

Na osnovu člana 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj: 66/13 i 100/13), člana 63. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH („Službene novine FBiH“, broj: 25/03, 16/04 i 67/05), člana 22. Statuta općine Visoko („Službeni glasnik općine Visoko“, broj: 1/18 i 8/13) i člana 7. Odluke o granicama i zonama gradskog građevinskog i ostalog građevinskog zemljišta na području općine Visoko („Službeni glasnik općine Visoko“, broj: 2/17) , Općinsko vijeće Visoko na 14. sjednici, održanoj 26.12.2017. godine, d o n o s i

ODLUKU o građevinskom zemljištu

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi i načini raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Visoko i propisuju kriteriji i mjerila za određivanje naknada za zemljište, kao i način i rokovi plaćanja navedenih naknada.

Član 2.

Gradskim građevinskim zemljištem, u smislu ove Odluke, smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradu i naseljima gradskog karaktera, koje je planovima za prostorno uređenje namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

Ostalo građevinsko zemljište u smislu ove odluke je izgrađeno i neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju, a koje se nalazi van zona gradskog građevinskog zemljišta, odnosno van grada i naselja gradskog karaktera, a koje obuhvaća urbana područja ostalih dijelova naseljenih mjesta općine.

Član 3.

Općina Visoko upravlja i raspolaže gradskim građevinskim zemljištem i ostalim građevinskim zemljištem u državnoj svojini na način i pod uslovima predviđenim Zakonom o građevinskom zemljištu, Zakonom o stvarnim pravima i ovom Odlukom.

Član 4.

Općinsko vijeće može gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište u vlasništvu Općine prodavati fizičkim i pravnim licima radi izgradnje građevina, te utvrđivati pravo građenja, u skladu sa Zakonom, ovom Odlukom i planovima prostornog uređenja.

II PRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 5.

Odluku o prodaji ili zasnivanju prava građenja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine po prijedlogu Općinskog načelnika/načelnice, odnosno službe nadležne za imovinsko-pravne poslove, donosi Općinsko vijeće.

Odluku o objavljivanju javnog oglasa za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine, putem javne licitacije, donosi Općinski načelnik/načelnica, na prijedlog službe nadležne za imovinsko-pravne poslove, u skladu sa prostorno- planskom dokumentacijom, u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke iz stava 1. ovog člana.

Prodaja zemljišta iz stava 1. ovog člana vrši se:

- radi privođenja određenog građevinskog zemljišta krajnjoj namjeni utvrđenoj planskom dokumentacijom, ukoliko isto Općina nije u mogućnosti samostalno privesti toj namjeni;
- radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, objekata javne i društvene namjene, te za druga ulaganja i
- u drugim slučajevima određenim Zakonom ili posebnim odlukama Općine.

Član 6.

Općinsko vijeće će, na prijedlog Općinskog načelnika/načelnice, odnosno službe nadležne za imovinsko-pravne poslove, posebnom odlukom utvrditi raspon cijena za neizgrađeno građevinsko zemljište, prema zonama građevinskog zemljišta za svaku kalendarsku godinu, shodno Zakonu o građevinskom zemljištu FBiH i to najdalje do kraja marta za tekuću godinu.

Početna vrijednost zemljišta utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene Komisije za procjenu vrijednosti nekretnina Općine, uz pribavljeno mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

Početna vrijednost zemljišta ne može biti niža, ali može biti viša od utvrđene procjene.

Član 7.

Ovlašteni sudski vještak odgovarajuće struke utvrđuje visinu početne tržišne cijene neizgrađenog građevinskog zemljišta, koje će biti predmet raspolaganja nekretnina u toj kalendarskoj godini, u skladu sa Odlukom iz prethodnog člana.

Općinsko vijeće će, na prijedlog Općinskog načelnika/načelnice, posebnom Odlukom utvrditi osnovicu za obračun naknade za pogodnost korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta po zonama, najkasnije do kraja marta za tekuću godinu.

Naknade utvrđene Odlukom Općinskog vijeća mogu se mijenjati svaka tri (3) mjeseca, ukoliko na tržištu dođe do značajne promjene cijene građevinskog zemljišta i tržišne cijene jednog m² stambenog prostora na području Općine, koja je osnovica za izračunavanje naknade za pogodnost korištenja građevinskog zemljišta po zonama.

Odluka o prodaji ili zasnivanju prava građenja na osnovu javnog oglasa za prodaju građevinskog zemljišta putem javne licitacije obavezno sadrži:

- zemljišno-knjižni izvadak, kopiju katastarskog plana, urbanističko-tehničke uslove gradnje ili pravosnažnu urbanističku saglasnost ili lokacijsku informaciju ili pravosnažno odobrenje za građenje i druge podatke sa kojima općina raspolaže,
- početna prodajna cijena građevinskog zemljišta, odnosno početna mjesečna ili godišnja zakupnina građevinskog zemljišta kod zasnivanja prava građenja, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti zemljišta koja je utvrđena od strane vještaka odgovarajuće struke;
- podake o obračunu naknade za pogodnost korištenja građevinskog zemljišta (renta);
- rokove ustupanja građevinskog zemljišta kod zasnivanja prava građenja;
- način polaganja kapare, koja iznosi 10% od početne cijene građevinskog zemljišta, bez naknade za rentu i naknade za uređenje građevinskog zemljišta;
- rok u kojem se ima izvršiti povrat kapare ostalim učesnicima licitacije čije prijave nisu proglašene kao najuspješnije;
- način i uslove plaćanja kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta;
- vrijeme i način predaje nekretnine u posjed kupcu;
- obavezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati naknadu za rentu i uređenje građevinskog zemljišta, troškove procjene zemljišta, te troškove parcelacije zemljišta, ako je radi prodaje bilo potrebno provesti postupak parcelacije,
- i druge uslove zaključivanja ugovora.

III JAVNI OGLAS

Član 8.

Javni oglas o licitaciji građevinskog zemljišta objavljuje se u sredstvima javnog informisanja, najmanje u jednim dnevnim novinama, a istovremeno se ističe i na oglasnoj tabli Općine, te na web-stranici Općine, najkasnije 15 dana prije dana određenog za dan licitacije.

Član 9.

Postupak licitacije građevinskog zemljišta provodi Komisija za provođenje javne licitacije (u daljem tekstu Komisija), koju formira Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika/načelnice.

Komisija se sastoji od predsjednika i dva člana, a svaki od njih ima zamjenika.

O svom radu Komisija vodi zapisnik.

Član 10.

Javni oglas o licitaciji sadrži:

- naziv i sjedište vlasnika nekretnine građevinskog zemljišta koje je predmet raspolaganja;
- uslove u skladu sa članom 7. ove Odluke;
- dan, sat i mjesto održavanje licitacije;
- vrijeme i način razgledanja građevinskog zemljišta koje je predmet licitacije i uvida u dokumentaciju o građevinskom zemljištu koji je predmet raspolaganja (zemljišno-knjižni izvadak, kopiju katastarskog plana, pravosnažnu urbanističku saglasnost ili lokacijsku informaciju, pravosnažnu građevinsku dozvolu, upotrebnu dozvolu i druge podatke sa kojima Općina raspolaže);
- podatke o vrsti objekta čija je izgradnja planirana na tom zemljištu;
- podatke o početnoj cijene za građevinsko zemljište koje je predmet raspolaganja, odnosno podatke o početnoj cijeni mjesečne ili godišnje zakupnine građevinskog zemljišta kod zasnivanja prava građenja, te naknadu za pogodnost korištenja građevinskog zemljišta i naknadu za uređenje građevinskog zemljišta, sa napomenom plaćanja eventualne razlike između rente obračunate prema prostornoj dokumentaciji i rente prema izvedbenom projektu;
- rokovi plaćanja;
- rokove ustupanja građevinskog zemljišta na korištenje kod zasnivanja prava građenja;
- dokaz o uplati kapare;
- vrijeme u kojem se ima vratiti kapara učesnicima licitacije čije ponude nisu proglašene najpovoljnijim;
- podatke o obimu uređenja građevinskog zemljišta;
- podatke o zoni građevinskog zemljišta;
- sjedište komisije za provođenje javne licitacije;
- način obavještavanja o rezultatima javnog oglasa;
- pravo Općine da odustane od kupoprodaje nekretnine;
- kao i druge dokaze na okolnosti javnog oglasa, u zavisnosti od specifičnosti prodaje.

Član 11.

Općina će za građevinsko zemljište koje je predmet raspolaganja u postupku licitacije, prethodno putem Općinskog pravobranilaštva zatražiti uspostavu vlasničke evidencije.

Član 12.

Licitacija se održava u vrijeme i na mjestu koji su određeni u oglasu o licitaciji, u sredstvima javnog informisanja.

U mjestu u kojem se održava licitacija, sve isprave i podaci koji se odnose na postupak licitacije građevinskog zemljišta koji je predmet prodaje, sa upisanim pravom vlasništva u korist Općine, daju se na uvid: zemljišno-knjižni izvadak, kopija katastarskog plana, urbanističko-tehničke uslove gradnje ili pravosnažna urbanistička saglasnost i ostala validna dokumentacija, podaci o vrijednosti građevinskog zemljišta sa podacima o utvrđenim naknadama za rentu i uređenje zemljišta, odnosno podaci o mjesečnoj ili godišnjoj zakupnini zemljišta koje je predmet raspolaganja kod zasnivanja prava građenja.

Član 13.

Licitacijom rukovodi predsjednik Komisije, koji prethodno utvrđuje da li su ispunjeni svi uslovi za održavanje licitacije: oglašavanje, utvrđivanje uslova, potreban broj učesnika u licitaciji, položene kapare, redosljed prodaje (ako se prodaje više parcela zemljišta) i drugi uslovi.

Prilikom utvrđivanja broja učesnika licitacije, utvrđuje se koje osobe učestvuju u svoje ime, a koje kao punomoćnici, odnosno zakonski zastupnici.

Punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave.

Lica koja nisu položila određenu kaparu ne mogu učestvovati u licitaciji.

Član 14.

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika licitacije.

Ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik, Komisija može pristupiti postupku prodaje, odnosno opterećenja pravom građenja zemljišta neposrednom pogodbom, pod uslovom da cijena ne

može biti manja od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji, ili donijeti odluku o određivanju termina nove licitacije koji ne može biti kraći od 30 dana.

Član 15.

Nakon što se utvrdi da su ispunjeni uslovi za održavanje licitacije, predsjednik Komisije upoznaje učesnike sa načinom i postupkom licitacije i poziva ih da daju ponude na početnu tržišnu cijenu građevinskog zemljišta, čime počinje postupak licitacije.

Član 16.

Licitira se početna cijena građevinskog zemljišta, bez naknade za rentu i naknade za uređenje građevinskog zemljišta.

Svakom učesniku vrijedi njegova ponuda, sve dok se ne da veća ponuda.

Licitacija traje sve dok se daju veće ponude.

Učesnicima u licitaciji, na njihov zahtjev, može se dozvoliti kraći rok za razmišljanje o daljim ponudama, o čemu odlučuje predsjednik Komisije.

Licitacija se zaključuje ako i poslije drugog poziva nije u roku od pet minuta data veća ponuda.

Prije zaključenja licitacije, predsjednik Komisije još jedanput ponavlja posljednu ponudu, a zatim objavljuje da je licitacija zaključena.

Član 17.

Poslije zaključenja licitacije, predsjednik Komisije upoznaje učesnike licitacije da mogu odmah na zapisnik uložiti prigovore na sprovedeni postupak licitacije.

O prigovoru odlučuje Komisija, prostom većinom.

Član 18.

Prigovori se mogu zasnivati na sljedećim razlozima:

- a) da odluka ovlaštenog organa o uslovima licitacije nije donesena u skladu sa članom 8. i 9. ove Odluke;
- b) da oglas o licitaciji ne sadrži sve podatke predviđene članom 10. ove Odluke;
- c) da je postupak licitacije nepravilno sproveden i da je to imalo bitnog uticaja na stavljanje ponuda i pravilnost postupka licitacije i
- d) da učesnik, čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, nema sposobnost za zaključenje ugovora ili sticanje prava vlasništva, odnosno zasnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu koje je predmet licitacije, ili da osoba koja se pojavljuje kao zakonski zastupnik, odnosno punomoćnik nema propisano ovlaštenje.

Član 19.

Ako Komisija ustanovi da su nedostaci i propusti na koje prigovor ukazuje takve prirode da mogu biti odmah otklonjeni, donosi odluku da se licitacija nastavi pošto se nedostaci otklone.

U slučaju iz stava 1. ovog člana učesnicima licitacije vrijede njihove ponude, osim ako one zbog davanja većih ponuda, nisu prestale da vrijede.

Član 20.

Ako Komisija ustanovi da prigovori nisu osnovani, zaključuje postupak licitacije i odmah utvrđuje i javno objavljuje koja je ponuda kao najpovoljnija prihvaćena i sa kojim učesnicima licitacije će se zaključiti odgovarajući ugovor u formi notarski obrađene isprave.

Ako se zbog prirode prigovora ne može odmah raspraviti i odlučiti o prigovoru, Komisija prekida postupak licitacije dok se ne riješi o prigovoru ili donosi odluku da se u cjelini poništi postupak licitacije i da se taj postupak ponovo provede.

Član 21.

O postupku licitacije vodi se zapisnik u koji se unosi cijeli tok postupka i evidentiraju sve ponude stavljene od pojedinih učesnika, kao i stavljene prigovori.

Zapisnik potpisuju članovi Komisije i prisutni učesnici licitacije.

Poslije zaključenja zapisnika o postupku licitacije, učesnici ne mogu ulagati prigovore.

Potpisivanjem zapisnika učesnici licitacije potvrđuju valjanost provedene licitacije, o čemu ih je predsjednik Komisije dužan prethodno upoznati.

Član 22.

Sa učesnikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, zaključuje se odgovarajući ugovor u formi notarski obrađene isprave.

Ugovor iz prethodnog stava ovog člana, u ime Općine, potpisuje Općinski načelnik/načelnica ili od njega ovlašteno lice.

Ako učesnik licitacije iz stava 1. ovog člana odustane od zaključenja ovog ugovora, gubi pravo na povrat položene kapare.

Član 23.

Ako ne uspije prva licitacija, licitacija se ponavlja, a javni oglas se može ponovo objaviti najmanje 30 dana poslije održavanja prve licitacije.

Ako ne uspije ni ponovljena licitacija, smatra se da je javna licitacija bezuspješna.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, raspolaganje zemljištem može se izvršiti neposrednom pogodbom, s tim što cijena zemljišta koje se prodaje, odnosno koja se opterećuje pravom građenja ne može biti niža od tržišne cijene tog zemljišta, koja je bila određena kao početna cijena u postupku licitacije.

Član 24.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu građevinskog zemljišta sa naknadom za rentu i troškove postupka licitacije, umanjenu za iznos kapare, uplatiti na račun Općine prije zaključenja kupoprodajnog ugovora, u roku od 15 dana od dana okončane licitacije ili najkasnije u toku izrade kupoprodajnog ugovora.

Ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta ili zasnivanju prava građenja zaključuje se u roku od 30 dana od dana uplate kupoprodajne cijene, naknada i troškova postupka licitacije.

Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje na način utvrđen u stavu 1. ovog člana, smatrat će se da je odustao od kupovine građevinskog zemljišta, te gubi pravo na povrat uplaćene kapare.

IV UGOVORNE OBAVEZE

Član 25.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine ili zasnivanju prava građenja, pored bitnih elemenata za zaključivanje ugovora, u slučaju neizgrađenog građevinskog zemljišta, sadrži sljedeće obaveze:

- obavezu kupca da u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora podnese zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti;
- obavezu kupca da će uplatiti eventualnu razliku između rente obračunate prema prostornoj dokumentaciji i rente prema izvedbenom projektu i
- obavezu kupca da u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za građenje izvede pretežan dio radova na građevini tj. da izvrši izgradnju objekta minimalno sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom, a u daljem roku od četiri godine završi građevinu, u zavisnosti od vrste i složenosti gradnje buduće građevine.

Ukoliko ne izgradi građevinu, raskida se Ugovor, a uložena sredstva se vraćaju bez prava na naknadu štete, odnosno kamate.

Član 26.

U slučaju kad je predmet kupoprodaje neizgrađeno građevinsko zemljište, kupac stiče pravo uknjižbe vlasništva na zemljištu nakon plaćanja kupoprodajne cijene, a prodavac može u skladu sa važećim zakonskim propisima kupoprodajnim ugovorom predvidjeti upis tereta u zemljišno-knjižnom izvodu u cilju ispunjenja obaveza iz člana 25. ove Odluke.

Izuzetno, ako kupac iz opravdanih razloga odustane od izgradnje objekta (teško zdravstveno ili finansijsko stanje, promjena sjedišta ili prebivališta i sl.) isti može Općinskom vijeću podnijeti zahtjev za davanje saglasnosti za prodaju zemljišta trećem licu prije isteka roka iz stava 1. ovog člana, s tim da treće lice preuzme obaveze utvrđene članom 25. Odluke.

Član 27.

U slučaju da kupac građevinskog zemljišta ili sticalac prava građenja ne postupi u skladu sa bilo kojom obavezom utvrđenom članom 25. ove Odluke, prodavac - Općina može zahtijevati raskid ugovora o kupoprodaji.

U slučaju raskida ugovora, prodavac će isplatiti kupcu kupoprodajnu cijenu za neizgrađeno građevinsko zemljište, o čemu će se zaključiti poseban sporazum o uslovima, načinu i dinamici vraćanja kupoprodajne cijene, a tržišna vrijednost eventualno nedovršene zgrade, odnosno građevine će biti isplaćena nakon što Općina ponovo izvrši prodaju građevinskog zemljišta sa nedovršenom zgradom.

Tržišna vrijednost nedovršene zgrade iz stava 2.ovog člana ne može biti veća od kupoprodajne cijene zemljišta i ista će biti utvrđena u postupku ponovne prodaje od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

V PRAVO GRAĐENJA

Član 28.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine može se opteretiti pravom građenja u korist druge osobe radi gradnje građevine u skladu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima FBiH.

Odluku o osnivanju prava građenja iz stava 1.ovog člana donosi Općinsko vijeće.

Postupak licitacije za zasnivanje prava građenja istovjetan je postupku prodaje zemljišta propisan ovom Odlukom.

Za uspostavljeno pravo građenja plaća se mjesečna ili godišnja naknada, a početni iznos naknade utvrđuje Općinsko vijeće odlukom i to u visini naknade koja odgovara iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, dok se konačna cijena utvrđuje u postupku licitacije.

Član 29.

Uslovi opterećenja zemljišta pravom građenja sadrže:

- podatke o zemljištu koje je predmet raspolaganja,
- početnu cijenu mjesečne zakupnine zemljišta koje je predmet raspolaganja, a ta cijena ne može biti niža od prosječne mjesečne zakupnine za takvo zemljište,
- način polaganja kapare, čiji iznos ne može biti niži od 500,00 KM niti viši od 10.000,00 KM,
- način i uslovi plaćanja mjesečne naknade,
- vrijeme i način predaje zemljišta opterećene pravom građenja u posjed nositelja tog prava,
- uslove sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

U slovi iz stava 1. ovog člana moraju biti navedeni u tekstu javnog oglasa.

VI NEPOSREDNA POGODBA I ZAMJENA ZEMLJIŠTA

Član 30.

Zemljištem u vlasništvu Općine, Općinsko vijeće može izuzetno raspolagati putem neposredne pogodbe ili zamjenom zemljišta.

Prodaja, odnosno opterećenje pravom građenja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine će se izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:

- vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa i radi obavljanja njihovih nadležnosti,
- objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih nacija,
- objekata komunalne infrastrukture,
- objekata vjerskih zajednica i
- radi oblikovanja građevinske čestice.

Član 31.

Dopuštena je i neposredna zamjena zemljišta u vlasništvu Općine za zemljište približno iste vrijednosti u vlasništvu drugog lica, uz pribavljeno mišljenje Općinskog pravobranilaštva, ukoliko za takvu zamjenu postoji opravdan interes Općine.

Član 32.

Odluku o zamjeni zemljišta donosi Općinsko vijeće, na prijedlog Općinskog načelnika/načelnice.

Zamjena zemljišta provodi se putem neposredne pogodbe, u formi notarski obrađenog ugovora koji, u ime Općine, potpisuje Općinski načelnik/načelnica.

Zamjeni zemljišta pristupit će se radi gradnje ili rekonstrukcije javnih površina, saobraćajnica, gradnje ili rekonstrukcije objekata ili uređaja komunalne infrastrukture, te drugih objekata od značaja za Općinu.

Vrijednost zemljišta, koje je predmet zamjene, utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti zemljišta od strane nadležne Komisije Općine, odnosno ovlaštenog sudskog vještaka.

Eventualna razlika u vrijednosti zemljišta, koje je predmet zamjene, isplatit će se u novcu.

VII KUPOVINA ZEMLJIŠTA U KORIST OPĆINE

Član 33.

Pribavljanje i kupovina građevinskog zemljišta u korist Općine vrši se na osnovu odluke Općinskog vijeća, koja je donesena na obrazložen prijedlog Općinskog načelnika/načelnice, ukoliko su u općinskom Budžetu osigurana finansijska sredstva za te namjene, kada za tu kupovinu postoji opravdana potreba za raspolaganjem istom i kada je na tom zemljištu planirana izgradnja objekata i infrastrukture od javnog značaja za Općinu ili za druge javne potrebe.

Ugovor o kupovini građevinskog zemljišta, u ime Općine, zaključuje Općinski načelnik/načelnica.

Troškove pribavljanja i kupovine građevinskog zemljišta, u korist Općine, snosi Općina.

VIII SLUŽNOST NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Član 34.

Na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine mogu se osnovati, ukinuti ili predložiti služnosti, u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima FBiH, u svrhu postavljanja i održavanja komunalnih uređaja, saobraćajnih pristupa i druge komunalne infrastrukture, u skladu sa važećim propisima, te provedbenom prostorno-planskom dokumentacijom ili stručnim mišljenjem organa nadležnog za urbanizam i prostorno planiranje.

Pravo služnosti na građevinskom zemljištu osniva se pravnim poslom, odlukom suda ili rješenjem nadležnog organa, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili drugim odlukama Općine.

Za uspostavljenju služnost na građevinskom zemljištu plaća se naknada, koja se utvrđuje pravnim poslom, odlukom suda ili rješenjem nadležnog organa, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili drugim odlukama Općine.

IX ZONE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 35.

Prema pogodnostima koje može pružiti korisnicima u izgradnji i korištenju građevinskog zemljišta, gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište dijeli se na šest zona, a u skladu sa Odlukom o zonama i granicama zona gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta na području općine Visoko („Službeni glasnik općine Visoko“, broj: 2/17).

Gradsko građevinsko zemljište je građevinsko zemljište unutar prostornog obuhvata Urbanističkog plana za urbano područja Visoko za period od 2016. godine do 2034. godine i dijeli se na četiri zone, počevši od zone I do zone IV.

Ostalo građevinsko zemljište je građevinsko zemljište koje se nalazi izvan obuhvata Urbanističkog plana za urbano područja Visoko i obuhvata pet zona, počevši od zone II do zone VI.

X NAKNADA

Član 36.

Fizičko i pravno lice – investitor, dužno je platiti naknadu za pogodnosti korištenja gradskog građevinskog zemljišta – renta, naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknadu za korištenje gradskog građevinskog zemljišta.

Naknade iz prethodnog stava plaćaju se i za ostalo građevinsko zemljište, prema osnovama i mjerilima, na način i u rokovima propisanim Zakonom i ovom Odlukom koja se primjenjuje za gradsko građevinsko zemljište.

Član 37.

Naknada za pogodnosti korištenja gradskog građevinskog zemljišta – renta, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se na korisnu površinu stambenog, proizvodnog, poslovnog i sl. objekta izraženu u m², ako Zakonom i ovom Odlukom nije drugačije određeno.

Od obaveze plaćanja naknada iz stava 1. ovog člana oslobađaju se javne ustanove kojima je osnivač Općina Visoko i koje se financiraju isključivo iz Budžeta Općine Visoko.

a) Naknada iz osnova pogodnosti korištenja gradskog građevinskog zemljišta

Član 38.

Naknada za pogodnost gradskog građevinskog zemljišta-renta je naknada iz osnova prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koja može nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a nije rezultat ulaganja sredstava investitora.

Renta se određuje prema pripadnosti objektu koji se namjerava graditi, odnosno korisne površine tog objekta, određenoj zoni građevinskog zemljišta.

Predviđena neto etažna površina tj. korisna površina koja se planira graditi na gradskom građevinskom zemljištu izražena je u m² u skladu sa datim urbanističko-tehničkim uslovima i ista se određuje prema visini rente u zavisnosti od pripadnosti određenoj zoni građevinskog zemljišta.

Član 39.

Pod korisnom površinom objekta smatra se zbir svih podnih površina prostora po svim etažama.

Kod obračunavanja rente umanjuje se korisna površina kako slijedi:

- | | |
|--|------|
| - za podrume i suterene | 25% |
| - za potkrovlja (visine do 1m u najnižem dijelu) | 25% |
| - za natkrivene otvorene površine | 50% |
| - pomoćne objekte i lođe | 25% |
| - za otvorene platoe | 75%. |

Član 40.

Osnovicu za utvrđivanje visine rente čini prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine 1 m² korisne stambene površine na području općine Visoko.

Općinsko vijeće će utvrditi posebnom odlukom visinu prosječne konačne građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine za prethodnu godinu najkasnije do 31.03. tekuće godine.

Član 41.

Visina rente 1 m² za izgradnju građevina, utvrđuje se množenjem osnovice iz prethodnog člana sa fiksnim procentom rente utvrđenim zakonom, u zavisnosti od pripadnosti građevinskog zemljišta određenoj zoni, a što je definisano posebnom Odlukom koju usvaja Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika/načelnice.

U skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu fiksni procenat rente po zonama iznosi kako slijedi:

- | | |
|-------------|----|
| - u I zoni | 6% |
| - u II zoni | 5% |

- u III zoni 4%
- u IV zoni 3%
- u V zoni 2%
- u VI zoni 1%.

Član 42.

Za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju javnih infrastrukturnih instalacija renta se ne plaća.

Za izgradnju javnih infrastrukturnih instalacija plaća se naknada za korištenje građevinskog zemljišta i naknada za zauzimanje cestovnog pojasa.

Visina naknade za pogodnost korištenja stubnog mjesta, revizionog okna, infrastrukturnog objekta i slično po 1 m² korisne površine određuje se posebnom odlukom Općinskog vijeća.

Član 43.

Ako se gradi nova građevina umjesto građevine izgrađene sa odobrenjem za građenje, koja je porušena ili će biti porušena, iznos naknade za rentu za novu građevinu umanjuje se za iznos rente koji bi bio utvrđen za porušenu građevinu, uzimajući u obzir razlike u korisnoj površini građevine, namjeni građevine i pojedinih dijelova, te eventualnoj zoni u kojoj se objekat nalazi.

Član 44.

Obaveza plaćanja rente postoji i u slučajevima nadzidiivanja, preuređenja krovišta i potkrovlja, rekonstrukcije i druge arhitektonsko-građevinske radove kojima se povećava korisna površina i to za dio novoizgrađenog prostora postojećeg objekta, kao i u slučaju izgradnje novog objekta na mjestu prethodno uklonjene građevine u kojem slučaju se iznos rente za novu građevinu umanjuje za iznos rente koji bi bio utvrđen za porušenu građevinu.

Da bi se na ime srušenog objekta izvršilo umanjeње naknade za rentu za gradnju novog objekta koji se gradi na njegovom mjestu, potrebno je dostaviti dokaz da je za srušeni objekat ranije izdato odobrenje za gradnju, te dokaz o neto građevinskoj površini objekta koji se ruši. Umanjenje plaćanja rente na ime srušenog objekta vrši se samo za stambene objekte, pomoćne i gospodarske objekte vezane za funkciju stanovanja. Dokaz da je srušeni objekat imao odobrenje za gradnju dostavlja se za objekte građene poslije 1982. godine. Za stambene, pomoćne i gospodarske objekte vezane za stanovanje koji su građeni prije 1982. godine, potrebno je dostaviti uvjerenje o starosti objekta.

Član 45.

Naknada za postavljanje reklama definisanih članom 12. Odluke o komunalnom redu na gradskom građevinskom zemljištu i ostalom građevinskom zemljištu u privatnom vlasništvu plaćat će se na godišnjem nivou, a što će se propisati posebnom odlukom Općinskog vijeća.

b) Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 46.

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta.

Naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaćaju investitori građevine koja se gradi na tom zemljištu, prema jedinici površine objekta za čiju izgradnju se izdaje urbanistička saglasnost.

Naknada se utvrđuje u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti, odnosno odobrenja za građenje.

Ako je prometovano zemljište iz državne svojine koje nije uređeno, korisnik tog zemljišta dužan je da izvrši uređenje na cijeloj površini zemljišta saglasno urbanističko-tehničkim i drugim uslovima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti, u kojem slučaju vlasnik-korisnik zemljišta nije dužan da plati naknadu za uređenje zemljišta.

Član 47.

Uređenje gradskog građevinskog zemljišta u smislu ove Odluke obuhvata pripremanje tog zemljišta za stambenu, privrednu i drugu izgradnju i njegovo opremanje komunalnim građevinama i instalacijama za zajedničko i pojedinačno korištenje.

Član 48.

Pripremanje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata:

- uređenje imovinsko-pravnih odnosa i drugih stvarno pravnih odnosa sa vlasnicima nekretnina,
- geološka, geomehanička i mikrosezmička istraživanja potrebna za obezbjeđenje građevina od elementarnih nepogoda, pripremanje geodetskih planova i elaborata, izradu prostornih i regulacionih planova, parcelaciju zemljišta, utvrđivanje granica parcela i sl.radove,
- uklanjanje postojećih objekata i uređaja, plodne zemlje i odvoz materijala,
- poravnanje, nasipanje, isušivanje, osiguranje klizišta,
- arheološka ispitivanja, ako se na zemljištu konstatira arheološko nalazište.

Član 49.

Opremanje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje kao što su:

- saobraćajnice, trgovi, pothodnici, prelazi, javna parkirališta, javna rasvjeta, dječija igrališta i zelena površina u naselju,
- izgradnju i rekonstrukciju komunalnih uređaja za snabdijevanje naselja ili dijela naselja vodom, za evakuaciju otpadnih voda (uključujući uređaje za prečišćavanje) te izgradnja materijalnih i primarnih vodova za snabdijevanje električnom energijom, grijanjem i telefonskom kablovskom mrežom,
- uređenje deponija i građenje građevina za preradu i uništavanje otpadaka,
- regulacija vodotoka i uređenje obala rijeka i vodnih površina.

Član 50.

Visina naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta po jednom m² korisne površine građevine utvrđuje se dijeljenjem stvarnih troškova uređenja područja na koje se odnosi sa ukupnom neto korisnom građevinskom površinom objekta na tom području do momenta izdavanja rješenja o urbanističkoj saglasnosti, bez obzira kada su izvršeni poslovi uređenja do zatečenog obima.

Član 51.

Kada se uređenje gradskog građevinskog zemljišta vrši prema donesenom Programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta, iznos naknade za uređenje se utvrđuje saglasno Programu, a prema jedinici korisne površine objekta za čiju se izgradnju izdaje urbanistička saglasnost.

Član 52.

Korisna površina objekta određuje se prema predviđenoj neto etažnoj korisnoj površini objekta, obračunatoj prema građevinskim standardima.

Član 53.

Ako se visina naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta ne može odrediti shodno članu 50. ove Odluke i ako nije donesen Program uređenja gradskog građevinskog zemljišta, visina naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta po jedinici mjere će se obračunavati po jedinici korisne površine objekta, za čiju izgradnju se izdaje urbanistička saglasnost i određuje se tako što se kao polazna osnova uzima prosječna cijena 1 m² izgrađenog prostora na osnovu Odluke Općinskog vijeća o visini prosječne konačne građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine po zonama, kako slijedi:

Stambeni objekti:			
- I zoni	1 %	- I zoni	1,5 %
- II zoni	0,8 %	- II zoni	1,2 %
- III zoni	0,6 %	- III zoni	1 %
- IV zoni	0,5 %	- IV zoni	0,8 %
- V zoni	0,4 %	- V zoni	0,6 %
- VI zoni	0,3 %.	- VI zoni	0,5 %

Poslovni objekti:

Član 54.

Ukoliko nije donesen Program uređenja gradskog građevinskog zemljišta naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za proizvodne, pomoćne i poljoprivredne objekte utvrđuje se u iznosu od 75% naknade za stambene objekte iz člana 53. ove Odluke, u zavisnosti od zone u kojoj se objekat gradi.

Ukoliko je u slučaju iz prethodnog stava korisna površina proizvodnog, pomoćnog ili poljoprivrednog objekta veća od 500 m², naknada iz člana 53. ove Odluke utvrđuje se u iznosu od 50 % naknade za stambene objekte iz prethodnog člana, u zavisnosti od zone u kojoj se objekat gradi.

Član 55.

Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta ne plaćaju resort naselja na neuređenom građevinskom zemljištu, a koja se nalaze u II zoni.

Član 56.

Investitor koji će graditi objekat na gradskom građevinskom zemljištu dužan je platiti naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta koja obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja tog zemljišta.

Naknada iz stava 1. ovog člana plaća se za dogradnju, nadzidiivanje i preuređenje krovišta i potkrovlja, rekonstrukciju kojom se povećava korisna površina (za povećanu površinu) kao i u slučaju izgradnje novog objekta na mjestu prethodno uklonjene građevine u kom slučaju se iznos naknade za novu građevinu umanjuje za iznos naknade koji bi bio utvrđen za porušenu građevinu.

Da bi se na ime srušenog objekta izvršilo umanjjenje naknade za uređenje građevinskog zemljišta obračunate za gradnju novog objekta koji se gradi na njegovom mjestu, potrebno je dostaviti dokaz da je za srušeni objekat ranije izdato odobrenje za gradnju, te dokaz o neto građevinskoj površini objekta koji se ruši. Umanjenje plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta, na ime srušenog objekta vrši se samo za stambene objekte, pomoćne i gospodarske objekte vezane za funkciju stanovanja. Dokaz da je srušeni objekat imao odobrenje za gradnju dostavlja se za objekte građene poslije 1982. godine. Za stambene, pomoćne i gospodarske objekte vezane za stanovanje koji su građeni prije 1982. godine, potrebno je dostaviti uvjerenje o starosti objekta.

Ako se mijenja namjena postojećeg objekta ili dijela objekta u namjenu za koju je propisana veća naknada iznos naknade utvrđuje se kao razlika između naknade koja je bila utvrđena za raniju namjenu i naknade utvrđene za novu namjenu uzimajući u obzir relevantne elemente (zona, površina itd.).

Član 57.

Privredna lica kojima je osnivač strani državljanin plaćaju naknadu za pogodnosti korištenja gradskog građevinskog zemljišta i naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za II zonu, bez obzira u kojoj se zoni nalaze, izuzev ako se nalaze u I zoni.

Član 58.

Način plaćanja naknade za pogodnosti korištenja gradskog građevinskog zemljišta i naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta može se plaćati obročno o čemu se donosi posebna odluka Općinskog vijeća.

c) Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 59.

Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se za građevinsko zemljište bez obzira na svojinu, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 60.

Obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta nastaje od prvog dana narednog mjeseca nakon početka faktičkog korištenja prostora za koji se plaća, ali ne kasnije od prvog dana narednog mjeseca u kojem je izdato odobrenje za upotrebu građevine.

Kao dan nastanka obaveze plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta iz prethodnog stava smatra se onaj koji se prije ostvari.

Član 61.

Obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta prestaje danom prestanka postojanja građevine za koju se plaća.

Član 62.

Korisna površina izgrađenog stambenog, garažnog i sličnog objekta, proizvodnog objekta i poslovnog objekta je neto etažna tlocrtna površina svih zatvorenih prostora.

Pod korisnom površinom za koju se plaća naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta smatra se, u smislu ove Odluke i svako građevinsko zemljište, koje je funkcionalno povezano s prostorom iz prethodnog stava i služi isključivo njegovom korisniku.

Član 63.

Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta određuje se prema jedinici mjere (1 m²) korisne površine stambenog, garažnog i sličnog prostora, poslovnog i proizvodnog objekta koji pripada određenom korisniku.

Član 64.

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta prema jedinici mjere određuje se u zavisnosti od toga da li se objekat koristi za stanovanje, proizvodnju ili drugu namjenu i prema pripadnosti objekta određenim zonama građevinskog zemljišta obrazovanim na osnovu podataka o prirodnim i radom stvorenim pogodnostima u korištenju tog zemljišta.

Član 65.

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po jedinici mjere korisne površine objekta za jedan mjesec, izražava se koeficijentom koji pripada određenoj vrsti objekta, u zavisnosti od pripadnosti tog objekta određenoj zoni.

Bazna cijena za utvrđivanje visine naknade za korištenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta je u iznosu od 0,01 % od prosječne konačne građevinske cijene 1m² korisne stambene površine na području općine Visoko iz prethodne godine, koju odlukom utvrđuje Općinsko vijeće.

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po jednom obvezniku, izračunava se množenjem neto korisne površine građevinskog objekta sa baznom cijenom i pripadajućim koeficijentom, u zavisnosti od zone u kojoj se nalazi.

Usklađivanje koeficijenata za stambeni, proizvodni i poslovni objekat vrši se po potrebi, u skladu sa indeksom rasta cijena građevinskih radova u visokogradnji.

Član 66.

Visina koeficijenta za određivanje naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po 1m² korisne površine stambenog, garažnog i sličnog objekta za jedan mjesec iznosi u:

- I zoni 0,6
- II zoni 0,5
- III zoni 0,4
- IV zoni 0,3
- V zoni 0,2
- VI zoni 0,1.

Ako se stambeni, garažni i sličan objekat koristi kao poslovni objekat, naknada iz prethodnog stava odredit će se prema mjerilima za tu vrstu objekta za onaj dio korisne površine koji se za tu svrhu koristi.

Visina naknade iz prethodnog stava za vikend objekte određuje se u dvostrukom iznosu naknade za stambeni prostor.

Član 67.

Visina koeficijenta za određivanje naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po 1m² korisne površine poslovnog objekta za jedan mjesec iznosi u:

- I zoni 1
- II zoni 0,8
- III zoni 0,6
- IV zoni 0,5
- V zoni 0,4
- VI zoni 0,2.

Član 68.

Za proizvodne objekte naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta se utvrđuje u iznosu od 75% naknade za stambene, garažne i slične objekte iz člana 66. ove Odluke, u zavisnosti od zone u kojoj se objekti nalaze.

Ukoliko je korisna površina proizvodnog objekta veća od 500 m² naknada iz prethodnog stava utvrđuje se u iznosu od 50 % naknade za stambene, garažne i slične objekte iz člana 66. ove Odluke, u zavisnosti od zone u kojoj se objekti nalaze.

Član 69.

Za nadzemne i podzemne dalekovode, niskonaponsku mrežu i telekomunikacionu mrežu visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se u iznosu od 40% naknade za stambeni, garažni i sličan objekat za prvu zonu iz člana 66. ove Odluke, a obračunava se po jednom metru izgrađenih instalacija.

Za trafo stanice, RTV releje, telekomunikacione releje i slično, visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se u dvostrukom iznosu naknade za poslovne objekte u prvoj zoni iz člana 67. ove Odluke, a obračunava se po jedinici mjere 1m² korisne površine uključujući i građevinsko zemljište koje je funkcionalno povezano sa izgrađenim objektom.

Za stubna mjesta, revizionna okna, infrastrukturne objekte i slično, visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po 1 m² korisne površine utvrđuje se u dvostrukom iznosu naknade za poslovne objekte u prvoj zoni iz člana 67. ove Odluke.

Član 70.

Službenu evidenciju obveznika naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta uspostavlja nadležna općinska služba i sadrži najmanje slijedeće podatke:

- opći podaci o obvezniku naknade;
- broj katastarske čestice i površinu;
- ukupna površina objekta;
- zona;
- iznos nakande za plaćanje.

Član 71.

Sredstva naknada iz ove Odluke: naknada za pogodnost korištenja gradskog građevinskog zemljišta, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta koriste se za uređenje zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

XI OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Član 72.

Ostalo građevinsko zemljište je izgrađeno i neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata koji se nalaze van obuhvata gradskog građevinskog zemljišta i koje je kao takvo predviđeno prostornim, odnosno urbanističkim planom.

Član 73.

Odredbe ove Odluke koje se odnose na gradsko građevinsko zemljište primjenjuju se i na ostalo građevinsko zemljište.

XII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 74.

Visina i način plaćanja naknade za pogodnosti korištenja gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta, naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta i naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta utvrdit će se posebnom odlukom koju donosi Općinsko vijeće, a na prijedlog Općinskog načelnika/načelnice.

Član 75.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu („Službenik glasnik općine Visoko“, broj: 4/04), izuzev kod primjene u postupcima započetim prije stupanja na snagu ove Odluke.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi i Odluka o načinu izgradnje, uslovima i naknadi za izgradnju rezidencijalnih naselja („Službenik glasnik općine Visoko“, broj: 3/14).

Član 76.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom glasniku općine Visoko.

Broj: 01/1-02-457/17
26.12.2017. godine

PREDSJEDAVAJUĆI
Općinskog vijeća Visoko
Bajro Fejzić, prof.