

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA MAGLAJ
OPĆINSKO VIJEĆE

NACRT

ODLUKA
O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU
OPĆINE MAGLAJ

OBRAĐIVAČ

Komisija za izradu Nacrta Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj

Maglaj, maj 2018.godine

Na osnovu Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 25/03, 16/04 i 67/05), člana 363. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj: 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", broj 17/14), člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 49/06 i 51/09) i člana 18. Statuta Općine Maglaj ("Službene novine Općine Maglaj", broj:8/07; 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana _____ godine, d o n o s i

ODLUKU **o građevinskom zemljištu općine Maglaj**

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom određuju se granice i zone gradskog građevinskog zemljišta sa opisom i grafičkim prikazom obuhvata, granice ostalog izgrađenog i neizgrađenog zemljišta u urbanom području i van njega, kao i uslovi, način i postupci raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Maglaj u vidu prodaje i osnivanja prava građenja, na osnovu javnog konkursa, neposredne pogodbe i zamjene zemljišta, i propisuju osnovi i mjerila za određivanje naknade za uređenje građevinskog zemljišta, naknade za pogodnosti građevinskog zemljišta (renta) i nakande za korištenje građevinskog zemljišta, kao i način i rokovi plaćanja tih naknada.

Član 2.

Građevinsko zemljište je neizgrađeno i izgrađeno zemljište u gradskim, mješovitim i seoskim naseljima, koje je prostornim i urbanističkim planovima namijenjeno za izgradnju građevina i druge zahvate u prostoru, u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

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 i urbanističkim planovima namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju, a čije su granice označene u Grafičkom prilogu ove Odluke i čini njen sastavni dio.

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.

Član 3.

Općinsko vijeće donosi Odluku o uslovima, načinu i postupku raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine za izgradnju građevina.

Sve odluke vezane za raspolaganje gradskim građevinskim zemljištem donosi Općinsko vijeće pojedinačno na prijedlog Općinskog načelnika.

Član 4.

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

Postupanje iz prethodnog stava vrši se u skladu sa Zakonom, planovima prostornog uređenja i ovom Odlukom.

II GRANICE PROSTORNOG OBUHVATA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 5.

Granice prostornog obuhvata gradskog građevinskog zemljišta obuhvataju/obuhvaćaju izgrađeno i neizgrađeno zemljište koje je obuhvaćeno urbanističkim planom grada Maglaja odnosno Regulacionim planovima („Maglaj, Centar – Sjeverni dio“, „Maglaj Južni dio“, „Maglaj Stari grad“, „Misurići“, „Bijela Ploča“, „Omerdino Polje“ i Regulacioni plan „Natron“.

Granice prostornog obuhvata ostalog građevinskog zemljišta obuhvataju/obuhvaćaju drugo izgrađeno i neizgrađeno zemljište za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju, a koje se nalazi van zona gradskog građevinskog zemljišta.

Član 6.

Gradsko građevinsko zemljište se, prema pogodnostima koje može pružiti korisnicima u izgradnji i korištenju gradskog građevinskog zemljišta, dijeli na 6 zona.

Član 7.

Grafički prikaz granica prostornog obuhvata gradskog građevinskog zemljišta sačinjen je na geodetskoj podlozi odgovarajuće razmjere i sastavni je dio ove Odluke. Opis granica prostornog obuhvata gradskog građevinskog zemljišta po zonama je slijedeći:

I ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Opis granice počinje sa lijeve obale rijeke Bosne na udaljenosti 130 m, sjeveroistočno od mosta preko rijeke Bosne.

Dalje granice ide ka sjeverozapadu sijekući k.č.br.2771/1 i nastavlja međom k.č.br. 1625, 1624 i 1630/1 do Ulice Ilijasa Smajlagića kojom skreće ka jugozapadu u dužini 20 m. Zatim granica nastavlja ka sjeverozapadu međom k.č. br. 1573/1, 1522/1 i 1522/2 do tromeđe k.č. br. 1522/1, 1545/1 i 1543, gdje skreće ka jugozapadu sijekući k.č.br. 1522/1 te nastavlja međom k.č.br. 1514 i 1511 koje obuhvata.

Dalje granice ide u istom pravcu sijekući ulicu Vitešku i nastavlja Ulicom Abdulaha Mahmutagića do Ulice Sulejmana Omerovića, kojom ide u pravcu istoka do lijeve obale rijeke Bosne.

Zatim granica ide lijevom obalom rijeke Bosne u pravcu sjeveroistoka do mjesta odakle je počeo i opis granica I zone građevinskog zemljišta.

II ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U NOVOM DIJELU GRADA MAGLAJA

Opis granice počinje sa lijeve obale rijeke Bosne na udaljenosti 130 m sjeveroistočno od mosta preko rijeke Bosne. Dalje granica ide nizvodno lijevom obalom rijeke Bosne dužinom 600 m.

Zatim granica ide ka jugoistoku sijekući k.č.br. 908 i 907/1 te ide međom k.č.br. 907/3 i dalje siječe k.č.br. 128/1 i 929/1. Dalje granica ide ka sjeverozapadu međom k.č.br. 929/3, 928/2 i nastavlja ul. Aleja Ljiljana od T – objekata do kružnog toka , te nastavlja ka jugozapadu Ul. 1. marta do naspram parcele br. 2372 (prije stadiona). Dalje granice ide ka jugoistoku međom k.č.br. 2371, 2373 i 1410 do tromeđe k.č.br. 1410/1, 2370/1, 2170 i 2376, gdje skreće ka sjeveroistoku Ul. civilnih žrtava rata do Aleje Ljiljana, kojom ide ka sjeveru u dužini od 30 m i skreće ka isteku Ulicom mladih i produžava u istom pravcu do lijeve obale rijeke Bosne. Zatim granica ide ka sjeveroistoku lijevom obalom rijeke Bosne u dužini 100 m, i skreće ka zapadu sijekući k.č.br. 2827 i nastavljajući Ulicom Sulejmana Omerovića do Ulice Abdulaha Mahmutagića, kojom skreće ka sjeveru do ulice Viteška.

Dalje granice siječe Viteška ulica i nastavlja međom k.č.br. 1511 i 1514, te siječe k.č.br. 1522/1 i do tromeđe k.č.br. 1522/1, 1543 i 1545/1. Zatim granica ide ka jugoistoku međom k.č.br. 1522/1, 1522/2 i 1473/3 do Ulice Ilijasa Smajlagića kojom ide ka sjeveroistoku u dužini 20 m, te skreće ka jugoistoku međom k.č.br. 1630/1, 1624 i 1625 do lijeve obale rijeke Bosne na udaljenosti 130 m sjeveroistočno od mosta odakle je i počeo opis granice II zone građevinskog zemljišta u novom dijelu grada Maglaj.

II ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U STAROM DIJELU GRADA

Opis granice počinje sa desne strane rijeke Bosne na udaljenosti 70 m sjeverno od mosta. Dalje granica ide desnom obalom rijeke Bosne u pravcu jugozapada dužinom od 150 m i skreće ka jugoistoku sijekući k.č.br. 2820/1 te ide međom k.č.br. 1877 i 1880 do tromeđe k.č.br. 1880, 1887 i 1909. Zatim granica ide ka istoku sijekući Ulicu Ibrišima Obralića i nastavlja međom k.č.br. 1855, te skreće ka sjeveroistoku međom k.č.br. 1855, 1856, 1858, 1859, 1860, 1861, 1863, 1864/2 i 1842 i 1841 do tromeđe k.č.br. 1841, 1840/1 i 1844/1. Dalje granica ide ka sjeverozapadu međom k.č.br. 1841 i siječe k.č.br. 2820/3 i nastavlja u istom pravcu međom k.č.br. 1652, 1655, i 1654/2. Zatim granica siječe u pravcu sjeverozapada k.č.br. 1654/2 i 2820/1 do desne obale rijeke Bosne, odakle je i počeo opis granice II zone građevinskog zemljišta u starom dijelu grada.

III ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U NOVOM DIJELU GRADA MAGLAJA

Opis granice počinje na ušću potoka Sikola uz rijeku Bosnu. Dalje granica ide ka jugozapadu međom k.č.br. 2772 i 2786/1 do međnika između k.č.br. 2786/1 i 2533/2, te skreće ka istoku sijekući k.č.br. 2786/1 i 2806 do tromeđe k.č.br. 2805, 2445 i 2534. Zatim granica ide ka jugozapadu među k.č.br. 2534 i 2436/2 do potoka Kašterak kojim skreće ka istoku do rijeke Bosne, dalje granica ide ka sjeveroistoku lijevom obalom rijeke Bosne do tromeđe k.č.br. 2771/1, 2329/1 i 2329/2 i skreće ka zapadu sijekući k.č.br. 2827 te nastavlja Ulicu mladih. Zatim, granica ide ka jugu ulicom Aleja Ljiljana u dužini 30 m i skreće ka jugozapadu Ulice civilnih žrtava rata do tromeđe k.č.br. 2370, 2376 i 1410/1, te skreće ka sjeverozapadu međom k.č.br. 1410/1, 2373 i 2371 do četveromeđe k.č.br. 1410/1, 2373, 2371 i 2404/1. Dalje granica ide ka sjeverozapadu Ul. 1. marta do kružnog toka gdje skreće ka jugoistoku ul. Aleja Ljiljana, pored T objekata do nove raskrsnice sa novom ulicom gdje skreće istom u pravcu sjeveroistoka pored trafostanice do rijeke Bosne. Dalje granica ide nizvodno lijevom obalom rijeke Bosne do ušća potoka Sikola u rijeku Bosnu odakle je i počeo opis granice III zone građevinskog zemljišta u novom dijelu grada Maglaja.

III ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U STAROM DIJELU GRADA

I

Opis granice počinje sa tromeđe k.č.br.1662, 1663, 2820/3 i ide ka sjeveru ul. Čaršijska u dužini 30 m, te skreće ka sjeveroistoku ul. Voljevačka kojom skreće ka sjeverozapadu do ul. Čaršijska .

Zatim granica ide ka sjeveru ul. Čaršijska i skreće ka zapadu sijekući ul. Trinaest do desne obale rijeke Bosne. Dalje granica ide ka jugozapadu desne obale rijeke Bosne do tačke udaljene 70 m sjeveroistočno od mosta preko rijeke Bosne. Zatim granica skreće ka jugoistoku sijekući k.č.br. 2820/1 i 1648, te ide međom k.č.br. 1654/2, 1655 i 662 do tromeđe k.č.br. 1662, 1663 i 2820/3 odakle je i počela opis granica III zone građevinskog zemljišta u starom dijelu grada.

II

Opis granice počinje sa tromeđe k.č.br. 2144/1, 2144/2 i 2826 (ul. Četrnaest). Dalje granica ide ka jugoistoku međom k.č.br. 2144/2, 2126/2 i 2131, te siječe ul. Ibrišimma Obralića i nastavlja međom k.č.br. 2102. Zatim granica ide ka sjeveroistoku međom k.č.br. 2112, siječe potok Čila i nastavlja međom k.č.br. 1955/1. Dalje granice ide ka sjeveru sijekući ulicu Čila i nastavlja međom k.č.br. 1948/1, 1956, 1947 i 1946 do tromeđe k.č.br. 1946, 1932 i 1933 gdje skreće ka sjeverozapadu sijekući k.č.br. 1933 i ulice Horina mahala do tromeđe k.č.br. 1917/2, 1920 i 148/1. Zatim granica ide u istom pravcu međom k.č.br. 1917/2, 1917/1 i siječe k.č.br. 1844/1, te nastavlja ka sjeveru međom k.č.br. 1851, 1852, 1853 i 1854 kojom skreće ka sjeverozapadu i siječe ul. Ibrišima Obralića do tromeđe k.č.br. 1880, 1887 i 1909. Dalje granica ide ka sjeverozapadu međom k.č.br. 1887, 1886, 1883, 1881 i 1882, te siječe k.č.br. 2820/1 do desne obale rijeke Bosne, kojom ide ka jugozapadu u dužini 135 m. Zatim granica skreće ka jugoistoku sijekući k.č.br. 2826 (ul. Četrnaest) do tromeđe k.č.br. 2826/1 i 2144/2 odakle je i počeo opis granice.

IV ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U STAROM DIJELU GRADA MAGLAJA

Opis granice počinje sa tromeđe k.č.br. 2826 (ul. Četrnaest), 2144/1 i 2144/2 i ide ka sjeverozapadu sijekući k.č.br. 2826 do desne obale rijeke Bosne. Zatim, granica ide u pravcu jugozapada desnom obalom rijeke Bosne u dužini 340 m, do tromeđe k.č.br. 2313, 2314 i 2771/1 (rijeka Bosna), gdje skreće ka jugoistoku međom k.č.br. 2313 koju obuhvata do ulice Četrnaest. Dalje granica nastavlja ka jugu ul. Četrnaest u dužini 60 m i skreće ka sjeveroistoku međom k.č.br. 2298 do puta Borik – Maglaj kojim skreće ka jugozapadu u dužini 30 m. Zatim, granica ide ka istoku međom k.č.br. 2286 u dužini 75 m i skreće ka sjeveroistoku sijekući k.č.br. 2285, 2279 i 2270, te nastavlja međom k.č.br. 2262/1, 2262/2 i 2260 do tromeđe k.č.br. 2260, 2258/8, 2271/3. Dalje granica ide ka jugoistoku sijekući k.č.br. 2271/3, 2272, 2244/1 i 2244/2 do k.č.br. 2274 (put), gdje skreće ka sjeveroistoku sijekući k.č.br. 2242, 2239 i 2225, te nastavlja međom k.č.br. 2824/1 (ul. Ibrišima Obralića) do tromeđe k.č.br. 2005, 2006 i 2824/1.

Zatim granica nastavlja u istom pravcu sijekući k.č.br. 2006 i 2002 do potoka Čila, gdje skreće ka sjeverozapadu sijekući k.č.br. 1994, 1993 i 1983/1 i nastavlja međom k.č.br. 1992, 1991 i 1989. Dalje granice ide ka sjeverozapadu i sjeveru linijom izohipse 245 m do tromeđe k.č.br. 1850, 1850, 1924 i 1884/1, gdje nastavlja ka sjeveroistoku sijekući k.č.br. 1844/1, 1849, 1845 i 1846. Zatim granica ide ka sjeveru sijekući k.č.br. 1844/1, 1801 i 1709 do tromeđe k.č.br. 1711/2, 1712 i 1709, gdje skreće ka istoku međom k.č.br. 1712 i 1713 u dužini 20 m. Dalje granica ide ka

sjeveru sijekući k.č.br. 1713, 1719, 1718 i 1723 u dužini 50 m i skreće ka zapadu sijekući k.č.br. 1723, 1722, 1721, 2823 i 1703 do tromeđe k.č.br. 1701, 1703 i 1698. Zatim granica ide ka sjeverozapadu sijekući k.č.br. 1698 i 1694 u dužini do 30 m i skreće ka sjeveru sijekući k.č.br. 1694, 1965/2 i 1729, te skreće ka sjeveroistoku sijekući k.č.br. 1751 i 1733 do tromeđe k.č.br. 1733, 1750 i 1735.

Dalje granica sastavlja međom k.č.br. 1750 i 1747, te skreće ka istoku sijekući k.č.br. 1736/2, 1741, 1739 i 1796 i nastavlja ka sjeveroistoku sijekući k.č.br. 1797, 1794, 2822, 1787, 1786, 1790, 2777, 2821/1, 841 i 846. Zatim granica skreće ka sjeverozapadu sijekući k.č.br. 846 i 145 u dužini 50 m i nastavlja ka sjeveru sijekući k.č. br. 845, 849, 850, 865 i 814. Dalje granica skreće ka jugozapadu sijekući k.č.br. 814 i 817 i ide dalje međom k.č.br. 820 i 822 i 824, te dalje u istom pravcu siječe k.č.br. 825 i 831 i 871 do izohipse 190 m kojom skreće ka sjeverozapadu i sjeveru do tačke 40 m sjeverno do Turbeta

Zatim, granica ide ka zapadu sijekući k.č.br. 872 (groblje) i 2813 (ul. Trinaest) do desne obale rijeke Bosne. Dalje granica ide ka jugu uzvodno desnom obalom rijeke Bosne do mjesta naspram raskrsnice ul. Čaršijska do raskrsnice sa ul. Voljevačka. Zatim, granica ide ka jugoistoku i jugozapadu ul. Čaršijska kojom nastavlja ka jugu ul. Čaršijska u dužini 30 m. Dalje granica ide ka jugoistoku međom k.č.br. 1840/1 do tromeđe k.č.br. 1840/1, 1841 i 1844/1 gdje skreće ka jugozapadu međom k.č.br. 1844/1 do tromeđe k.č.br. 1817/1, 1921 i 1844/1. Dalje granica nastavlja u istom pravcu međom k.č.br. 1921 i 1920, te siječe k.č.br. 1948/1 i 1933 do tromeđe k.č.br. 1946, 1933 i 1932, gdje skreće ka jugu sijekući k.č.br. 1946 i 1947. Nastavljajući međom k.č.br. 1948/1 do ul. Čila koju siječe. Zatim, granica ide međom k.č.br. 1955/1 i siječe potok Čola, te skreće ka jugozapadu međom k.č.br. 2112. Dalje granica ide ka sjeverozapadu međom k.č.br. 2102 i siječe Ul. Ibrišima Obralića, te nastavlja u istom pravcu međom k.č.br. 2131, 1228, 2144/1 i dolazi do tromeđe k.č.br. 2826, 2144/2, odakle je i počeo opis granice.

IV ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U MISURICIMA

Opis granice počinje sa istoka od bunkera (na k.č.br. 415) tj. Ušća potoka Sikola u rijeku Bosnu. Odavde granica ide u pravcu sjeverozapada lijevom obalom rijeke Bosne u dužini od 330 m do k.č.br. – siječe istu i lomi se u pravcu zapada. Ide granicom parcele 344/4 – uključujući istu. U istom pravcu nastavlja preko magistralnog puta kog siječe i ide do tromeđe k.č.br. 347, 346, 338 – presijecajući k.č.br. 348 i 347 u dužini od 40 m od magistralnog puta. Dalje nastavlja u istom pravcu sijekući dalekovod na udaljenosti 50 m od prethodne tromeđe zatim u blagom luku skreće prema jugu ponovo sijekući dalekovod na udaljenosti 50 m. Dalje prolazi kroz međnu točki k.č.br. 354 na udaljenosti 20 m i skreće prema jugozapadu sijekući k.č.br. 378, 374 i 455 u okviru koji siječe ponovo pravac dalekovoda. Dalje nastavlja u istom pravcu od presjeka dalekovoda i siječe k.č.br. 454, 458 i 462. U okviru koje siječe drugi dalekovod na udaljenosti 150 m od presjeka prvog. Dalje se granica kreće granicama parcele broj 483/1, 483/2 i 484/4 uključujući i njih, a duž granica parcele broj 484/3 uključujući i nju u dužini od 70 m.

Dalje granica ide u pravcu jugzapada granicom parcele br. 1162 u dužin od 50 m i dalje siječe parcele broj 1162, 1166/3 i ide do međne tačke parcele broj 1223/3 u dužini od 130 m. Zatim, granica Regulacionog plana nastavlja u istom pravcu i ide duž granica parcela broj 122/3, 1223/4, 1222/1, 1227/2, 1227/1, 1229, 1234 u dužini 210 m, uključujući i njih. Zatim granica Regulacionog plana ide međom parcela broj 1235 i 1241 uključujući i njih u dužini od 170 m.

Granica zatim skreće prema jugoistoku duž parcele 1248/1 i 1248/2 koje obuhvata u dužini 70 m. Dalje ponovo skreće u pravcu jugozapada i ide granicom parcele broj 1251 u dužini 70 m. Dalje ponovo skreće u pravcu juga siječe parcelu broj: 1276/1, 1277, 1284/1, 1291/2, 1291/1 i dolazi so tromede parcela broj 1292/1, 1289 i 1293 u dužini od 240 m. Dalje granica ide u pravcu juga granicama parcela broj 1293, 1295/1, 1297, 1294, 129/2 i povija se prema jugoistoku granicama parcela broj 1299/3, 1302, 1303 i obuhvata ih, a sve to u dužini 200 m. Dalje ide u pravcu juga granicom parcele 5143/1 i obuhvata je. Zatim ide u pravcu sjevera granicom parcele broj 2500 čijom međom skreće prema jugu i ide parcelom broj 2502, čijom granicom skreće prema istoku. Zatim skreće ponovo prema jugu granicom parcela broj 2504/5 i 2503 koje obuhvata i zatim skreće prema istoku granicom parcele 2505/2 u dužini 170 m. Zatim granica skreće u pravcu juga i kreće sa parcelom broj 2506, 2507, 2500, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2515/1, 2517, 2519, 2521, 2523, 2526, 2529, 2533/3 koja obuhvata, a sve to u dužini 370 m.

Dalje granica ide ka sjeveroistoku duž željezničke pruge do k.č.br. 2772 (potok Sikola) kojim nastavlja u istom pravcu do ušća potoka Sikola u rijeku Bosnu odakle je počeo opis granica.

V ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA BIJELOJ PLOČI

Opis granice počinje od novog željezničkog mosta na rijeci Bosni i dalje ide ka jugoistoku desnom obalom rijeke Bosne u dužini 900 m i skreće ka istoku sijekući k.č.br. 2813 i 872. Zatim, granica ide ka sjeverozapadu sijekući k.č.br. 872 i 873, te nastavlja međom k.č.br. 2813 do tromede k.č.br. 2813, 887/1 koju obuhvata i sijekući k.č.br. 883 i 881/1 skreće ka sjeveroistoku te siječe k.č.br. 802/3, 802/1, 788, 793, 791, 790/1 i 782/1. Zatim, granica skreće ka sjeverozapadu sijekući k.č.br. 782/1, 782/2, 2815 i 773, te nastavlja međom k.č.br. 698 do tromede k.č.br. 698, 773 i 776 i siječe k.č.br. 68 u pravcu sjeverozapada do k.č.br. 700 u dužini 75 m. Dalje granica ide ka sjeveru sijekući k.č.br. 700, 701, 773 do tromede k.č.br. 773, 706 i 717 i nastavlja međom k.č.br. 706 i 708 koje obuhvata.

Zatim, granica skreće ka jugoistoku međom k.č.br. 709 te međom k.č.br. 713 skreće ka sjeveroistoku i nastavlja međom k.č.br. 716 i 717 do tromede k.č.br. 717, 719 i 722. Dalje granica ide ka sjeveroistoku sijekući k.č.br. 724, 738, 761, 760, 741/1, 743/1, 743/3, 743/2 i 750 do tromede k.č.br. 751, 750 i 758, te skreće ka istoku međom k.č.br. 751, 753 i 755, te siječe k.č.br. 757 do potoka Krbulja. Zatim, granica ide ka sjeveru potoka Krbulja do rijeke Jablanica kojom skreće ka sjeverozapadu do novog željezničkog mosta na rijeci Jablanica. Dalje, granica ide ka jugozapadu trasom drugog kolosijeka pruge Bosanski Šamac – Sarajevo koju obuhvata i dolazi do novog željezničkog mosta na rijeci Bosni odakle je počeo opis granica.

VI ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU BIJELA PLOČA

Opis granice počinje od novog željezničkog mosta na rijeci Jablanici. Dalje granica ide ka sjeveru u dužini 130 m do tromede k.č.br. 57/1, 34/5 i 32. Dalje granica ide ka sjeverozapadu međom k.č.br. 57/1 koju obuhvata i skreće ka jugozapadu međom k.č.br. 57/1, 57/2 i 62/2, te nastavlja ka sjeverozapadu međom k.č.br. 65/3, 65/12, 65/1 i 55/1 u dužini 62 m. Zatim, granica ide ka jugozapadu sijekući k.č.br. 55/1, 55/2, 54, 53, 52/2, 52/1, 51, 69, 70, 71/6, 71/4, 71/2, 72/3, 80/2, 80/3 i 80/4 i skreće ka sjeverozapadu međom k.č.br. 77, 76, 196/2, 305/5 i 305/1 koje obuhvata.

Dalje granica ide ka jugozapadu paralelno sa linijom dalekovoda u visini 15 m do tromeđe k.č.br. 313, 316 i 314/1, te nastavlja ka jugu sijekući k.č.br. 314/1, 314/2, 318/3, 318/2, 318, 324, 325, 328/2, 328/3, 282/1 i 279 do tromeđe k.č.br. 276, 278 i 279.

Zatim, granica ide ka jugoistoku međom k.č.br. 276, 266 i 253, Šamac – Sarajevo, kojom skreće ka sjeveroistoku do novog željezničkog mosta na rijeci Jablanici, odakle je i počeo opis granice.

V ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU OMERDINO POLJE

Opis granice počinje sa istka na ušću potoka označenog sa k.č.br. 2538/3 u rijeku Bosnu. Dalje granice ide ka jugozapadu desnom obalom rijeke Bosne u dužini 250 m do tromeđe k.č.br. 2654, 2659 i 2771/1, gdje skreće ka istoku međom k.č.br. 2659, 2653, 2662 i 2663 do k.č.br. 2831 (ul. Četrnaesta). Zatim, granica ide ka jugoistoku ul. Četrnaesta do raskrsnice sa ul. Šehidska, gdje skreće ka sjeveru i ide ul. Šehidska u dužini 840 m do ulice Četrnaest kojom nastavlja u pravcu sjeveroistoka u dužini 170 m do poligona točke 143.

Dalje granice ide ka sjeverozapadu međom, k.č.br. 2314 koju obuhvata i dolazi do desne obale rijeke Bosne kojom nastavlja ka jugozapadu i dolazi do ušća potoka označenog sa k.č.br. 2538/3 i rijeku Bosnu odakle je počeo opis granice.

VI ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA – PODRUČJE OMERDINOG POLJA

Opis granice počinje sa istoka na ušću potoka označenog sa k.č.br. 2538/3 u rijeku Bosnu. Dalje granica ide ka jugozapadu desnom obalom rijeke Bosne u dužini 250 m do tromeđe k.č.br. 2654, 2659 i 2771/1, gdje skreće ka istoku međom k.č.br. 2659, 2653, 2662 i 2663 do k.č.br. 2831 (ul. Četrnaesta). Zatim, granica ide ka jugoistoku ul. Četrnaesta do raskrsnice sa ul. Šehidska, gdje skreće ka sjeveru i ide ul. Šehidska u dužini 840 m do ulice Četrnaest kojom nastavlja u pravcu sjeveroistoka u dužini 170 m do poligona tačke 143.

Dalje granica ide ka sjeverozapadu međom, k.č.br. 2314 koju obuhvata i dolazi do desne obale rijeke Bosne kojom nastavlja ka jugozapadu i dolazi do ušća potoka označenog sa k.č.br. 2538/3 i rijeku Bosnu odakle je počeo opis granice.

VI ZONA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA – OBUH VAT REGULACIONOG PLANA „NATRON“

Ova zona obuhvata Regulacioni plan Tvornice „Natron“ i to I i II faza realizacije i rezervisane površine Tvornice „Natron“ i to zona A.

Član 8.

Ako se za gradsko zemljište ne može sa sigurnošću utvrditi kojoj zoni pripada, smatraće se da pripada zoni u kojoj je niža naknada za pogodnost.

III USLOVI I NAČIN PRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 9.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine prodaje se i utvrđuje pravo građenja na istom fizičkim i pravnim licima i to:

- na osnovu javnog konkursa,

- neposrednom pogodbom.

Član 10.

Odluku o prodaji na temelju javnog konkursa za raspolaganje zemljištem putem javne licitacije donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika i ista obavezno sadrži:

- podatke o zemljištu koje je predmet raspolaganja (zemljišno-knjižni izvadak, kopija katastarskog plana, načelna urbanistička saglasnost i drugi podaci sa kojima Općina raspolaže)
- početnu prodajnu cijenu zemljišta, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti,
- način polaganja kapare, koja iznosi 10% od početne cijene zemljišta, s tim što taj iznos ne može biti niži od 1.000 KM niti viši od 50.000, 00 KM,
- način i uslove plaćanja kupoprodajne cijene,
- vrijeme i način predaje zemljišta u posjed kupcu,
- druge uslove zaključivanja ugovora,
- naznaku ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik, Komisija može pristupiti postupku prodaje, odnosno opterećenja pravom građenja nekretnine neposrednom pogodbom, pod uslovom da cijena ne može biti niža od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji

Član 11.

Početna prodajna cijena zemljišta utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj ili na osnovu mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

Općinsko vijeće može posebnom odlukom utvrditi raspon cijena za neizgrađeno građevinsko zemljište prema zonama građevinskog zemljišta za tekuću godinu, shodno Zakonu o građevinskom zemljištu FBiH.

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

Član 12.

Javni oglas za prodaju gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine raspisuje Općinski načelnik putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove, nakon donošenja Odluke od strane Općinskog vijeća.

Član 13.

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

Član 14.

Postupak licitacije provodi Komisija za sprovođenje Javnog nadmetanja–licitacije za raspolaganje nekretninama – zemljištem u vlasništvu Općine Maglaj koju imenuje Općinsko vijeće.

Komisija ima predsjednika i dva člana koji imaju zamjenike.

Nadležnost Komisije je:

- prijem, otvaranje i razmatranje prijava na javni konkurs,
- donošenje Odluke o najpovoljnijoj ponudi učesnika licitacije.

O svom radu Komisija vodi zapisnik.

Član 15.

Javni oglas o licitaciji sadrži:

- naziv i sjedište vlasnika zemljišta koje je predmet raspolaganja,
- uslove propisane u članu 10. ove Odluke,
- dan, sat i mjesto održavanja licitacije i
- vrijeme i način razgledanja zemljišta koja je predmet licitacije i uvida u dokumentaciju o zemljištu koja je predmet raspolaganja (zemljišno-knjižni izvadak, kopiju katastarskog plana, načelna urbanistička saglasnost i drugi podaci sa kojima Općina raspolaže),
- podatke o vrsti objekta čija je izgradnja planirana na tom zemljištu,
- visina početne vrijednosti – cijene za građevinsko zemljište, naknade za pogodnost građevinskog zemljišta i naknade za uređenje građevinskog zemljišta,
- rokovi plaćanja,
- dokaz o uplati kapare,
- podatke o zoni građevinskog zemljišta,
- sjedište komisije za provođenje javne licitacije,
- način obavještanja o rezultatima javnog oglasa,
- pravo Općine da odustane od kupoprodaje,
- naznaku ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik, Komisija može pristupiti postupku prodaje, odnosno opterećenja pravom građenja nekretnine neposrednom pogodbom, pod uslovom da cijena ne može biti niža od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji,
- kao i druge dokaze na okolnosti javnog oglasa u zavisnosti od specifičnosti prodaje.

Član 16.

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 o zemljištu koje je predmet raspolaganja daju se na uvid: zemljišnoknjižni izvadak, kopija katastarskog plana, načelna urbanistička saglasnost, podaci o vrijednosti zemljišta, odnosno podaci o mjesečnoj zakupnini zemljišta i drugi podaci.

Član 17.

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 zemljišta), odnosno redosljed zemljišta koje se opterećuju pravom građenja, ako ih ima više, 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.

Osobe koje nisu položile određenu kaparu ne učestvuju u licitaciji.

Član 18.

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

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.

Član 19.

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 cijenu, čime počinje postupak nadmetanja.

Član 20.

Svatom 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.

Član 21.

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 22.

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

O prigovoru odlučuje Komisija.

Član 23.

Prigovori se mogu zasnivati na sljedećim razlozima:

- da odluka ovlaštenog organa o uvjetima licitacije nije u skladu sa članom 10. ove Odluke,
- da javni konkurs o licitaciji ne sadrži sve podatke predviđene u članu 15. ove Odluke,
- da je postupak licitacije nepravilno sproveden i da je to imalo bitnog 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 prava građenja na zemljištu koje je predmet licitacije ili da osoba koja se pojavljuje kao zakonski zastupnik, odnosno punomoćnik nema propisano ovlaštenje.

Član 24.

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 25.

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

Član 26.

Ako se zbog prirode prigovora ne može odmah raspraviti i odlučiti o prigovoru, Komisija prekida postupak licitacije dok se ne riješi o prigovoru.

Član 27.

Ako Komisija utvrdi da je prigovor osnovan, donosi odluku da se u cjelini poništi postupak licitacije i da se taj postupak ponovo sprovede.

Član 28.

O postupku licitacije vodi se zapisnik, u koji se unosi cijeli tok postupka i 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.

Član 29.

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

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

Član 30.

Ako ne uspije prva licitacija, licitacija se ponavlja.

Ako ne uspije ni ponovljena licitacija, smatra se da je javno nadmetanje bezuspješno. U slučaju iz stava 2. ovog člana, raspolaganje zemljištem može se izvršiti neposrednom pogodbom u roku od 90 dana od dana određenog za održavanje ponovljene licitacije, 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 u postupku licitacije.

Član 31.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos kapare, uplatiti na račun Budžeta Općine Maglaj u roku od 15 dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

Ugovor o kupoprodaji ima se potpisati u roku od 30 dana od okončanja postupka licitacije, po prethodno pribavljenom mišljenju Općinskog pravobranilaštva.

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

IV UGOVORNE OBAVEZE

Član 32.

Ugovor o kupoprodaji pored bitnih elemenata za zaključivanje u slučaju neizgrađenog građevinskog zemljišta sadrži sljedeće obaveze:

- obavezu kupca da u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora podnese zahtjev da mu se izda urbanistička saglasnost,
- obavezu kupca da u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za građenje izvede pretežan dio radova na građevini tj. izgradnju sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom a u daljem roku od 3 do 5 godina završi građevinu, u zavisnosti od vrste i složenosti gradnje buduće građevine.

Član 33.

U slučaju da je predmet kupoprodaje neizgrađeno građevinsko zemljište kupac stiče pravo uknjižbe zemljišta nakon plaćanja kupoprodajne cijene, a prodavac može u skladu sa važećim zakonskim propisima kupoprodajnim ugovorom predvidjeti upis tereta u zemljišno-knjižnom ulošku u cilju ispunjenja obaveza iz člana 32. ove Odluke.

Izuzetno, ako kupac iz opravdanih razloga odustane od izgradnje (teško finansijsko stanje, promjene sjedišta/prebivališta idl.), isti može podnijeti zahtjev Općinskom vijeću Općine Maglaj za davanje saglasnosti za prodaju trećem licu prije isteka roka iz stava 1. ovog člana, s tim da treće lice preuzima obaveze iz člana 32. ove Odluke.

Član 34.

U slučaju da kupac ne postupi u skladu sa bilo kojom obavezom propisanom u članu 32. ove Odluke prodavac može zahtijevati raskid ugovora o kupoprodaji.

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

Tržišna vrijednost nedovršene zgrade će biti utvrđena u postupku ponovne prodaje od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

V PRAVO GRAĐENJA

Član 35.

Na zemljištu u vlasništvu Općine Maglaj, Općina može osnovati pravo građenja u korist druge osobe radi građenja građevina, u skladu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“ broj 66/13 i 100/13).

Odluku o osnivanju prava građenja na određenom zemljištu u vlasništvu Općine donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika, a odluku o objavi javnog konkursa o sticanju prava građenja na određenom zemljištu putem javne licitacije donosi Općinski načelnik.

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

Za uspostavljeno pravo građenja plaća se mjesečna naknada, a početni iznos naknade utvrđuje nadležni organ Općine u visini naknade koja odgovara iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, a konačna cijena se utvrđuje u postupku licitacije.

Član 36.

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 KM niti viši od 10.000 KM,
- način i uslovi plaćanja mjesečne zakupnine

- vrijeme i način predaje zemljišta opterećene pravom građenja u posjed nositelja tog prava,
- uslove sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

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

VI NEPOSREDNA POGODBA I ZAMJENA ZEMLJIŠTA

Član 37.

Zemljište u vlasništvu Općine Maglaj Općinsko vijeće može iznuzetno otuđiti ili njime na drugi način raspolagati putem neposredne pogodbe ili zamjenom zemljišta. Prodaja odnosno opterećenje pravom građenja zemljišta u vlasništvu Općine može se izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:

- vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa 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,
- radi oblikovanja građevinske čestice.

Član 38.

Dopuštena je i neposredna zamjena zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj za zemljište približno iste vrijednosti u vlasništvu drugog lica, uz pribavljeno mišljenje Općinskog pravobranilaštva.

Član 39.

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

Zemljište u vlasništvu Općine Maglaj može se zamijeniti za nekrtnine u vlasništvu drugih lica, u svrhu realizacije projekta od privrednog interesa za Općinu.

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

Ugovor o zamjeni zemljišta zaključuje Općinski načelnik u formi notarski obrađene isprave.

Zamjena zemljišta provodi se putem neposredne pogodbe.

Vrijednost zemljišta koje je predmet zamjene utvrđuju se procjenom tržišne vrijednosti zemljišta od strane Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj ili ovlaštenog sudskog vještaka.

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

Član 40.

Dopušteno je raspolaganje zemljištem u vlasništvu Općine Maglaj neposrednom pogodbom ili zamjenom zemljišta u vezi sa pravnim poslovima koje međusobno sklapaju država, entitet, druge jedinice lokalne samouprave i Općina, pod uvjetom da je na te pravne poslove saglasnost dao nadležni pravobranilac objiju ugovorenih strana

i da je osigurano da takvim pravnim poslom nije narušen interes pojedine ugovorene strane kao ni opći interes njenih građana.

Član 41.

Pravni poslovi sklopljeni u vezi sa neposrednom pogodbom ili zamjenom zemljišta protivno odredbama ove odluke su ništavi.

VII NAKNADE

Član 42.

Naknada za pogodnost gradskog građevinskog zemljišta - renta, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknada za korištenje građevinskog zemljišta plaća se na korisnu površinu stambenog, proizvodnog, poslovnog i sl. prostora izraženu u m², ako zakonom i ovom Odlukom nije drugačije određeno za pojednine oblike naknade i za pojedine vrste građevina ili za pojedina fizička i pravna lica.

Fizičko i pravno lice – investitor dužno je platiti naknadu za pogodnost gradskog građevinskog zemljišta – renta i naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Naknada za pogodnost gradskog građevinskog zemljišta

Član 43.

Naknada za pogodnost 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.

Član 44.

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

Kao osnovica za izručivanje visine rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine 1m² korisne stambene površine na području općine Maglaj, koju odlukom utvrđuje Općinsko vijeće najkasnije do 31. marta tekuće godine i koja se po potrebi valorizuje.

Konačna neto korisna površina objekta utvrđuje se u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

Član 45.

Visina rente po 1 m² korisne površine objekata koji će se graditi na gradskom građevinskom zemljištu utvrđuje se u fiksnom procentu od prosječne konačne građevinske cijene 1m² korisne stambene površine ostvarene u prethodnoj godini u izgradnji stanova na području općine Maglaj:

- 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 za gradsko građevinsko zemljište kod dogradnje, nadziđavanja i izgradnje pomoćnih objekata utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti, odnosno u odobrenju za građenje.

Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta – renta plaća se u roku od 10 dana.

Član 46.

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

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 47.

Pod uređenim gradskim građevinskim zemljištem podrazumijeva se zemljište na kome su izvršeni ili se planiraju izvršiti radovi pripremanja zemljišta za građenje i opremanja zemljišta u skladu sa članom 55., 56. i 57. Zakona o prostornom uređenju. Smatra se da je uređeno građevinsko zemljište ako ispunjava minimum uređenja gradskog građevinskog zemljišta i to:

- snadbijevanje vodom i riješen sistem otpadnih voda,
- kolski prilaz građevinskoj parceli,
- snadbijevanje električnom energijom.

Član 48.

Investitor koji namjerava graditi na gradskom građevinskom zemljištu dužan je platiti naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Naknada iz stava 1. ovog člana plaća se i za dogradnju, nadzidavanje, preuređenje krovšta i potkrovlja, rekonstrukciju kojom se povećava korisna površina (za povećanu površinu) i izgradnju nove na mjestu uklonjene građevine.

Član 49.

Za područja za koja bude donesen Program uređenja građevinskog zemljišta, naknada za uređenje građevinskog zemljišta će se utvrđivati shodno istom.

Član 50.

Ukoliko nije usvojen program uređenja, smatra se da je građevinsko zemljište uređeno ako je ispunjen minimum uređenja građevinskog zemljišta.

Član 51.

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

Korisna površina potkrovlja stambenih, poslovnih, proizvodnih i drugih objekata (maksimalne visine do 150 cm u najnižem dijelu potkrovlja) se obračunava u procentu od 75% stvarne korisne površine potkrovnne etaže.

Korisna površina podrumskih prostorija obračunava se u procentu od 50% od stvarne korisne površine.

Podrumskim prostorijama se smatraju i prostor kod individualnih stambenih objekata u nivou ili iznad nivoa kote terena svijetle visine do 2,0 m.

Član 52.

Koeficijenti za obračun korisnih površina su:

Zatvorene prostorije	1,00
Lođe	0,75
Pokrivene terase i natkriveni balkoni	0,50
Otvoreni balkoni, otvorene terase, ravni, prohodni krovovi i trijemovi	0,25
Garaže u sklopu zgrade	1,00
Djelimično otvorene i otvorene nadstrešnice	0,50
Otvoreni platoi koji su u funkciji obavljanja poslovne djelatnosti	0,25

Član 53.

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 1m² izgrađenog stambenog prostora, na osnovu Odluke općinskog vijeća o visini prosječne konačne građevinske cijene 1m² korisne stambene površine po zonama kako slijedi:

	Poslovni objekti	Stambeni objekti	Proizvodni objekti
I zona	2, 5%	2, 3%	2, 0%
II zona	2, 3%	2, 0%	1, 5%
III zona	1, 8%	1, 5%	1, 0%
IV zona	1, 3%	1, 0%	0, 5%
V zona	0, 9%	0, 7%	0, 25%
VI	0,5%	0,3%	0, 1%

Član 54.

Troškovi priključka na postojeće komunalne građevine i instalacije (vodovod, kanalizacija, elektrodistributivni objekti i mreže, telefonske, kablovske i druge instalacije i mreže) ne spadaju u troškove uređenja građevinskog zemljišta i njih snosi investitor koji gradi objekat.

Član 55.

Naknada za pogodnost (renta) i naknada za uređenje građevinskog zemljišta kod izgradnje ili dogradnje pomoćnih objekata i to: garaža, ljetnih kuhinja, ostava, drvarnica, i sličnih objekata, umanjuje se za 40% u odnosu na naknade za stambene objekte.

Naknada za pogodnost (renta) i naknada za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju ili dogradnju kotlovnice korisne površine do 20 m² i jačine do 50 kW, umanjuje se za 40 % u odnosu na naknade za stambene objekte.

Naknada za pogodnost (renta) i naknada za uređenje građevinskog zemljišta kod izgradnje vjerskih objekata u kojima se obavljaju vjerski obredi, umanjuje se za 25 % u odnosu na naknade za poslovne objekte.

Naknada za pogodnost (renta) i naknada za uređenje građevinskog zemljišta za antenske stubove na području općine Maglaj, obračunava se po jednom antenskom stubu u iznosu od 10.000,00 KM, a za izgradnju baznih stanica mobilne telefonije sa antenskim stubovima i antenskih stubova kablovskih operatera na stambenim,

stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama se obračunava u iznosu od 5.000,00 KM.

Naknada za uređenje građevinskog zemljišta i pogodnost (renta) za privremene pokretne bazne stanice sa antenskim stubom (montažno-demontažne), na području općine Maglaj, se mjesečno određuje u iznosu od 200,00 KM

Član 56.

Ako se gradi nova građevina umjesto građevine koje je porušena ili će biti porušena iznos naknade za pogodnost (renta) i uređenje građevinskog zemljišta za novu građevinu obračunava se za razliku površine ukoliko se gradi nova građevina većih dimenzija i spratnosti.

Za objekte za koje se ranije korisna površina ne može utvrditi iz odobrenja za gradnju i uviđaju na licu mjesta, obračunava se korisna površina objekta prema podacima iz Katastra zemljišta i to tako što se uzimaju dimenzije objekta, a spratnost će biti utvrđena u postupku donošenja urbanističke saglasnosti.

Podaci iz katastra koji se odnose na površinu objekta se množe sa koeficijentom 0,85 ili 0,80 kako bi se dobila približna korisna površina porušenog objekta.

Član 57.

Porušenim objektom u smislu prethodnog člana se smatra objekat koji je izgrađen sa odobrenjem za građenje, osim u slučajevima za objekte koji nemaju odobrenje za građenje, a izgrađeni su do 1974. godine.

Član 58.

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 bi bila utvrđena za raniju namjenu i naknade utvrđene za novu namjenu.

Član 59.

Iznos naknade troškova uređenja građevinskog zemljišta za svaki pojedinačan slučaj utvrđuje se posebnim aktom koji donosi nadležna općinska služba.

Član 60.

Iznos iz prethodnog člana investitor uplaćuje nakon što je utvrđeno da ispunjava sve druge uslove za odobravanje građenja, o čemu ga službeno obavještava nadležna općinska služba.

Član 61.

Nadležna općinska služba i investitor mogu ugovorom regulisati plaćanje iznosa u ratama, pri čemu cjelokupna suma mora biti uplaćena prije izdavanja odobrenja za upotrebu i početka korištenja objekta, ali ne duže od tri godine od dana izdavanja odobrenja za građenje.

Naknada za korištenje građevinskog zemljišta

Član 62.

Za korištenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se naknada prema mjerilima za izgrađeno gradsko građevinsko zemljište bez obzira na svojinu.

Član 63.

Obveznici naknade za gradsko građevinsko zemljište su vlasnici ili nosioci prava raspolaganja stambenog, garažnog i sličnog prostora, poslovnog i proizvodnog prostora, te vlasnici nadzemne i podzemne mreže dalekovoda, niskonaponske mreže, telekomunikacione mreže, trafo stanica, RTV releja, telekomunikacionih releja i sl. Obveznik naknade utvrđuje se na osnovu podataka iz urbanističke ili građevinske dokumentacije, katastra nekretnina, odnosno zemljišnih knjiga i uviđaja na licu mjesta.

Član 64.

Obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta nastaje od prvog dana narednog mjeseca nakon početka stvarnog korištenja prostora za koje se plaća, ali ne kasnije od prvog dana narednog mjeseca u kojem je izdato odobrenje za upotrebu građevine, odnosno u kome ističe rok za završetak izgradnje građevine, ako je taj rok utvrđen rješenjem u odobrenju za građenje.

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

Općinska služba nadležna za poslove građenja koja je rješenjem odredila rok završetka građevine odnosno izdala odobrenje za upotrebu građevine, dužna je jedan primjerak ovog rješenja dostaviti općinskoj službi nadležnoj za utvrđivanje obaveze plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta.

Član 65.

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

Član 66.

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

Pod korisnom površinom na 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 njihovom korisniku: skladišta, stovarišta, ekonomska dvorišta, tvornički krugovi, manipulativni i drugi otvoreni prostori.

Ako je više korisnika građevinskog zemljišta, a ne može se utvrditi koji dio tog zemljišta koristi pojedini korisnik, pripadajući dio svakog korisnika određuje se srazmjerno korisnoj površini izgrađenog prostora koji koristi.

Ako se korisna površina zbog specifičnosti funkcije ili načina izgradnje građevine, ne može odrediti na način iz stava 1. i 2. ovog člana, korisna površina će se odrediti prema površini gradskog građevinskog zemljišta koje je određenom korisniku dodijeljeno na korištenje.

Član 67.

Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta određuje se prema izgrađenoj neto korisnoj površini 1m² prostora navedenog u članu 63. ove Odluke, a koji pripada određenom korisniku.

Član 68.

Visina naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta po jedinici mjere određuje se u zavisnosti od toga da li se prostor koristi za stanovanje, proizvodnju ili drugu djelatnost i prema pripadnosti prostora određenim zonama građevinskog

zemljišta obrazovanim na osnovu podataka o prirodnim i radom stvorenim pogodnostima u korištenju tog zemljišta.

Član 69.

Naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se mjesečno ili kvartalno.

Član 70.

Visina naknade za korištenje građevinskog zemljišta će se utvrditi posebnom Općinskom odlukom.

VIII NAČIN VOĐENJA, RASPOREĐIVANJA I USMJERAVANJA NAKNADA IZ OVE ODLUKE

Član 71.

Sredstva od naknada iz ove Odluke (naknada od prodaje gradskog građevinskog zemljišta, naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište, naknada za pogodnost gradskog građevinskog zemljišta – renta, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta) su namjenska sredstva i koristit će se za uređenje građevinskog zemljišta, troškove naknade ranijim vlasnicima i izradu prostorno planske dokumentacije.

IX OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Član 72.

Ostalo građevinsko zemljište je izgrađeno i neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata, koje se nalaze van zone gradskog građevinskog zemljišta općine, i koje je predviđeno prostornim planom.

Član 73.

Ostalo građevinsko zemljište je u obuhvatu granica prostornog plana Općine Maglaj i obuhvata II, III i IV režim građenja za naselja: Kosova, Moševac, Ravna, Oručje, Ošve, Poljice, Misurići, Maglaj, Bijela Ploča, Jablanica, Gornji Rakovac, Donji Rakovac, Brusnica, Brezici (dio), Gornja Bukovica, Donja Bukovica, Kamenica, Rajново Brdo, Gornja Bočinja, Donja Bočinja, Bakotić, Krsno Polje, Gornji Ulišnjak, Donji Ulišnjak, Straište, Liješnica, Tujnica, Gornji Bradići, Donji Bradići, Novi Šeher, Čobe, Kopice, Domislca, Brezove Dane, Mladoševica, Strupina i Radojčići.

Član 74.

Kao poseban dio ostalog građevinskog zemljišta, a koji je sadržan u prethodnom članu izdvaja se "Poslovna zona":

Ova zona obuhvata pojas od 100 m od spoljne ivice magistralne ceste M-17, pojas od 200 m od spoljne ivice Regionalne ceste Maglaj-Zavidovići i pojas uz lokalnu saobraćajnicu Liješnica – Bradići u obuhvatu Regulacionog plana "Liješnica" na udaljenosti 200 m od spomenute saobraćajnice.

Član 75.

Odredbe ove odluke koje se odnose na prodaju gradskog građevinskog zemljišta primjenjuje se i na ostalo građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Maglaj.

Član 76.

Naknada za korištenje građevinskog zemljišta (KGZ) plaća se i za ostalo građevinsko zemljište iz člana 73.

Član 77.

Za izgradnju poslovnih i proizvodnih objekata u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta iz člana 73. ove Odluke uvodi se obaveza plaćanja naknade za pogodnost (renta) koja važi za obuhvat VI zone gradskog građevinskog zemljišta.

X PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 78.

Zahtjevi podneseni prije početka primjene ove odluke, po kojima nije donijeto rješenje o dodjeli građevinskog zemljišta, rješavat će se po odredbama Odluke o građevinskom zemljištu Općine Maglaj ("Sl. novine Općine Maglaj " br. 2/05, 2/06, 4/11 i 8/12).

Član 79.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu Općine Maglaj ("Sl. novine Općine Maglaj " br. 2/05, 2/06, 4/11 i 8/12).

Član 80.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Općine Maglaj".

PREDSJEDAVAJUĆA OPĆINSKOG VIJEĆA
Svjetlana Zamboni

Obrazloženje uz Prijedlog Odluke o o građevinskom zemljištu općine Maglaj

Cilj predmetne regulative jeste usklađivanje postojećih akata u primjeni sa odredbama Zakona o stvarnim pravima i Pravilnikom o postupku javnog Konkursa za raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova, kao podzakonskim propisom.

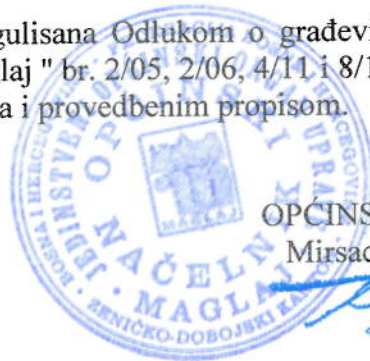
Zakonom o stvarnim pravima ("Sl.novine FBiH", broj 66/13 i 100/13), članom 363.stav 1. propisano je da nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave mogu raspolagati nadležna tijela tih jedinica samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno, dok su stavom 3. istog člana navedenog zakona propisani izuzeci za prodaju odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave neposrednom pogodbom i to za potrebe izgradnje: 1) vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa i radi obavljanja njihovi nadležnosti, 2) objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih Nacija, 3) objekata komunalne infrastrukture, 4) objekata vjerskih zajednica i 5) radi oblikovanja građevinske čestice. Kao novina u odnosu na Zakon o građevinskom zemljištu, koji je u primjeni, uveden je institut "Pravo građenja", koje predstavlja ograničeno stvarno pravo koje daje ovlaštenje imaoću istog da na zemljištu ima vlastitu zgradu. To je prije svega u cilju omogućavanja ekonomičnijeg i produktivnijeg korištenje zemljišta u sadašnjim uslovima manjka raspoloživog zemljišta, visokih cijena istog, te smanjenje troškova izgradnje. Nosilac prava građenja je dužan vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište i to u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište.

Članom 363. stav 2. Zakona o stvarnim pravima propisana je obaveza Federalnog ministra pravde da provedbenim aktom uredi postupak javnog konkursa, što je i učinjeno Pravilnikom o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BIH, kantona, općina i gradova ("Sl.novine FBiH", broj 17/14). Takođe je uvedena regulativa neposredne zamjene nekretnine u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave za nekretninu približno iste vrijednosti u vlasništvu druge osobe.

Kako je predmetna oblast u općini regulisana Odlukom o građevinskom zemljištu općine Maglaj ("Sl. novine Općine Maglaj " br. 2/05, 2/06, 4/11 i 8/12), istu je nužno uskladiti sa Zakonom o stvarnim pravima i provedbenim propisom.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. U spis



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić

Obrađivač:

Komisija za izradu Nacrta Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj

1. Sadina Bašić, predsjednik _____
2. Jasminka Saračević, član _____
3. Jasminka Hajrulahović, član _____
4. Nedžad Ćatić, član _____
5. Jasmin Habibović, član _____

