

Član 1.

Općina Goražde neposrednom pogodbom daje u zakup, na određeno vrijeme, na rok od 5 godina, poslovnu prostoriju površine 25,25 m² (kancelarija na spratu poslovne zgrade) u ul. Sinan- paše Sijerčića bb u Goraždu, **Udruženju poslodavaca BPK-a Goražde**, radi obezbjeđenja njihovog sjedišta.

Član 2.

Visina zakupnine za poslovnu prostoriju iz člana 1. ove Odluke utvrđuje se u iznosu od 2,00 KM/m² + PDV, što ukupno mjesečno iznosi 59,08 KM (25,25 m² x 2,00 KM = 50,50 KM x 17 % PDV 8,58 = 59,08 KM), s tim što je budući zakupac obavezan do 11.03.2017. godine, plaćati samo PDV-e u iznosu od 8,58 KM mjesečno, a od 12.03.2017. godine puni mjesečni iznos zakupnine od 59,08 KM.

Član 3.

Ovlašćuje se Načelnik Općine da zaključi ugovor o zakupu poslovne prostorije iz člana 1. ove Odluke, kojim će regulisati bliža prava i obaveze ugovornih strana po osnovu zakupa.

Član 4.

Ukoliko Općina Goražde sa licem iz člana 1. ne zaključi ugovor o zakupu ove poslovne prostorije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke, ista prestaje da važi.

Član 5.

Obavezuje se budući zakupac da redovno plaća režijske troškove (struja, voda, kanalizacija i dr.) koje budu potraživale ovlaštene organizacije i institucije, po osnovu predmetnih poslovnih prostorija.

Član 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Općine Goražde".

Broj: 01-02-2-480

Goražde, 29.01.2016. godine

PREDSJEDAVAJUĆA VIJEĆA

Jelena Mirković

1450

Na osnovu člana 18. i 84. Statuta Općine Goražde ("Službene novine BPK-a Goražde", broj: 13/07) i člana 12. stav 3. Odluke o jedinstvenom načinu ustupanja, korištenja i zaštite poslovnih prostorija i zgrada u vlasništvu Općine Goražde ("Službene novine Općine Goražde", broj: 06/12, 03/15) Općinsko vijeće Goražde na 33. redovnoj sjednici, održanoj dana **29.01.2016.** godine, **d o n o s i:**

O D L U K U

o davanju u zakup poslovne prostorije u vlasništvu Općine Goražde, Obrtničkoj komori Bosansko-podrinjskog kantona Goražde

Član 1.

Općina Goražde neposrednom pogodbom daje u zakup, na određeno vrijeme, na rok od 5 godina, poslovnu prostoriju površine 34 m² (kancelarija na spratu poslovne zgrade) u ul. Sinan- paše Sijerčića bb u Goraždu, **Obrtničkoj komori BPK-a Goražde**, radi obezbjeđenja njihovog sjedišta.

Član 2.

Visina zakupnine za poslovnu prostoriju iz člana 1. ove Odluke utvrđuje se u iznosu od 2,00 KM/m² + PDV, što ukupno mjesečno iznosi 79,56 KM (34 m² x 2,00 KM = 68,00 KM x 17 % PDV 11,56 = 79,56 KM), s tim što je budući zakupac obavezan do 11.03.2017. godine, plaćati samo PDV-e u iznosu od 11,56 KM mjesečno, a od 12.03.2017. godine puni mjesečni iznos zakupnine od 79,56 KM.

Član 3.

Ovlašćuje se Načelnik Općine da zaključi ugovor o zakupu poslovne prostorije iz člana 1. ove Odluke, kojim će regulisati bliža prava i obaveze ugovornih strana po osnovu zakupa.

Član 4.

Ukoliko Općina Goražde sa licem iz člana 1. ne zaključi ugovor o zakupu ove poslovne prostorije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke, ista prestaje da važi.

Član 5.

Obavezuje se budući zakupac da redovno plaća režijske troškove (struja, voda, kanalizacija i dr.) koje budu potraživale ovlaštene organizacije i institucije, po osnovu predmetnih poslovnih prostorija.

Član 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Općine Goražde".

Broj: 01-02-2-481

Goražde, 29.01.2016. godine

PREDSJEDAVAJUĆA VIJEĆA

Jelena Mirković

1451

Na osnovu Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine («Sl. novine FBiH» br. 25/03, 16/04 i 67/05), člana 363. Zakona o stvarnim pravima («Službene novine Federacije BiH» 66/13, 100/13), člana 3. i 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova («Službene novine Federacije BiH» br. 17/14) i člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave Federacije Bosne i Hercegovine («Sl. novine FBiH» br. 49/06 i 51/09), te člana 18. i 84. Statuta Općine Goražde ("Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde" broj: 13/07), Općinsko vijeće Općine Goražde na 33. redovnoj sjednici, održanoj **29.01.2016.** godine, **donosi:**

ODLUKU O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU OPĆINE GORAŽDE

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom uređuju se uslovi i način raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Goražde, prodajom, pravom građenja, neposrednom pogodbom ili zamjenom, obračun naknade za pogodnost korištenja gradskog građevinskog zemljišta-rente i naknade za uređenje građevinskog zemljišta, kao i način i rokovi plaćanja navedenih naknada.

Član 2.

Gradsko građevinsko zemljište je građevinsko zemljište unutar prostornog obuhvata čije su granice označene u grafičkom prilogu Odluke o određivanju gradskog građevinskog i ostalog građevinskog zemljišta i zoniranju ("Službene novine Bosansko- podrinjskog kantona Goražde broj: 12/04), koji je njen sastavni dio u dijelu koji se odnosi na Općinu, kao i građevinsko zemljište koje je Općina Goražde svojom Odlukom odredila kao gradsko građevinsko zemljište.

Član 3.

Ostalo građevinsko zemljište je građevinsko zemljište izvan prostornog obuhvata gradskog građevinskog zemljišta, a koje je obučeno Urbanističkim planom grada Goražda, ili koje je posebnom odlukom Općine određeno kao ostalo građevinsko zemljište.

II. PRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 4.

Odluku o prodaji ili zasnivanju prava građenja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Goražde na prijedlog Općinskog Načelnika, odnosno službe nadležne za imovinsko- pravne poslove, donosi Općinsko vijeće.

Odluku o objavi javnog oglasa za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Goražde, putem javne licitacije, donosi Općinski Načelnik, na prijedlog službe nadležne za imovinsko- pravne poslove, u skladu sa prostorno- planskom dokumentacijom, u roku od 30 dana od 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 kapitalna ulaganja i
- u drugim slučajevima određenim Zakonom ili posebnim odlukama Općine.

Član 5.

Općinsko vijeće će, na prijedlog Općinskog Načelnika, 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.

Općinsko vijeće će, na prijedlog Općinskog Načelnika, posebnom odlukom ili propisima o uređenju građevinskog zemljišta, koje će se donijeti najkasnije do kraja marta tekuće godine, utvrditi koje će građevinsko zemljište biti predmet raspolaganja prodajom ili zasnivanjem prava građenja u toj kalendarskoj godini.

Član 6.

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, posebnom Odlukom utvrditi osnovicu za obračun naknade za pogodnost korištenja neizgrađenog gradskog 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 m-2 stambenog prostora na području Općine Goražde, koja je osnovica za izračunavanje naknade za pogodnost korištenja građevinskog zemljišta po zonama.

Odluka o prodaji ili zasnivanju prava građenja na temelju javnog oglasa za prodaju građevinskog zemljišta putem javne licitacije obavezno sadrži: zemljišno- knjižni izvadak, kopija katastarskog plana, pravomoćna urbanistička saglasnost ili lokacijska informacija, pravomoćna građevinska dozvola, upotrebna dozvola, kao i drugi podaci 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;
- 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

naknadu za uređenje građevinskog zemljišta i troškove procjene i licitacije građevinskog zemljišta, poreze i druge troškove potrebne za zaključenje ugovora.

Član 7.

Početna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

Početna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta ne može biti niža, ali može biti viša od vrijednosti nekretnine utvrđene procjenom vještaka.

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 i imenuje na prijedlog Komisije za izbor i imenovanja, posebno za svaku odluku koja je predmet raspolaganja nekretnina u vlasništvu Općine Goražde.

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

O svom radu Komisija vodi zapisnik.

Članovi komisije imaju pravo na naknadu koja je propisana kao i za ostala stalna radna tijela Općinskog vijeća.

Član 10.

Javni oglas o licitaciji sadrži:

- naziv i sjedište vlasnika nekretnine- građevinskog zemljišta koje je predmet raspolaganja;
- uslove propisane u članu 6. 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, kopija katastarskog plana, pravomoćnu urbanističku saglasnost ili lokacijsku informaciju, pravomoćnu 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 vrijednosti cijene za građevinsko zemljište koje je predmet raspolaganja, odnosno podatke o početnoj vrijednosti mjesečne ili godišnje zakupnine građevinskog zemljišta kod zasnivanja prava

građenja, te naknadu za pogodnost korištenja građevinskog zemljišta i naknadu za uređenje građevinskog zemljišta;

- rokovi plaćanja;
- rokove ustupanja građevinskog zemljišta na korištenje kod zasnivanja prava građenja;
- dokaz o uplati avansa (kapare);
- podatke o obimu uređenja građevinskog zemljišta;
- podatke o zoni građevinskog zemljišta;
- sjedište komisije za provođenje javne licitacije;
- način obavještanja o rezultatima javnog oglasa;
- pravo Općine da odustane od kupoprodaje nekretnine;
- kao i druge dokaze na okolnosti javnog oglasa, u zavisnosti od specifičnosti prodaje.

Općina Goražde će za građevinsko zemljište koje je predmet raspolaganja putem licitacije, u pravilu, prethodno kod nadležnog organa uspostaviti vlasničku evidenciju ili putem Općinskog pravobranilaštva pokrenuti postupak uspostave zemljišno- knjižnog uloška.

Član 11.

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, pravomoćna 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 12.

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 kaucije, 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 13.

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 uslovima da cijena ne može biti niža od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji, ili donijeti odluku o određivanju termina nove licitacij, koji ne može biti kraći od 40 dana.

Član 14.

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

Član 15.

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 posljednju ponudu, a zatim objavljuje da je licitacija zaključena.

Član 16.

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 17.

Prigovori se mogu zasnivati na sljedećim razlozima:

- da odluka ovlaštenog organa o uslovima licitacije nije donesena u skladu sa članom 4. i 5. ove Odluke;
- da oglas o licitaciji ne sadrži sve podatke predviđene članom 9. ove Odluke;
- da je postupak licitacije nepravilno sproveden i da je to imalo bitno uticaja na stavljanje ponuda i pravilnost postupka licitacije i
- 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 18.

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 19.

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, donosi odluku da se u cjelini poništi postupak licitacije i da se taj postupak ponovo provede.

Član 20.

O postupku licitacije vodi se zapisnik u koji se unosi cijeli tok postupka i evidentiraju sve ponude stavljene od pojedinih učesnika, kao i stavljeni 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 21.

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 Goražde, potpisuje Načelnik Općine ili od njega ovlašteno lice.

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

U slučaju iz stava 2. ovog člana zaključenje ugovora će se ponuditi sljedećem učesniku licitacije, uz uslov da prihvati najvišu ponudenu cijenu prvog ponuđača, a u slučaju da se građevinsko zemljište ne uspije prodati, održat će se nova licitacija.

Član 22.

Ako ne uspije prva licitacija, licitacija se ponavlja, a javni oglas se može ponovo objaviti najmanje 40 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, prodaja zemljišta može se izvršiti neposrednom pogodbom, s tim što cijena zemljišta koja 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.

Komisija za provođenje licitacije građevinskog zemljišta će izvijestiti Općinsko vijeće o provedenom

postupku prodaje građevinskog zemljišta ili zasnivanja prava građenja, najkasnije u roku od 30 dana od okončanja postupka licitacije.

Član 23.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu građevinskog zemljišta sa naknadom za rentu i troškove postupka licitacije, umanjenu za iznos kapare, uplatiti na račun Općine Goražde 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 ima se potpisati 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 24.

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 godinu dana od dana zaključivanja ugovora podnese zahtjev da mu se izda urbanistička saglasnost, kao i odobrenje za građenje,
- 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 pravom nadzemnom stropnom konstrukcijom, te da u daljem roku od 3. do 5. godine završi građevinu, u zavisnosti od vrste i složenosti gradnje buduće građevine.

Član 25.

U slučaju kad je predmet kupoprodaje neizgrađeno građevinsko zemljiš, ili zasnivanje prava građenja, u skladu sa članom 24. ove Odluke, kupac stiče pravo uknjižbe zabilježbe prava vlasništva na zemljištu, nakon plaćanja kupoprodajne cijene.

U cilju ispunjenja obaveza iz člana 24. ove Odluke, prodavac zemljišta može u skladu sa važećim zakonskim propisima, kupoprodajnim ugovorom predvidjeti upis tereta i drugih organičenja u zemljišnoj knjizi - C list.

Izuzetno, ako kupac iz opravdanih razloga odustane od izgradnje planiranih objekata (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 člana 24. ove Odluke, s tim da treće lice preuzme obaveze utvrđene članom 24. Odluke.

Član 26.

U slučaju da kupac građevinskog zemljišta ili sticalac prava građenja ne postupi u skladu sa bilo kojom obavezom utvrđenom članom 24. ove Odluke, prodavac - Općina Goražde, može zahtjevati 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 27.

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.

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

Postupak licitacije za zasnivanje prava građenja istovjetan je postupku prodaje zemljišta propisanom 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.

VI. NEPOSREDNA POGODBA I ZAMJENA ZEMLJIŠTA

Član 28.

Prodaja, odnosno opterećenje pravom građenja građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine se, izuzetno, može izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje sljedećih objekata:

- 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;
- javnih objekata komunalne infrastrukture;
- objekata vjerskih zajednica;
- radi oblikovanja građevinske čestice u skladu sa Planom parcelacije;
- zamjene nekretnina u postupku eksproprijacije.

Član 29.

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

Član 30.

Odluku o zamjeni zemljišta donosi Općinsko vijeće, na prijedlog Općinskog Načelnika.

Zamjena zemljišta provodi se putem neposredne pogodbe, u formi notarski obrađenog ugovora koji, u ime Općine Goražde, potpisuje Općinski Načelnik.

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

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

VI. KUPOVINA ZEMLJIŠTA U KORIST OPĆINE**Član 31.**

Pribavljanje i kupovina građevinskog zemljišta u korist Općine vrši se na osnovu odluke Općinskog vijeća, koja je donesena na obrazložen prijedlog Općinskog Načelnika, 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.

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

VII. SLUŽNOST NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU**Član 32.**

Na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine mogu se osnovati, ukinuti ili predložiti stvarne 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 uspostavljenu 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.

VIII. NAKNADA**Član 33.**

Naknade iz osnova pogodnosti korištenja gradskog građevinskog zemljišta i naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se na korisnu površinu stambenog, proizvodnog i poslovnog prostora izraženu u m-2, ako Zakonom i ovom Odlukom nije drugačije određeno za pojedine oblike naknade i za pojedine vrste građevina, ili za pojedina fizička i pravna lica. Stambenim prostorom u smislu ove Odluke smatra se svaki prostor koje ne spada u proizvodne i poslovne prostore.

Član 34.

Korisnom površinom građevine, u smislu ove Odluke, smatra se zbir podnih površina zatvorenog prostora po svim etažama, bez obzira na visinu prostora.

Izuzetno, od odredbe prethodnog stava, u korisnu površinu stambenog prostora u stambenoj zgradi sa dva ili više vlasnika etaženih stanova, ne ulaze podne površine zajedničkih prostorija.

Član 35.

Naknada iz osnova pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se i za ostalo građevinsko zemljište, prema osnovama i mjerilima, na način i u rokovima propisanim Zakonom i ovom Odlukom za gradsko građevinsko zemljište.

a). Naknada iz osnova pogodnosti korištenja gradskog građevinskog zemljišta**Član 36.**

Kao osnovica za izračunavanje visine naknade po osnovu pogodnosti korištenja gradskog građevinskog zemljišta – rente, služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine jednog m-2 korisne stambene površine na području Općine Goražde.

Prosječnu konačnu građevinsku cijenu jednog m-2 korisne stambene površine utvrđuje odlukom Općinsko vijeće svake godine.

Visina naknade za rentu obračunata po m-2 korisne površine građevina koje će se graditi na gradskom građevinskom zemljištu, utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene iz prethodnog člana, a shodno članu 68. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH.

Tako utvrđena početna visina naknade za jednu godinu, uz zakonom propisanu valorizaciju, primjenjuje se do utvrđivanja njene osnovice za narednu godinu.

Član 37.

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 38.

Za gradsko građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju javnih infrastrukturnih objekata, komunalnih uređaja i instalacija, naknada za rentu se ne plaća.

b). Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 39.

Visina naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta po jednom m-2 korisne površine građevine na lokalitetu koji je bez sredstava investitora građevine uređen ili će se urediti prema urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju građevine do izdavanja upotrebne dozvole za građevinu i za čije uređenje postoje podaci o ukupnim stvarnim ili procijenjenim troškovima uređenja građevinskog zemljišta, utvrđuje se dijeljenjem ukupnih stvarnih ili procijenjenih troškova uređenja sa ukupnom površinom građevine za čiju je izgradnju lokalitet uređen ili će se urediti.

Ako je ovako utvrđena visina naknade manja od bazne cijene zone građevinskog zemljišta u kojoj se građevina nalazi, utvrdit će se u visini bazne cijene te zone.

Član 40.

Ako se shodno članu 35. ove Odluke ne može odrediti visina naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta na uređenom ili djelimično uređenom lokalitetu za koji nije donesen provedbeni plan, a ne postoje podaci o visini uložениh sredstava u njegovo uređenje, visina te naknade određuje se na osnovu bazne cijene.

Utvrđivanje visine naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta jednog m-2 korisne površine građevine vrši se umanjenjem bazne cijene za visinu učešća vrijednosti radova uređenja u baznoj cijeni koji nisu izvedeni.

Investitor građevine za koju je utvrđena obaveza plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, po odredbama ovog člana, dužan je izvršiti uređenje građevinskog zemljišta o svom trošku.

Baznu cijenu utvrđuje Općinsko vijeće na prijedlog Vlade Kantona svake godine, u skladu sa visinom prosječnih ukupnih troškova uređenja građevinskog zemljišta te godine na području Kantona, a najkasnije do kraja marta tekuće godine.

Član 41.

Ako se bazna cijena troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta uzme kao bazni faktor 1.000000, učešće pojedinih troškova uređenja u baznoj cijeni iznosi:

- **Troškovi pripremanja gradskog građevinskog zemljišta:**

R/b	Vrsta troškova uredjenja	Učešće u A. cijeni
1.	Naknada za pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište	0.01048
2.	Troškovi pribavljanja zemljišta u državnoj svojini i zemljišno- knjižni prepis	0.00665
3.	Geodetski planovi	0.00460
4.	Geodetska i druga ispitivanja zemljišta	0.00214
5.	Prostorno- izvedbeni planovi	0.01456
6.	Lokacijska parcelacija	0.00360
7.	Projekti komunalnih građevinskih instalacija	0.00574
8.	Rušenje objekta	0.01000
9.	Sanacija zemljišta	0.05139
10.	Izmiještanje komunalnih građevinskih instalacija	0.00276
11.	Naknada za usjeve i nasade	0.00197
12.	Naknada za objekte i preseljenje	0.10211
13.	Zamjenski stanovi	0.07181
14.	Održavanje praznih stanova	0.00142
15.	Ostali troškovi u pripremi zemljišta	0.00079
16.	Operativna koordinacija za pripremanje zemljišta	0.05000
17.	Sveukupno:	0.34000

- **Troškovi opremanja gradskog građevinskog zemljišta:**

R/b	Vrsta troškova uredjenja	Učešće u B. cijeni
1.	Makadamski put	0.03504
2.	Asfaltni put	0.06780
3.	Asfaltni put sa pločnikom	0.10328
4.	Parkiralište	0.04868
5.	Javna rasveta	0.03295
6.	Hortikulturno uređenje	0.02055
7.	Kišna kanalizacija	0.05119
8.	Vodovodna mreža	0.03993
9.	Fekalna kanalizacija	0.049975
10.	Gasna mreža	0.03253
11.	Toplovodna mreža	0.07274
12.	Elektroenergetska mreža	0.03655
13.	Telefonska mreža	0.02354
14.	Operativna koordinacija	
15.	Sveukupno B:	0.66000
16.	Ukupno A + B:	1.00000

Ako su pojedine vrste troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta poznate, obračunat će se u tom iznosu bez obzira na njihovo učešće u baznoj cijeni, a nepoznate vrste troškova računat će se prema svom učešću u baznoj cijeni, a vrste uređenja koje treba uzvesti, obračunat će se prema stvarnim troškovima.

Član 42.

Visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta na uređenom zemljištu za izgradnju objekata od posebnog interesa za razvoj Općine Goražde, te za potrebe kulture, zdravlja, obrazovanja, sporta, te za javne objekte za potrebe boračke populacije, može se umanjiti do iznosa od 50 %.

Odluku o umanjenju naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju objekata od značaja za razvoj Općine Goražde, donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog Načelnika.

Član 43.

Naknada iz člana 29. i člana 35. ove Odluke kod izgradnje zgrada koje će vlasnik graditi na istoj građevinskoj parceli umjesto uklonjene zgrade, njegovom voljom ili po odluci nadležnog organa uprave, radi dotrajalosti ili višom silom, ratnim dejstvima i sl. plaća se na razliku korisne površine, u odnosu na onu koju je imala uklonjena ili srušena zgrada, s tim što nije dozvoljen povrat ovih naknada, ukoliko se gradi novi objekat manje korisne površine u odnosu na raniji objekat.

Član 44.

Pod neuređenim građevinskim zemljištem, u smislu ove Odluke, smatra se građevinsko zemljište na kojem nisu izvedeni radovi opremanja zemljišta infrastrukturnim sadržajima u okviru građevinske parcele koji omogućavaju priključak objekta koji se gradi, kao i uređeno zemljište na kojem je zbog potrebe građenja potrebno vršiti zahvate na infrastrukturnim sadržajima prema uvjetima iz detaljne prostorno- planske dokumentacije.

Član 45.

Sredstva naplaćena od ovih naknada Općina Goražde usmjerava u skladu sa Programom uređenja građevinskog zemljišta za sljedeće namjene:

- izradu prostorno- planske dokumentacije;
- prethodno uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata;
- izgradnju putne, te primarne i komunalne infrastrukture;
- rješavanje imovinsko- pravnih odnosa i
- ostale namjene predviđene Zakonom.

IX. OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Član 46.

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

Član 47.

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

Član 48.

Za izgradnju objekata na ostalom građevinskom zemljištu van obuhvata zoniranja, primjenjuju se odredbe ove Odluke koje važe za obuhvat šeste zone gradskog građevinskog zemljišta, s tim što se visina naknade umanjuje u iznosu od 50 % od visine naknade koja važi za obuhvat šeste zone.

Član 49.

Obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta regulisat će se posebnom odlukom.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 50.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu ("Službene novine Bosansko- podrinjskog Kantona Goražde" broj 7/04).

Član 51.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana po objavljivanju u „Službenim novinama Općine Goražde“.

Broj: 01-02-2-482

Goražde, 29.01.2016. godine

PREDSJEDAVAJUĆA VIJEĆA

Jelena Mirković