

## N a c r t

Na osnovu člana 12, 14, 63, 68, 73 i 83. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine („Sl. novine Federacije BiH“ br. 25/03 i 16/04) i člana 41. Statuta općine Bihać („Sl. glasnik općine Bihać“ br. 2/01 i 6/05), Općinsko vijeće općine Bihać, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2007. godine, donijelo je:

### O D L U K U O GRADJEVINSKOM ZEMLJIŠTU

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Član 1.

Ovom Odlukom uređuju se uslovi i način odredjivanja gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta sa opisom i grafičkim prikazom granica obuhvata gradskog građevinskog zemljišta, način dodjele na korištenje građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu radi gradjenja, propisuju osnovi i mjerila za odredjivanje visine naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje, naknade za uredjenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta, način i uslovi plaćanja tih naknada, utvrđuju zone gradskog građevinskog zemljišta, te utvrđuje način raspodjele i usmjeravanja sredstava navedenih naknada.

##### Član 2.

Gradskim građevinskim zemljištem u smislu ove Odluke smatra se izgradjeno i neizgradjeno zemljište na području naseljenog mjesta (grada) Bihaća, koje je Urbanističkim planom grada Bihaća namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uredjenju («Sl.glasnik Unsko-Sanskog kantona» br. 9/02 i 4/04 ).

Gradskim građevinskim zemljištem smatra se i izgradjeno i neizgradjeno zemljište koje je nacionalizirano na osnovu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta («Sl.list FNRJ» br. 52/58).

Gradskim građevinskim zemljištem može se odrediti i zemljište na drugim područjima općine Bihać predviđenim za stambenu i drugu izgradnju, ako je to utvrđeno Prostornim planom općine Bihać, i na kojem će se izgradnja i uredjenje zemljišta u cjelini ili u pretežnom dijelu izvršiti u roku od pet godina.

Ostalim gradjevinskim zemljištem u smislu ove Odluke smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište na području općine Bihać namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju, a koje se nalazi van zona gradskog gradjevinskog zemljišta.

### **Član 3.**

Gradsko gradjevinsko zemljište i ostalo gradjevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu.

Gradskim gradjevinskim zemljištem u privatnom vlasništvu smatra se sve gradsko gradjevinsko zemljište na kome su izgrađeni objekti u privatnom vlasništvu, zemljište ispod objekata i zemljište koje služi za redovnu upotrebu objekta, a na kome je postojalo trajno pravo korištenja na dan 16.05.2003. godine, te zemljište na koje se odnosi član 96. Zakona o gradjevinskom zemljištu.

### **Član 4.**

Gradskim gradjevinskim zemljištem u privatnoj svojini koje je u prometu raspolažu vlasnici uz ograničenja i pod uslovima predviđenim Zakonom.

### **Član 5.**

Općina Bihać upravlja i raspolaže neizgrađenim gradskim gradjevinskim zemljištem u državnoj svojini na način i pod uslovom predviđenim Zakonom i ovom Odlukom.

### **Član 6.**

Na neizgrađenom gradskom gradjevinskom zemljištu u državnoj svojini raniji vlasnik ima privremeno pravo korištenja neizgrađenog gradskog gradjevinskog zemljišta do preuzimanja i prvenstveno pravo korištenja neizgrađenog gradskog gradjevinskog zemljišta radi gradjenja.

### **Član 7.**

Raniji vlasnik neizgrađenog gradjevinskog zemljišta u državnoj svojini, odnosno nosilac privremenog prava korištenja zemljišta i prije donošenja rješenja o preuzimanju zemljišta može ponuditi neizgrađeno gradsko gradjevinsko zemljište Općini, a Općina ima prvenstveno pravo preuzimanja tog zemljišta.

Ukoliko Općinsko vijeće ne prihvati ponudu iz prethodnog stava, raniji vlasnik može prenijeti pravo korištenja na treća lica ali ne po nižoj cijeni od one koja je ponudjena Općini.

## **II GRANICE PROSTORNOG OBUHVATA GRADSKOG GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Član 8.**

Gradsko građevinsko zemljište na području općine Bihać obuhvata izgrađeno i neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište unutar prostornog obuhvata urbanog područja grada Bihaća.

### **Član 9.**

Prema pogodnostima koje može pružiti korisnicima u izgradnji i korištenju gradsko građevinsko zemljište na području grada Bihaća dijeli se na šest zona.

### **Član 10**

Opis granica i grafički prikaz granica prostornog obuhvata gradskog građevinskog zemljišta i granice pojedinih zona sačinjenih na odgovarajućim podlogama kao i kopija katastarskog plana u koji su ucrtane sve parcele , sastavni su dio ove Odluke.

## **III DODJELA GRADSKOG GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Član 11.**

Općinsko vijeće može neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnom vlasništvu dodjeljivati fizičkim i pravnim licima na korištenje radi izgradnje trajnih građevina u skladu sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Prije dodjele građevinskog zemljišta, Općinsko vijeće će pribaviti mišljenje Općinskog pravobranioca kojim se potvrđuje da je predložena dodjela u skladu sa važećim zakonima, te da su procedure koje predviđa Zakon o građevinskom zemljištu ispoštovane u cjelosti.

### **Član 12.**

Gradsko građevinsko zemljište u državnom vlasništvu dodjeljuje se:

- na osnovu javnog konkursa ili
- neposrednom pogodbom

### **Član 13.**

Na osnovu javnog konkursa, gradsko građevinsko zemljište se dodjeljuje:

- fizičkim licima za izgradnju porodičnih stambenih zgrada,

- fizičkim i pravnim licima za izgradnju privrednih, poslovnih, stambeno-poslovnih, stambenih i drugih objekata u vlasništvu ili namijenjenih za tržište

#### **Član 14.**

Neposrednom pogodbom gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje se na korištenje za izgradnju:

1. vojnih objekata i objekata za službene potrebe državnih organa (nije moguća dodjela u cilju stambene izgradnje)
2. objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava
3. objekata komunalne infrastrukture

Fizičkim licima se ne može dodjeljivati gradsko građevinsko zemljište neposrednom pogodbom.

Izuzetno, fizičkim licima se može dodijeliti neposrednom pogodbom druga parcela u postupku naknade za ekspropisano i izuzeto zemljište u skladu sa Zakonom.

#### **Član 15.**

Uslovi i način dodjele gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi gradjenja, kao i postupak i kriteriji za određivanje prava prvenstva na konkursu, odnosno neposrednom pogodbom, uređuju se Odlukom o uslovima i načinu dodjele gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu općine Bihać.

#### **IV NAKNADA**

##### **a) NAKNADA ZA DODIJELJENO GRADSKO GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE NA KORIŠTENJE**

#### **Član 16.**

Za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje radi gradjenja fizičko i pravno lice dužno je platiti naknadu za dodijeljeno zemljište i naknadu za troškove uređenja tog zemljišta.

Naknadu iz prethodnog stava, osim naknade za preuzeto zemljište, dužan je platiti i raniji vlasnik koji je ostvario prvenstveno pravo korištenja radi gradjenja na gradskom građevinskom zemljištu.

Iznos naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište utvrđuje se rješenjem o dodjeli tog zemljišta, a iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

#### **Član 17.**

Naknadu za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište iz prethodnog člana ove Odluke, korisnik zemljišta može platiti odjednom u cjelosti ili sa općinom Bihać zaključiti ugovor o plaćanju iste na rate.

Ugovor o načinu plaćanja može se zaključiti na period ne duži od godinu dana od dana zaključivanja.

Izuzetno, ugovor o plaćanjau za fizička lica, za objekte koje legalizuju na osnovu Odluke o legalizacije bespravno izgradjenih gradjevina («Sl. glasnik općine Bihać « br. 1/07, 8/07) može se zaključiti na period ne duži od dvije godine.

Ugovor iz stava 2. i 3. ovog člana sadrži odredbe o iznosu naknade, o broju rata i visini istih, o dinamici uplata, odredbu da će se nakon izmirenja cjelokupnog iznosa po ugovoru izvršiti uknjižba prava korištenja radi gradjenja u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu, te po potrebi i druge odredbe, zavisno od konkretnog slučaja.

### **Član 18.**

Ugovor iz prethodnog člana, ispred Općine Bihać, zaključuje Općinski načelnik.

Općinski načelnik može prenijeti ovlaštenje za zaključenje ugovora iz člana 17. ove Odluke na Pomoćnika općinskog načelnika Službe financija i računovodstva.

Služba financija i računovodstva prati realizaciju obaveza iz zaključenih ugovora.

### **Član 19**

Licu kome je dodijeljeno gradsko gradjevinsko zemljište na korištenje radi gradjenja ne može se izdati odobrenje za gradjenje, niti se može izvršiti uknjižba prava korištenja zemljišta radi gradjenja u katastru nekretnina, odnosno zemljišnoj knjizi, dok ne podnese dokaz da je platilo naknadu za dodijeljeno gradsko gradjevinsko zemljište i naknadu za uredjenje gradskog gradjevinskog zemljišta, odnosno da je zaključilo ugovor o uslovima i načinu plaćanja tih naknada.

Fizička lica kojima su dodijeljene gradjevinske parcele bez naknade od 06. aprila 1992. godine do stupanja na snagu Zakona i čija su prijeratna imovinska prava vraćena u skladu sa važećim zakonima o povratu imovine izgubiće pravo na oslobadjanje od plaćanja naknade za dodjelu zemljišta, a naknadu će platiti u skladu sa Zakonom.

Niko se ne može osloboditi obaveze plaćanja naknade utvrdjene ovom Odlukom osim u slučajevima predvidjenim Zakonom.

### **Član 20.**

Naknada za dodjeljeno gradsko gradjevinsko zemljište na korištenje u dijelu koji se odnosi na plaćenu naknadu za preuzeto zemljište utvrđuje se i iskazuje prema jedinici mjere – m<sup>2</sup> površine zemljišta koje je predmet dodjele.

Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje u dijelu koji se odnosi na naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina – renta i naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuju se i iskazuju prema jedinici mjere – m<sup>2</sup> korisne površine objekta čija je izgradnja predviđena na zemljištu koje je predmet dodjele.

Korisnu površinu objekta (prostora) čini zbir podnih površina svih prostorija svih etaža objekta, obračunatih po JUS-u U.C2-100 i izraženih u m<sup>2</sup>.

## Član 21.

Ako je korisna površina objekta nepoznata u momentu donošenja rješenja o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi gradjenja, odnosno u momentu donošenja rješenja o urbanističkoj saglasnosti, korisna površina objekta utvrđuje se na taj način da se bruto natkriveni prostor svih etaža stambenog, poslovnog i drugog prostora pomnoži sa koeficijentom 0,75.

## Član 22.

Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje obuhvata:

- plaćenu naknadu namijenjenu za preuzeto zemljište čiji se iznosi utvrđuju u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji
- naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture, koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnine (renta), u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu

Visina naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje se rješenjem o dodjeli zemljišta na korištenje radi gradjenja.

Naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti (renta), dužan je platiti i investitor koji gradi objekat na gradskom građevinskom zemljištu u privatnoj svojini.

Visina naknade u slučaju iz prethodnog stava utvrđuje se rješenjem o odobrenju za gradjenje.

## Član 23.

Gradsko građevinsko zemljište prema pogodnostima iz prethodnog člana dijeli se na šest zona.

Kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konančna građevinska cijena iz prethodne godine m<sup>2</sup> korisne stambene površine na

području općine koju utvrđuje Općinsko vijeće najkasnije do 31. marta tekuće godine, koja se valorizuje u toku godine svaka tri mjeseca.

#### Član 24.

Visina rente po m<sup>2</sup> korisne površine objekta koji će se graditi na gradskom građevinskom zemljištu utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene 1 m<sup>2</sup> korisne stambene površine ostvarene u prethodnoj godini u izgradnji stanova na području općine:

- u prvoj zoni                    6%
- u drugoj zoni                    5%
- u trećoj zoni                    4%
- u četvrtoj zoni                    3%
- u petoj zoni                    2%
- u šestoj zoni                    1%

Visina rente kod dogradnje, nadzidjivanja i izgradnje pomoćnih objekata utvrđuje se rješenjem o odobrenju za gradjenje.

#### Član 25.

Ako se na istoj građevinskoj parceli gradi nova građevina umjesto građevine izgrađene sa odobrenjem za gradjenje koja je porušena ili će biti porušena, iznos rente za novu građevinu umanjuje se za iznos rente koji bi bio utvrđen za porušenu građevinu, uzimajući u obzir razlike u korisnoj površini građevine, zoni, namjeni građevine i pojedinih dijelova.

#### Član 26.

Visina rente utvrđena u članu 24. ove Odluke u slučaju dodjele gradskog građevinskog zemljišta na korištenje u svrhu izgradnje proizvodnog prostora umanjuju se:

- za 10 % ako se u tom prostoru upošljava najmanje 10 radnika
- za 20 % ako se u tom prostoru upošljava najmanje 10-30 radnika
- za 30 % ako se u tom prostoru upošljava najmanje 20-40 radnika
- za 40 % ako se u tom prostoru upošljava najmanje 30-50 radnika
- za 50 % ako se u tom prostoru upošljava najmanje 50 radnika

Vlasnik proizvodnog prostora dužan je u roku od 60 dana od dana dobijanja rješenja o ispunjavanju minimalno tehničkih uslova za rad, Općini Bihać – Služba prostornog uređenja i komunalnih djelatnosti, dostaviti ovjereni spisak uposlenih radnika izdan od nadležne ustanove.

Ukoliko vlasnik proizvodnog prostora ne uposli utvrđeni broj radnika iz ove Odluke ili prije isteka vremena od 5/pet/ godina izvrši promjenu namjene proizvodnog prostora ili smanji broj radnika utvrđen u stavu 1. ove odluke dužan je platiti umanjeni dio rente valorizovan na dan promjene utvrđenih uslova, na način propisan odredbama ove Odluke.

#### **Član 27.**

Za gradsko građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju javnih komunalnih infrastrukturnih objekata, uređjaja i instalacija renta se ne plaća.

Izuzetno od odredaba prethodnog stava za poslovne prostore koje koriste administrativne i stručne službe vlasnika javnih komunalnih infrastrukturnih objekata, uređjaja i instalacija renta se plaća.

#### **b) NAKNADA ZA PREUZETO GRADSKO GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE**

#### **Član 28.**

Raniji vlasnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje je preuzeto iz njegovog posjeda ima pravo na naknadu.

Raniji vlasnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta , odnosno njegov pravni sljednik stiče pravo na naknadu po pravosnažnosti rješenja o preuzimanju, odnosno nakon davanja izjave o predaji zemljišta Općini.

Naknda za preuzeto gradsko građevinsko zemljište utvrđuje se Odlukom Općinskog vijeća, a u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji.

#### **c) NAKNADA ZA UREDJENJE GRADSKOG GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTA**

#### **Član 29.**

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja gradskog građevinskog zemljišta uređenog prema uvjetima predviđenim regulaciom ili urbanističkim planom.

Iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se saglasno Programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

#### **Član 30.**

Izgradnja građevina i izvodjenje drugih zahvata u prostoru moguće je samo na uređenom građevinskom zemljištu.

Uredjenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kome su izvršeni radovi pripremanja zemljišta za gradjenje i opremanje zemljišta.

### **Član 31.**

Pripremanje zemljišta za gradjenje obuhvata:

1. Uredjenje imovinsko-pravnih odnosa i drugih stvarno pravnih odnosa sa vlasnicima nekretnina
2. Donošenje dokumenata prostornog uredjenja koji su osnov za odobravanje gradjenja na odnosnom prostoru
3. Izradu plana parcelacije
4. Uklanjanje postojećih građevina, premještanje postojećih nadezmnih i podzemnih instalacija u skladu sa planom prostornog uredjenja i odvoz materijala
5. Sanaciju zemljišta (osiguranje klizišta, drenaža, regulacija vodotoka, ravnanje zemljišta i sl. )
6. Izrada dokumentacije i vršenje radova na zaštiti kulturno-historijskog i prirodnog naslijedja koje bi moglo biti ugroženo radovima na pripremi zemljišta za gradjenje.

### **Član 32.**

Opremanje građevinskog zemljišta obuhvata:

1. Gradjenje cesta i ulica uključujući pločnike i pješačke prelaze, trgove i javna parkirališta
2. Podizanje objekata javne rasvjete i vertikalne saobraćajne signalizacije ( semafori)
3. Uredjenje zelenih površina, parkova, pješačkih staza, nasada, travnjaka, terena za dječja igrališta, objekata javne higijene
4. Izgradnja uredjaja za odvod površinskih i otpadnih voda, te za njihovo prečišćavanje
5. Izgradnja građevina za potrebe snabdjevanja vodom, distribuciju električne, plinske i druge energije, telekomunikacijske objekte i uredjaje
6. Uredjenje deponija i gradjenje građevina za preradu i uništavanje otpadaka
7. Regulaciju vodotoka i uredjenje obala voda i vodnih površina.

### **Član 33.**

Minimum uredjenja građevinskog zemljišta osigurava:

- snabdijevanje vodom i rješenje otpadnih voda,
- kolski prilaz građevinskoj parceli,

- snabdijevanje električnom energijom.

#### Član 34.

Obim, vrsta, dinamika, izvori finansiranja i predračunski iznosi troškova izvodjenja radova na uredjenju gradskog gradjevinskog zemljišta utvrđuju se srednjoročnim i godišnjim programima uredjenja gradskog gradjevinskog zemljišta.

#### Član 35.

Srednjoročni program uredjenja gradskog gradjevinskog zemljišta donosi se za petogodišnji period i on mora biti uskladjen sa srednjoročnim planom razvoja općine.

#### Član 36.

Godišnjim programom uredjenja gradskog gradjevinskog zemljišta vrši se razrada srednjoročnog programa uredjenja gradskog gradjevinskog zemljišta, na taj način što se za svaku lokaciju, odnosno područje detaljnije utvrđuju: vrsta, obim, vrijednost, rokovi izgradnje i predračunski iznos troškova izvodjenja radova na uredjenju tog zemljišta.

#### Član 37.

Programi uredjenja gradskog gradjevinskog zemljišta izradjuju se na osnovu prostornog i urbanističkog plana, regulacionog plana i urbanističkog projekta i sadrži slijedeće podatke:

- područje, odnosno područja zemljišta (sa granicama obuhvata) koje se uredjuje,
- vrsta i obim uredjenja gradskog gradjevinskog zemljišta u pogledu pripremanja i opremanja zemljišta i izgradnje gradjevina, uredjaja i instalacija za zajedničko i pojedinačno korištenje,
- predračun troškova uredjenja,
- posebno iskazane iznose orijentacionih ili na neki drugi način utvrđenih troškova uredjenja zemljišta koje snose investitori na određenim lokacijama, odnosno područjima,
- izvore finansiranja, eventualno način udruživanja i usmjeravanja sredstava,
- eventualnu potrebu i način uskladjivanja visine sredstava sa novonastalim ekonomskim, finansijskim i drugim uslovima (valorizacija cijene izvodjenja radova i troškova uredjenja koje plaćaju investitori),
- rokove i dinamiku izvodjenja radova na uredjenju zemljišta,

- nosioce i odgovornost nosilaca za realizaciju programa za neizvršavanje i nepotpuno, odnosno neblagovremeno i nekvalitetno izvršavanje programom utvrđenih obaveza i za ne preduzimanje odgovarajućih mjera.

#### **Član 38.**

Program uredjenja gradskog građevinskog zemljišta priprema nadležni općinski organ uprave, odnosno pravno lice kome su povjereni poslovi uredjenja gradskog građevinskog zemljišta.

#### **Član 39.**

Program uredjenja gradskog građevinskog zemljišta donosi Općinsko vijeće na prijedlog općinskog organa uprave, odnosno pravnog lica kome su povjereni poslovi uredjenja gradskog građevinskog zemljišta.

#### **Član 40.**

Naknada za uredjenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se po m<sup>2</sup> korisne površine građevine koja se gradi na građevinskoj parceli.

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

#### **Član 41.**

Naknada za uredjenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

#### **Član 42.**

Ako se, shodno članu 38. ove Odluke, ne može odrediti visina naknade za uredjenje gradskog građevinskog zemljišta, visina te naknade određuje se na osnovu bazne cijene i stvarnih troškova pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta koji koriste investitorovoj građevini.

Baznu cijenu utvrđuje Općinsko vijeće svake godine u skladu sa visinom ukupnih prosječnih troškova uredjenja gradskog građevinskog zemljišta na području općine, a najkasnije do 31. marta tekuće godine.

## Član 43.

Ako se bazna cijena troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta uzme kao bazni faktor 1.000.000, učešće pojedinih troškova uređenja u baznoj cijeni iznosi:

### A/ TROŠKOVI PRIPREMANJA GRADSKOG GRADJEVNSKOG ZEMLJIŠTA

R/B	VRSTA TROŠKOVA UREDJENJA	Faktor učešća u baznoj cijeni
1.	Naknada za pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište	0,01048
2.	Troškovi pribavljanja zemljišta u društvenoj svojini i zemljišno – knjižni prepis	0,00665
3.	Geodetski planovi	0,00460
4.	Geološka i druga ispitivanja	0,00214
5.	Razvojni (prostorni) planovi	0,01454
6.	Provedbeni planovi	0,00360
7.	Projekti komunalnih objekata i instalacija	0,00574
8.	Rušenje objekata	0,01000
9.	Sanacija zemljišta	0,05139
10.	Izmještanje komunalnih građevina i 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 pripremanju zemljišta	0,00079
16.	Operativna koordinacija u pripremanju zemljišta	0,05000
	S v e g a o d 1 – 16:	0,03400

### B/ TROŠKOVI OPREMANJA GRADSKOG GRADJEVNSKOG ZEMLJIŠTA

R/B	VRSTA TROŠKOVA UREDJENJA	Faktor učešća u baznoj cijeni
1.	Makadamski put	0,03504
2.	Asfaltni put	0,06780
3.	Asfaltni put sa pločnikom	0,10328
4.	Parkirališta	0,03295
5.	Javna rasvjeta	0,02055
6.	Horitikulturno 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.	Električna mreža	0,03655
13.	Telefonska mreža	0,02359
14.	Operativna koordinacija u opremanju zemljišta	0,05000
	S v e g a o d 1-14	0,66000

## Član 44.

Troškovi priključaka na postojeće komunalne građevine i instalacije (vodovod, kanalizacija, elektrodistributivni objekti i mreže, telefonske, kablovske i dr. instalacije i mreže) ne spadaju u troškove opremanja gradskog građevinskog zemljišta i snosi ih investitor koji gradi objekat.

Troškovi priključaka na postojeće komunalne građevine i instalacije iz stava 1. ovog člana (osim telefonske i kablovske mreže) koje se nalaze na većoj udaljenosti od građevinske parcele određene internim propisama javnih preduzeća kojima je povjereno upravljanje i održavanje navedene infrastrukture, spadaju u troškove opremanja gradskog građevinskog zemljišta.

#### **Član 45.**

Kada se naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta određuje na osnovu bazne cijene, u nju mogu ući samo one vrste troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta koje koriste investitorovoj gradjevini.

#### **Član 46.**

Učešće investitora o troškovima uređenja za gradjenje privremenih objekata utvrđuje se u visini od 20% od bazne cijene troškova uređenja za zemljište koje se daje u zakup do tri godine, a preko tri godine ili kalendarski neodređenim rokom ( do privodjenja zemljišta trajnoj namjeni, do realizacije plana i sl.) 30% od bazne cijene.

U slučaju trajnog zadržavanja privremenih objekata, kod obračuna naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta investitor je dužan platiti samo razliku u procentualnom iznosu od uplaćene naknade iz prethodnog stava.

#### **Član 47.**

Investitorima koji grade objekte u skladu s prostorno planskom dokumentacijom na istoj građevinskoj parceli na mjestu objekata koji se uklanjanju zbog gradnje novog objekta, dogradnje ili nadogradnje postojećeg objekta, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta obračunava se za razliku u površini u odnosu na raniji, odnosno postojeći objekat, uzimajući pri tome u obzir razlike korisnoj površini objekta, namjeni objekta i njenih pojedinih dijelova.

#### **Član 48.**

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta se umanjuje za iznos uplaćenih sredstava na ime učešća u troškovima izgradnje ili rekonstrukcije infrastrukturnih objekata koji su ranije izgrađeni, ako investitor posjeduju dokaze da je učestvovao u izgradnji tih objekata sa nadležnim javnim preduzećima ili mjesnom zajednicom uz nadzor ovlaštenog pravnog lica (original uplatnica, potvrda nadležnog organa ili drugi validan dokaz o učešću investitora u izgradnji).

#### **Član 49.**

Naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaćaju svi investitori koji grade građevine, vrše rekonstrukciju, dogradnju, promjenu namjene i izgradnju privremenih objekata, kao i investitori građevina izgrađenih bez građevinske dozvole.

Investitori koji vrše unutrašnju adaptaciju i rekonstrukciju u okviru postojećih gabarita i obima izgrađenog objekta, bez povećanja ukupne obračunske površine i bez promjene namjene objekta, ne plaćaju naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.»

#### **Član 50.**

Naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaćaju svi investitori građevina koje se grade na gradskom građevinskom zemljištu i ostalom građevinskom zemljištu.

#### **Član 51.**

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta se plaća jednokratno ili u ratama.

Naknada iz prethodnog stava se može plaćati uz pogodnost izmirivanja u najviše dvanaest mjesečnih rata, pod uslovom da investitor nema neizmirenih obaveza po tom osnovu prema općini ili pravnom licu kojem su povjereni poslovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

«Investitorima koji su fizička lica, a nalaze se u stalnom radnom odnosu ili imaju druga redovna mjesečna primanja, daje se mogućnost obročnog plaćanja putem administrativne zabrane, pod uslovom da 1/3 mjesečnih primanja može pokriti mjesečnu ratu u ugovorenom periodu.

#### **Član 52.**

Nakon pravosnažnosti rješenja o urbanističkoj saglasnosti investitor zaključuje ugovor kojim se regulišu uslovi i način plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta sa općinom, odnosno pravim licem kojem su povjereni poslovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

#### **Član 53.**

Ugovor iz prethodnog člana treba da sadrži: označenje ugovornih strana, lične podatke investitora (JMB, prijava predbivališta-CIPS, kopija ličnih dokumenata), podatke o licu ovlaštenom za zaključivanje ugovora, visinu naknade, dinamiku i rokove plaćanja, instrument osiguravanja plaćanja, odredbe o uslovima i rokovima izgradnje pojedinih infrastrukturnih objekata i uređaja ako se gradi na neuređenom ili djelimično uređenom zemljištu, odredbe o

uslovima sporazumnog raskidanja ugovora i načinima i rokovima povrata uplaćenih sredstava i druge odredbe zavisno od konkretnog slučaja .

#### **Član 54.**

Ukoliko se naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaća u ratama ista se plaća zavisno od kriterija koji se utvrđuju na način da se za fizička lica određuje u zavisnosti od visine iznosa naknade za uređenje, a za pravna lica u zavisnosti od visine naknade za uređenje i namjene zone odnosno djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom objektu.

#### **Član 55.**

Za fizička lica naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se:

- u 6 mjesečnih rata ako naknada iznosi do 3.000 KM
- u 9 mjesečnih rata ako naknada iznosi od 3.000 do 6.000 KM
- u 12 mjesečnih rata ako naknada iznosi preko 6.000 KM

Za pravna lica naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se:

- u 6 mjesečnih rata ako naknada iznosi do 10.000 KM
- u 9 mjesečnih rata ako naknada iznosi od 10.000 KM do 30.000 KM
- u 12 mjesečnih rata ako naknada iznosi preko 30.000 KM

#### **Član 56.**

Investitorima, koji grade u poslovnoj zoni koja je određena za izgradnju objekata za obavljanje privredne, proizvodne, obrtničke djelatnosti, ili druge djelatnosti koja je odlukom Općinskog vijeća utvrđena od posebnog interesa za općinu Bihać, a koje podrazumijevaju zapošljavanje većeg broja nezaposlenih ili lica sa invaliditetom, pri gradnji takvih objekata omogućuju se posebne pogodnosti kroz slijedeće olakšice:

- da plaćaju naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta u 12 mjesečnih rata po potpisivanju ugovora;
- da mogu naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta platiti najkasnije do izdavanja upotrebne dozvole;
- da se u izuzetnim slučajevima, kada se odlukom Općinskog vijeća utvrdi da je gradnja objekata za obavljanje privredne, proizvodne,

obrtničke ili druge djelatnosti od posebnog značaja i interesa za razvoj općine, može investitorima odobriti plaćanje naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta u 24 mjesečne rate i osigurati ubrzani postupak izdavanja odobrenja za građenje prije izmirenja naknade za uređenje, pod uvjetom da investitor pri zaključenju ugovora preda instrument o bezuvjetnom osiguranju plaćanja i to:

1. neopozivu bankovnu garanciju likvidne banke plativu na prvi poziv s rokom važenja do isteka roka od 30 dana od dana dospijeća obaveze plaćanja zadnje ugovorene rate ili
  2. sopstvenu bjanko mjenicu sa ovlaštenjem za potpis i nalozima za plaćanje te upis hipoteke na nekretnini koju gradi ili drugoj nekretnini u korist općine Bihać, a čija procijenjena vrijednost po ovlaštenom sudskom vještaku iznosi duplu vrijednost iznosa duga;
- da se ne uračunavaju troškovi uređenja koji su prethodili uređenju zemljišta kada investitori grade na djelimično uređenom zemljištu, ako se ugovori da će se o trošku investitora opremiti zemljište sa sekundarnom infrastrukturom za potrebe njegovog objekta;
  - da se investitorima ne uvodi obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta u narednih 5 (pet) godina počev od dana početka obavljanja djelatnosti.

### Član 57.

Za osiguravanje plaćanja obaveze po zaključenom ugovoru, investitor je dužan kod zaključivanja ugovora predati instrument za osiguranje plaćanja i to:

- investitor koji ima svojstvo pravnog lica:
  1. neopozivu bezuslovnu bankarsku garanciju likvidne banke plativu na prvi poziv s rokom važenja do isteka roka od 30 dana od dan dospijeća obaveze plaćanja zadnje ugovorene rate (ako je iznos obaveze preko 30.000 KM),
  2. sopstvenu bjanko mjenicu sa ovlaštenjem za potpis i nalozima za plaćanje (ako je iznos obaveze do 30.000 KM).
- investitor koji je fizičko lice:
  1. ugovornu bezuslovnu saglasnost za upis hipoteke na nekretnini koju gradi ili drugoj nekretnini u svom vlasništvu, čija procijenjena vrijednost prelazi dvostruki iznos vrijednosti duga (ako je iznos obaveze preko 30.000 KM ),

2. ovjerenu i potpisanu mjenicu sa dva zaposlena žiranta čija 1/3 plate može pokriti visinu rate u ugovorenom periodu ( ako je iznos obaveze do 30.000 KM).

### **Član 58.**

Ugovor kojim su regulisani uvjeti i način plaćanja naknade odnosno uređenja gradskog građevinskog zemljišta može se raskinuti u slijedećim slučajevima:

- ako je ugovoreno plaćanje u ratama, a investitor ne plati dvije uzastopne rate, ugovor se raskida i cjelokupni iznos naknade dopijeva na naplatu;
- ako je ugovoreno uređenje zemljišta, odnosno ako se općina obavezala na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture utvrđene rješenjem o urbanističkoj saglasnosti i ugovorom, istekom ugovorenog roka ako infrastruktura nije izgrađena, u kom slučaju investitor ima pravo povrata uplaćene naknade;
- ako je ugovoreno uređenje zemljišta od strane investitora, u slučaju da se investitor ne pridržava ugovorenih obaveza;
- ako je investitoru rješenjem nadležne općinske službe odbijen zahtjev za izdavanje odobrenja za gradnju;
- ako je investitor odustao od gradnje objekta, a zaključkom nadležne službe je obustavljen postupak izdavanja odobrenja za gradnju;
- ako je investitoru isteklo odobrenje za gradnju, a nije započeo sa gradnjom objekta uključujući pripreme zemljane radove, uz uvjerenje Službe za inspeksijske poslove da nije otpočeo gradnju objekta;
- u svim drugim slučajevima kada investitor predoči uvjerenje nadležne službe ili drugi dokaz da ne može ostvariti pravo na gradnju.

### **Član 59.**

Investitor ima pravo podnijeti zahtjev za povrat uplaćenih sredstava, bez prava na traženje zatezних kamata, u roku od 1 godine od dana raskida ugovora odnosno nastupanja okolnosti navedenih u članu 58. ove Odluke.

Zahtjev se podnosi pravnom licu sa kojim je zaključen ugovor uz predočenje dokaza o nastupanju okolnosti iz člana 58. ove Odluke.

### **Član 60.**

Ako se dodjeljuje gradsko građevinsko zemljište koje nije uređeno, niti je programom uređenja gradskog građevinskog zemljišta predviđeno njegovo uređenje, urbanističkom saglasnošću će se obavezati korisnik tog zemljišta da izvrši uređenje toga zemljišta u skladu sa urbanističkim i drugim uslovima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti.

U slučaju iz predhodnog stava korisnik zemljišta plaća naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta samo za već postojeće troškove uređenja gradjevinskog zemljišta, koji služe njegovoj gradjevini.

Sa korisnikom toga zemljišta ugovorom će se regulisati obim i dinamika uređenja gradskog građevinskog zemljišta, obaveze i sankcije za neizvršavanje obaveze.

Ugovorom će se takodje utvrditi da će pravno lice kojem su povjereni poslovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta, u slučaju ne izvršavanja obaveza od strane investitora, na teret investitora izvršiti uređenje na cijeloj površini.

U slučaju da korisnik gradskog građevinskog zemljišta sam vrši uređenje gradskog građevinskog zemljišta ugovor sa njim zaključuje pravno lice kojem su povjereni poslovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

#### **d) NAKNADA ZA KORIŠTENJE GRADSKOG GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

##### **Član 61.**

Za korištenje gradskog građevinskog zemljišta vlasnici ili nosioci prava raspolaganja na stambenom, poslovnom i drugom prostoru, odnosno fizička i pravna lica koja su korisnici gradskog građevinskog zemljišta dužna su plaćati naknadu za korištenje gradskog građevinskog zemljišta.

Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se i za objekte izgrađene bez odobrenja za gradjenje i za objekte privremenog karaktera do njihovog uklanjanja.

Naknada se plaća mjesečno prema rješenju nadležnog organa.

##### **Član 62.**

Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta za stambeni, poslovni i drugi zatvoreni prostor utvrđuje se i iskazuje prema jedinici mjere – m<sup>2</sup> korisne površine tih prostora, u smislu člana 19. stav 3. ove Odluke.

Naknada iz prethodnog stava za otvoreni prostor (skladišta, stovarišta, ekonomska dvorišta, igrališta, tvornički krugovu, asfaltne i betonske baze, pilane, kamenolomi i drugi izgrađeni otvoreni prostori) utvrđuje se i iskazuje prema jedinici mjere – m<sup>2</sup> površine tog otvorenog prostora.

### **Član 63.**

Obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta počinje teći od prvog dana narednog mjeseca u kojem je izdato odobrenje za upotrebu objekta, odnosno od dana početka korištenja objekta.

### **Član 64.**

Rješenje o obavezi i načinu plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta donosi nadležni općinski organ uprave, odnosno pravno lice kome je Općina povjerila ovlaštenje za obavljanje tih poslova.

### **Član 65.**

Evidenciju obveznika plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta ustrojava i vodi nadležni općinski organ uprave, odnosno pravno lice kome je povjereno obavljanje tih poslova.

### **Član 66.**

Korisnici i vlasnici gradskog građevinskog zemljišta i objekata dužni su prijaviti sve promjene i okolnosti od kojih zavisi obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta u roku od 15 dana od njihovog nastanka nadležnom općinskom organu uprave, odnosno pravnom licu kome je Općina povjerila obavljanje tih poslova.

### **Član 67.**

Zone građevinskog zemljišta u odnosu na koje se određuje visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta identične su sa zonama gradskog građevinskog zemljišta, a prikazane u opisu granica zona gradskog građevinskog zemljišta.

### **Član 68.**

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> korisne površine stambenog prostora za jedan mjesec iznosi:

- u prvoj zoni	0,08 KM/m <sup>2</sup>
- u drugoj zoni	0,06 KM/m <sup>2</sup>
- u trećoj zoni	0,05 KM/m <sup>2</sup>
- u četvrtoj zoni	0,03 KM/m <sup>2</sup>
- u petoj zoni	0,02 KM/m <sup>2</sup>
- u šestoj zoni	0,01 KM/m <sup>2</sup>

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> korisne površine za kuće za odmor za jedan mjesec iznosi 0,12 KM/m<sup>2</sup>.

#### Član 69.

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora za jedan mjesec iznosi:

- u prvoj zoni	0,14 KM/m <sup>2</sup>
- u drugoj zoni	0,12 KM/m <sup>2</sup>
- u trećoj zoni	0,10 KM/m <sup>2</sup>
- u četvrtoj zoni	0,06 KM/m <sup>2</sup>
- u petoj zoni	0,03 KM/m <sup>2</sup>
- u šestoj zoni	0,01KM/m <sup>2</sup>

#### Član 70.

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> korisne površine proizvodnog prostora za jedan mjesec iznosi:

- u prvoj i drugoj zoni	0,08 KM/m <sup>2</sup>
- u trećoj zoni	0,06 KM/m <sup>2</sup>
- u četvrtoj zoni	0,04 KM/m <sup>2</sup>
- u petoj zoni	0,03 KM/m <sup>2</sup>
- u šestoj zoni	0,01 KM/m <sup>2</sup>

#### Član 71.

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta za otvoreni prostor ( skladišta, stovarišta, igrališta, tvorničke krugove i drugi izgrađeni otvoreni prostori), po m<sup>2</sup> površine tog otvorenog prostora za jedan mjesec iznosi:

- u prvoj zoni.....	0,10 KM/m <sup>2</sup>
- u drugoj zoni.....	0,08 KM/m <sup>2</sup>
- u trećoj zoni.....	0,06 KM/m <sup>2</sup>
- u četvrtoj zoni.....	0,04 KM/m <sup>2</sup>
- u petoj zoni.....	0,02 KM/m <sup>2</sup>
- u šestoj zoni.....	0,01 KM/m <sup>2</sup>

## V RASPOREDJIVANJE I USMJERAVANJE SREDSTAVA

### Član 72.

Sredstva koja se ostvaruju iz naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje, naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta koriste se za:

- troškove naknade ranijim vlasnicima
- troškove uređenja zemljišta vlasnicima
- troškove uređenja zemljišta i
- troškove izrade prostorno-planske dokumentacije

Sredstva naknada iz stava 1. su prihod Općine i raspoređuju se u Budžetu općine za svaku godinu.

## VI OSTALO GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE

### Član 73.

Ostalo građevinsko zemljište je u obuhvatu granica urbanih područja utvrdjenih Odlukom o prostornom uređenju područja općine Bihać, osim urbanog područja grada Bihaća, te zemljište u obuhvatu granica građevinskih zemljišta izvan urbanih područja utvrdjenih navedenom Odlukom.

### Član 74.

Naknada iz osnova prirodnih 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.

Naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta-renta utvrđuje se na način i u iznosu kao za obuhvat šeste zone gradskog građevinskog zemljišta.

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta ne određuje se nego plaća se prema osnovama i mjerilima, na način i rokovima propisanim ovom Odlukom za gradsko građevinsko zemljište.

## **Član 75.**

Za objekte koji se nalaze u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta ne utvrđuje se naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta.

## **VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 76.**

Za građevine za koje nije izdato odobrenje za gradjenje do stupanja na snagu ove Odluke, naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta-renta, obračunava se i plaća prema odredbama ove Odluke.

Ako je važnost rješenja o urbanističkoj saglasnosti za građevine iz prethodnog stava istekla, iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, utvrdit će se novim rješenjem o urbanističkoj saglasnosti prema odredbama ove Odluke, bez obzira što je zaključen ugovor o plaćanju te naknade sa pravnim licem kojem su povjereni poslovni uređenja gradskog građevinskog zemljišta. Sredstva uplaćena na ime naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, smatrat će se kao lično učešće investitora uz njihovu valorizaciju do dana donošenja novog rješenja o urbanističkoj saglasnosti.

### **Član 77.**

Postupak pokrenut po zahtjevima za izdavanje urbanističke saglasnosti prije stupanja na snagu ove Odluke, po kojima nije doneseno rješenje o urbanističkoj saglasnosti kojim je utvrđen iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta ili je isto poništeno i vraćeno na ponovni postupak nastavit će se po odredbama Odluke.

### **Član 78.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku općine Bihać.

### **Član 79.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi:

- Odluka o građevinskom zemljištu. Prečišćeni tekst („Službeni glasnik općine Bihać“ br. 9/99)
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o građevinskom zemljištu („Sl. glasnik općine Bihać“ br. 4/00)
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o građevinskom zemljištu („Sl.glasnik općine Bihać br. 7/01)

- Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o građevinskom zemljištu („Sl. glasnik općine Bihać“ br. 9/01)
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o građevinskom zemljištu („Sl. glasnik općine Bihać“ br. 8/02)
- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o građevinskom zemljištu („Sl.glasnik općine Bihać“ br. 2/03).

Broj: \_\_\_\_\_  
Bihać, \_\_\_\_\_

**PREDSJEDAVAJUĆI OV-a  
IVAN PRŠA**