu u Federaciji BiH proizilazi iz odredbe općeg propisa u oblasti stvarnih prava.

Prostor generalno, a u tome segmentu i građevinsko zemljište, bez sumnje predstavlja