

ZAKON

O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I — OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se: uslovi, način i vrijeme prestanka prava svojine na zemljištu u gradovima i naseljima gradskog karaktera i drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju kao i naknada za to zemljište; načela o uređenju i korišćenju građevinskog zemljišta u društvenoj svojini i građevinskog zemljišta na kome postoji pravo svojine i način utvrđivanja, zahvatanja i usmjeravanja rente koja nastaje na građevinskom zemljištu ulaganjem društvenih sredstava u svrhu njegovog korišćenja za građevinske, komunalne ili privredne svrhe.

Član 2.

Građevinsko zemljište, kao dobro od opšteg interesa, služi potrebama radnih ljudi i građana i koristi se prema njegovoj namjeni, na način i pod uslovima propisanim ovim zakonom, kojima se obezbjeđuje njegovo racionalno iskorišćavanje i drugi opšti interesi utvrđeni zakonom ili na osnovu zakona.

Član 3.

Građevinskim zemljištem, u smislu ovog zakona, smatra se:

1. izgrađeno ili neizgrađeno zemljište u gradovima i naseljima gradskog karaktera koje je do stupanja na snagu ovog zakona određeno zakonom ili na osnovu zakona i zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera i drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju, koje u skladu sa uslovima i po postupku koji su utvrđeni zakonom, odredi opština (u daljem tekstu: gradsko građevinsko zemljište);

2. drugo izgrađeno i neizgrađeno zemljište u urbanom području i van tog područja koje se odgovarajućim planom u opštini pred-

vidi za dugoročne potrebe razvoja gradova i naselja gradskog karaktera, za potrebe izgrađivanja drugih naseljenih mjesta i za uređenje ili očuvanje određenog prostora druge namjene (u daljem tekstu: ostalo građevinsko zemljište);

3. drugo zemljište izvan područja iz prethodne tačke na kome je izgrađena građevina i koje služi za redovnu upotrebu te građevine, kao i zemljište koje bude odlukom opštine određeno za izgradnju građevine koja služi za poljoprivrednu proizvodnju i šumarstvo, za stanovanje poljoprivrednih proizvođača i druge potrebe i za građenje privremenih građevina.

Član 4.

Na gradskom građevinskom zemljištu ne može postojati pravo svojine.

Član 5.

Građevinsko zemljište se ne može otuđiti iz društvene svojine, ali se na njemu mogu steći prava određena zakonom.

Član 6.

Opština upravlja i raspolaze gradskim građevinskim zemljištem na način i pod uslovima predviđenim zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona.

Član 7.

Opština obezbjeđuje racionalno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta i ostvarivanje drugih opštih interesa u pogledu njegovog uređivanja i iskorišćavanja u skladu sa zakonom.

Član 8.

Povećana vrijednost građevinskog zemljišta koja je rezultat ulaganja društvenih sredstava na određenom području radi korišćenja tog zemljišta kao građevinskog, kao i prirodnih, položajnih i drugih pogodnosti zemljišta (renta) pripada opštini na čijem se području to zemljište nalazi i koristi se za dalje uređivanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

U opštini se, u skladu sa zakonom, utvrđuje uvećana vrijednost građevinskog zemljišta i zahvataju i usmjeravaju sredstva iz tog izvora.

Član 9.

Opština može povjeriti vršenje poslova u pogledu uređenja, provođenja konkursa za dodjeljivanje na korišćenje i korišćenja gradskog

građevinskog zemljišta organizaciji udruženog rada i drugoj samoupravnoj organizaciji i zajednici.

Opština ne može prenijeti na drugo društveno pravno lice pravo dodjeljivanja gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje.

Član 10.

Pravni poslovi o otuđenju, prenosu, opterećenju i zakupu gradskog građevinskog zemljišta zaključeni protivno ograničenjima koja su propisana ovim zakonom, ništavi su.

Član 11.

Zaštita prava na gradskom građevinskom zemljištu ostvaruje se u postupku pred redovnim sudom, ako zakonom nije drukčije određeno.

Član 12.

Građevinskim zemljištem u svojini građana, udruženja građana i drugih građanskih pravnih lica, raspoložu vlasnici tog zemljišta, uz ograničenja propisana zakonom i odlukom opštine donesenom na osnovu zakona.

II — GRADSKO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Član 13.

Gradsko građevinsko zemljište određuje opština.

Kao gradsko građevinsko zemljište može se odrediti:

— zemljište koje je pretežno izgrađeno i uređeno i kao takvo čini prostorno funkcionalnu cjelinu u gradu i naselju gradskog karaktera;

— zemljište obuhvaćeno granicama urbanističkog plana grada, odnosno naselja gradskog karaktera koje je predviđeno za proširenje grada, odnosno naselja;

— zemljište na drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju (prigradska naselja ili druga veća naselja, rekreaciono-turistički centri, područja namijenjena za izgradnju kuća za odmor i oporavak i slična područja druge namjene).

Kao gradsko građevinsko zemljište iz alineja 1. i 2. prethodnog stava može se odrediti samo zemljište za koje je donesen regulacioni plan ili urbanistički plan, prema kome će se izgradnja i uređenje obuhvaćenog zemljišta koja je predviđena srednjoročnim društvenim planom opštine, u cjelini ili većim dijelom izvršiti najkasnije u roku od pet godina.

Zemljište iz alineje 3. stav 1. ovog člana može se odrediti kao gradsko građevinsko zemljište samo ako je za to područje donesen regulacioni plan prema kome će se izgradnja i uređenje obuhvaćenog zemljišta koja je predviđena srednjoročnim društvenim planom opštine, u cjelini ili u pretežnom dijelu izvršiti u roku od pet godina.

Član 14.

Prije donošenja odluke o određivanju gradskog građevinskog zemljišta skupština opštine će pribaviti mišljenje od mjesne zajednice kao i od zainteresovanih samoupravnih interesnih zajednica i organizacija udruženog rada, a kada se radi o zemljištu koje je prije toga korišteno u poljoprivredne svrhe i od organizacije udruženog rada koja se bavi poljoprivrednom djelatnošću na području opštine i naučne organizacije u oblasti poljoprivrede.

Na području na kome nije uspostavljen katastar nekretnina po odredbama Zakona o premjeru i katastru nekretnina („Službeni list SR BiH”, broj 22/84) prije donošenja odluke iz prethodnog stava, opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, raspraviće kao prethodno pitanje vlasničke odnose na gradskom građevinskom zemljištu, u skladu sa odredbama tog zakona.

Član 15.

Odluka o određivanju gradskog građevinskog zemljišta sadrži detaljan opis granice obuhvaćenog zemljišta i podatke o parcelama i vlasnicima iz katastra nekretnina, odnosno podatke iz zemljišne knjige ili iz katastra zemljišta na području koje nema katastar nekretnina, odnosno zemljišnu knjigu, sa podacima o vlasnicima parcela utvrđenim po odredbi stava 2. prethodnog člana.

Sastavni dio odluke iz prethodnog stava je kopija katastarskog plana u koju su ucrtane sve parcele obuhvaćene tom odlukom.

Član 16.

Stupanjem na snagu odluke o određivanju gradskog građevinskog zemljišta na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu obuhvaćenom tom odlukom prestaje pravo svojine i druga stvarna prava na to zemljište osim stvarnih službenosti.

Stvarne službenosti prestaju privođenjem gradskog građevinskog zemljišta trajnoj namjeni, ako su u suprotnosti sa regulacionim planom ili urbanističkim planom.

Na osnovu odluke iz stava 1. ovog člana, izvršiće se po službenoj dužnosti uknjižba društvene svojine i prava ranijih vlasnika u katastru nekretnina odnosno u zemljišnoj knjizi.

Član 17.

Skupština opštine može neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište dodjeljivati fizičkim i pravnim licima na korišćenje radi izgradnje trajnih građevina (u daljem tekstu: pravo korišćenja zemljišta radi građenja) ili u zakup radi izgradnje privremenih građevina.

Skupština opštine može gradsko građevinsko zemljište dodjeljivati građevinskoj organizaciji udruženog rada radi izgradnje stanova i poslovnih prostoriya za tržište i stambenoj zadruzi radi izgradnje stanova i poslovnih prostoriya za potrebe članova stambene zadruge.

Radi dodjele zemljišta na korišćenje za svrhe iz prethodnih stavova i uređenja zemljišta za građenje opština preuzima neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište iz posjeda ranijih vlasnika, odnosno društvenih pravnih lica.

Neizgrađenim gradskim građevinskim zemljištem smatra se pored zemljišta na kome nije izgrađena građevina i zemljište na kome je izgrađena privremena građevina, pomoćna odnosno sporedna građevina čije uklanjanje bitno ne otežava normalnu upotrebu postojeće stambene ili poslovne zgrade (ograda, betonska staza, šupa i dr).

Član 18.

Pravo korišćenja zemljišta radi građenja ovlašćuje njegovog nosioca da na gradskom građevinskom zemljištu izgradi građevinu prema uslovima određenim u odobrenju za građenje u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju („Službeni list SR BiH”, br. 13/74, 21/81 i 34/86).

Pravo korišćenja zemljišta radi građenja ne može se prenijeti, otuđiti i opteretiti, a nasljeđuju ga pod opštim uslovima zakonski nasljednici koji su članovi porodičnog domaćinstva nosioca prava korišćenja zemljišta radi građenja.

Pravo korišćenja zemljišta radi građenja koje je stekao raniji vlasnik zemljišta na osnovu prvenstvenog prava, može se prenijeti na krug lica utvrđen ovim zakonom, a na osnovu nasljeđa to pravo prelazi na određeni krug zakonskih nasljednika.

Član 19.

Društveno pravno lice može prenijeti neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište radi privođenja trajnoj namjeni predviđenoj odgovarajućim planom (u daljem tekstu: trajna namjena), samo na opštinu.

Prije privođenja trajnoj namjeni društveno pravno lice može prenijeti neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište i na drugo društveno pravno lice.

Prenos zemljišta, u smislu prethodnih stavova, vrši se bez naknade ili uz naknadu samo do visine vrijednosti ulaganja u zemljište koje se prenosi.

Član 20.

Oblik i površina parcele gradskog građevinskog zemljišta može se mijenjati samo u postupku preuzimanja i dodjele zemljišta, na osnovu regulacionog plana ili plana parcelacije.

III — PRAVA RANIJIH VLASNIKA NA GRADSKOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Član 21.

Na gradskom građevinskom zemljištu raniji vlasnik ima sjeđaća prava:

— privremeno pravo korišćenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta do preuzimanja (u daljem tekstu: privremeno pravo korišćenja zemljišta),

— prvenstveno pravo korišćenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta radi građenja (u daljem tekstu: prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja),

— pravo korišćenja izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta dok na njemu postoji građevina (u daljem tekstu: trajno pravo korišćenja zemljišta).

Ranijim vlasnikom neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, koje postane društvena svojina nakon stupanja na snagu ovog zakona, smatra se lice koje je u vrijeme prelaska građevinskog zemljišta u društvenu svojinu imalo uknjiženo pravo svojine u katastru nekretnina, odnosno lice čije je pravo svojine utvrđeno rješenjem organa iz člana 14. stav 2. ovog zakona.

Ranijim vlasnikom neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje je postalo društvena svojina prije stupanja na snagu ovog zakona, smatra se lice koje je u vrijeme prelaska građevinskog zemljišta u društvenu svojinu imalo uknjiženo pravo svojine u zemljišnim knjigama, odnosno lice za koje se utvrdi da je bilo vlasnik u vrijeme prelaska građevinskog zemljišta u društvenu svojinu.

Ranijim vlasnikom neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje je postalo društvena svojina prije 15. februara 1968. godine, smatra se i lice na koje je raniji vlasnik do tog dana prenio pravo korišćenja građevinskog zemljišta na osnovu ugovora na kome su potpisi ovjereni od nadležnog organa za ovjeravanje potpisa, ili ako je ugovorena cijena isplaćena preko banke, odnosno putem pošte, ili ako je sticalac plaćao porez odnosno doprinos na to zemljište.

a) Privremeno pravo korišćenja zemljišta

Član 22.

Raniji vlasnik, odnosno nosilac privremenog prava korišćenja zemljišta, ima pravo da koristi sve do preuzimanja iz njegovog posjeda neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište na način kojim se ne otežava privođenje zemljišta trajnoj namjeni.

Nosilac privremenog prava korišćenja zemljišta može uz odobrenje nadležnog opštinskog organa uprave da na tom zemljištu podigne privremenu građevinu za svoje potrebe.

Nosilac privremenog prava korišćenja zemljišta može i drugome ustupiti na privremeno korišćenje neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište, ali samo za poljoprivrednu obradu.

Član 23.

Pravne odnose u pogledu korišćenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, u slučaju spora između više nosilaca privremenog prava korišćenja zemljišta, uređuje redovni sud bez promjene oblika i veličine katastarske parcele.

Član 24.

Raniji vlasnik može privremeno pravo korišćenja zemljišta prenijeti samo na bračnog druga, potomke, usvojenike i njihove potomke, roditelje i usvojitelje.

Bračni drug, potomci, usvojenici i njihovi potomci, roditelji i usvojitelji mogu prenositi privremeno pravo korišćenja zemljišta pravnim poslom samo na svoje potomke, usvojenike i bračnog druga.

Privremeno pravo korišćenja zemljišta nasljeđuju zakonski nasljednici ranijeg vlasnika, kao i zakonski nasljednici lica na koja je raniji vlasnik prenio to pravo pravnim poslom.

Odredbe prethodnih stavova primjenjuju se i na ranije vlasnike zemljišta koje je postalo društvena svojina po ranijim propisima, kao i na lica iz člana 21. stav 4. ovog zakona.

Član 25.

Skupština opštine donosi rješenje o preuzimanju iz posjeda neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta radi privođenja trajnoj namjeni, odnosno radi uređenja za građenje.

Rješenje iz prethodnog stava može se donijeti i kada skupština opštine utvrdi da postoji društveni interes za izgradnju privremene građevine u društvenoj svojini.

U postupku preuzimanja zemljišta saslušaće se raniji vlasnik, odnosno nosilac privremenog prava korišćenja zemljišta.

Protiv rješenja o preuzimanju zemljišta ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Član 26.

Raniji vlasnik, odnosno nosilac privremenog prava korišćenja zemljišta i prije donošenja rješenja o preuzimanju zemljišta može predati neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište opštini, a opština je dužna to zemljište preuzeti.

Izjavu o predaji neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta opštini raniji vlasnik, odnosno nosilac privremenog prava korišćenja zemljišta daje na zapisnik opštinskom organu uprave nadležnom za imovinsko-pravne poslove koji je dužan da tu izjavu bez odlaganja dostavi nadležnom organu radi provođenja nastalih promjena u zemljišnoj ili drugoj javnoj knjizi u koju se upisuju prava na nekretninama.

Smatra se da je neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište preuzeto u momentu kada je raniji vlasnik, odnosno nosilac privremenog prava korišćenja zemljišta, na zakonom propisan način dao izjavu o predaji zemljišta opštini.

Član 27.

Ako je gradsko građevinsko zemljište prešlo u posjed društvenog pravnog lica bez pravnog osnova, a raniji vlasnik u roku od pet godina od saznanja za gubitak posjeda, odnosno najkasnije u roku od deset godina, ne podnese zahtjev, odnosno tužbu da mu se zemljište vrati ili plati naknada, gubi privremeno pravo korišćenja zemljišta bez naknade. Gubitak ovog prava utvrđuje nadležni redovni sud.

Pravo iz prethodnog stava ne gubi se ako je gradsko građevinsko zemljište prešlo u posjed društvenog pravnog lica izvršenjem krivičnog djela ili privrednog prestupa.

b) Prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja

Član 28.

Raniji vlasnik ima prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja na jednoj građevinskoj parceli čija je trajna namjena izgradnja zgrade na koju po zakonu može imati pravo svojine.

Prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja iz prethodnog stava se prenosi i nasljeđuje zajedno sa privremenim pravom korišćenja zemljišta.

Prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja ne može ostvariti:

a) raniji vlasnik koji je to pravo ostvario do stupanja na snagu ovog zakona;

b) raniji vlasnik čiji je zahtjev za ostvarenje tog prava odbijen pravosnažnim rješenjem nadležnog organa.

Član 29.

Pravni sljednici ranijeg vlasnika, koji nije ostvario prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja mogu to pravo ostvariti samo na jednoj građevinskoj parceli shodnom primjenom odredaba člana 33. ovog zakona.

Član 30.

Zahtjev za ostvarenje prvenstvenog prava korišćenja zemljišta radi građenja raniji vlasnik, odnosno njegovi pravni sljednici, mogu podnijeti najkasnije prilikom njihovog saslušanja u postupku preuzimanja gradskog neizgrađenog građevinskog zemljišta.

O zahtjevu za ostvarenje prvenstvenog prava korišćenja zemljišta radi građenja rješava opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Organ iz stava 1. ovog člana može i prije pokretanja postupka za preuzimanje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, pozvati ranijeg vlasnika da se izjasni da li traži ostvarenje prvenstvenog prava korišćenja zemljišta radi građenja, pa ako vlasnik to zatraži provešće se postupak po odredbama ovog zakona.

Član 31.

Prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja ima raniji vlasnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje obuhvata više od polovine površine građevinske parcele i ako ukupna površina zemljišta koje je bilo u njegovom vlasništvu nije manja od površine građevinske parcele.

Ranijem vlasniku neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koji nije mogao ostvariti prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja zbog toga što ne ispunjava prvi uslov iz prethodnog stava ili zbog toga što na tom zemljištu nije predviđena izgradnja porodičnih stambenih zgrada, po njegovom zahtjevu, može skupština opštine bez konkursa, pod uslovima koji su utvrđeni njenom odlukom, dodijeliti radi građenja drugu građevinsku parcelu.

O zahtjevu iz prethodnog stava rješava skupština opštine.

Član 32.

Ako gradsko građevinsko zemljište obuhvata onoliko građevinskih parcela koliko ima ranijih suvlasnika, svaki od njih ima prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja na po jednoj građevinskoj parceli pod uslovom da njegov idealni dio nije manji od površine pojedinačne građevinske parcele ili ako građevinske parcele obuhvataju više od polovine površine zemljišta koje je bilo u njihovom suvlasništvu.

Član 33.

Ako gradsko građevinsko zemljište obuhvata samo jednu građevinsku parcelu, a ni jedan raniji suvlasnik prema svom idealnom dijelu po odredbama ovog zakona ne ispunjava opšte uslove za sticanje prvenstvenog prava korišćenja zemljišta radi građenja, ovo pravo se utvrđuje prema sporazumu ranijih suvlasnika.

Raniji suvlasnici mogu se sporazumjeti da se prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja prizna jednom, većem broju suvlasnika ili svim suvlasnicima, ako je na toj parceli dozvoljena izgradnja zgrade koju bi oni po zakonu mogli imati u vlasništvu.

Ako raniji suvlasnici ne postignu sporazum prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja pripada po redosljedu:

- a) ranijem suvlasniku koji nema stana a ima najveći broj članova porodičnog domaćinstva;
- b) ranijem suvlasniku koji nema odgovarajući stan;
- c) ranijem suvlasniku koji nema u vlasništvu porodičnu stambenu zgradu ili stan kao poseban dio zgrade;
- d) ranijem suvlasniku koji ima najveći dio u zemljištu koje je bilo u njegovom suvlasništvu.

Član 34.

Ako neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište ne obuhvata toliko građevinskih parcela koliko ima ranijih suvlasnika, prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja imaju oni raniji suvlasnici koji ispunjavaju uslove iz člana 32. ovog zakona.

Član 35.

Ako uslove iz člana 32. ovog zakona ne ispunjava ni jedan raniji suvlasnik ili ih ne ispunjava onoliko ranijih suvlasnika koliko ima građevinskih parcela, na njih se primjenjuju odredbe člana 33. ovog zakona.

Odredbe člana 33. ovog zakona primjenjuju se i u slučaju kada uslove iz člana 32. ovog zakona ispunjava više ranijih suvlasnika nego što ima građevinskih parcela.

Član 36.

Ako građevinske parcele, koje su bile u suvlasništvu, ne obuhvataju više od polovine zemljišta ili ako na zemljištu nije predviđena izgradnja porodičnih stambenih zgrada shodno se primjenjuju odredbe člana 31. st. 2. i 3. ovog zakona.

Odredbe prethodnog stava se primjenjuju i u slučaju kada zbog manjeg broja građevinskih parcela nije priznato prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja svim ranijim suvlasnicima koji ispunjavaju uslove iz člana 32. ovog zakona.

Član 37.

Ostvareno prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja raniji vlasnik može prenijeti pravnim poslom samo na bračnog druga, potomke, usvojenike i njihove potomke, roditelje i usvojitelje.

Bračni drug, potomci, usvojenici i njihovi potomci, roditelji i usvojitelji mogu pravo iz prethodnog stava prenijeti pravnim poslom samo na svoje potomke i usvojenike i na bračnog druga.

Član 38.

Prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja nasljeđuju, pod opštim uslovima, samo oni zakonski nasljednici koji su članovi porodičnog domaćinstva ranijeg vlasnika, odnosno lica iz stava 1. prethodnog člana.

Potomci, usvojenici i njihovi potomci, roditelji i usvojitelji nasljeđuju prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja koje je raniji vlasnik stekao na osnovu prvenstvenog prava i kad nisu članovi porodičnog domaćinstva.

Ako pravo iz prethodnih stavova naslijedi više lica, shodno se primjenjuju odredbe člana 33. ovog zakona.

Odredbe prethodnih stavova primjenjuju se i na ranije vlasnike zemljišta koje je postalo društvena svojina po ranijim propisama, kao i na lica iz člana 21. stav 4. ovog zakona.

Član 39.

Lice koje je steklo pravo korišćenja zemljišta radi građenja na osnovu prvenstvenog prava korišćenja zemljišta radi građenja, odnosno njegov pravni sljednik, može uz saglasnost skupštine opštine za-

ključiti ugovor o zajedničkoj izgradnji sa pravnim ili fizičkim licem koje ne spada u krug lica iz prethodnog člana ukoliko po ugovoru stiče pravo svojine na posebnom dijelu zgrade koji po vrijednosti nije manji od dijela zgrade na kome stiče pravo svojine, odnosno pravo raspolaganja njegov ortak.

U slučaju iz prethodnog stava svaki etažni vlasnik zgrade stiče pravo korišćenja na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje je potrebno za njenu redovnu upotrebu, u skladu sa namjenom zemljišta i posebnih dijelova zgrade.

c) Trajno pravo korišćenja zemljišta

Član 40.

U času prelaska izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u društvenu svojinu vlasnik zgrade ili posebnog dijela zgrade stiče trajno pravo korišćenja na zemljištu pod zgradom i na onoj površini zemljišta koje je regulacionim planom ili planom parcelacije utvrđeno da služi za redovnu upotrebu zgrade.

Ako regulacionim planom ili planom parcelacije nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, tu površinu utvrđuje rješenjem opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove uz pribavljeno mišljenje opštinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma.

Član 41.

Ako su regulacionim planom ili planom parcelacije obrazovane nove građevinske parcele, skupština opštine može, u svrhu utvrđivanja prava korišćenja zemljišta radi građenja u korist drugog lica, preuzeti od ranijeg vlasnika odnosno društvenog pravnog lica dio zemljišta koje je bilo u sastavu izgrađene građevinske parcele, ako se time ne smanjuje površina zemljišta koje je neophodno za redovnu upotrebu izgrađene zgrade.

Zemljište koje je neophodno za redovnu upotrebu izgrađene zgrade u smislu prethodnog stava, a koje nije određeno regulacionim planom ili planom parcelacije, određuje se na način propisan u stavu 2. prethodnog člana.

Član 42.

Trajno pravo korišćenja zemljišta može se prenijeti, otuđiti, naslijediti ili opteretiti samo zajedno sa zgradom.

U slučaju eksproprijacije zgrade, rješenjem o eksproprijaciji utvrđuje se da ranijem vlasniku prestaje trajno pravo korišćenja zemljišta.

ljišta pod zgradom i zemljišta koje je služilo za redovnu upotrebu zgrade.

Član 43.

Trajno pravo korišćenja zemljišta traje dok postoji zgrada.

Ako se zgrada na osnovu rješenja nadležnog opštinskog organa uprave ukloni zbog dotrajalosti ili sruši usljed dejstva više sile, njen vlasnik ima prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja pod uslovom da je na toj građevinskoj parceli regulacionim planom, odnosno urbanističkim planom predviđena izgradnja zgrade na koju može imati pravo svojine.

Pod uslovom iz prethodnog stava prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja ima i onaj vlasnik zgrade koji ukloni postojeću zgradu da bi na istoj građevinskoj parceli izgradio drugu zgradu.

d) Naknada za preuzeto gradsko građevinsko zemljište

Član 44.

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 opštini.

Naknadu za preuzeto zemljište plaća opština na čijem se području nalazi zemljište.

Naknada se određuje i isplaćuje po odredbama Zakona o eksproprijaciji („Službeni list SR BiH”, br. 19/77 i 18/86).

IV — PRAVA ORGANIZACIJA UDRUŽENOG RADA I DRUGIH DRUŠTVENIH PRAVNIH LICA NA NEIZGRAĐENOM GRADSKOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Član 45.

Opština raspoloža, koristi i upravlja gradskim građevinskim zemljištem ako neka od tih prava ne vrše organizacije udruženog rada, druge samoupravne organizacije i zajednice ili druga društvena pravna lica, odnosno radnici ili drugi radni ljudi u društvenom pravnom licu.

Član 46.

Na neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište kojim upravljaju, raspoložu i koriste radnici i drugi radni ljudi u društvenom pravnom licu, shodno se primjenjuju odredbe čl. 22, 25, 26, 43. i 44. ovog zakona.

V — UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE GRADSKIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

- a) Sticanje prava korišćenja zemljišta radi građenja

Član 47.

Skupština opštine dodjeljuje gradsko građevinsko zemljište pravnim licima radi izgradnje građevina za njihove potrebe i građanima radi izgradnje stambene ili druge zgrade na koju po zakonu mogu steći pravo svojine.

Rješenje o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje radi građenja donosi skupština opštine.

Član 48.

Gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje se na korišćenje radi građenja na osnovu konkursa ili neposrednom pogodbom, pod uslovima, na način i u postupku propisanim ovim zakonom i na osnovu njega donesenim propisima.

Neposrednom pogodbom gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje se na korišćenje za izgradnju: vojnih objekata i drugih objekata za potrebe opštenarodne odbrane i društvene samozaštite; objekata za potrebe zdravstva, socijalne zaštite, obrazovanja i kulture i društvene bnige o djeci te drugih objekata od posebnog društvenog interesa; objekata za potrebe društveno-političkih zajednica, državnih organa i društveno-političkih organizacija potrebnih za ostvarivanje njihovih zadataka; objekata za potrebe organizacija koje obavljaju djelatnost ili poslove od posebnog društvenog interesa koji je utvrđen zakonom odnosno odlukom skupštine opštine; mreže i objekata infrastrukture; objekata za službene potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava kao i organizacija i specijalizovanih agencija Organizacije ujedinjenih nacija; stambenih zgrada koje se grade iz sredstava udruženih u samoupravne interesne zajednice u stambenoj oblasti; industrijskih i drugih privrednih objekata koji su odgovarajućim planom predviđeni za preseljenje određenih korisnika ili koji su namijenjeni za određenog društvenog korisnika; stambenih zgrada i porodičnih stambenih zgrada koje grade stambene zadruge.

Skupština opštine može odlukom propisati da se gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje na korišćenje neposrednom pogodbom i u drugim slučajevima od opšteg interesa ili kad to zahtijevaju zajedničke osnovne potrebe građana, organizacija udruženog rada i drugih društveno-pravnih lica na određenom području.

Član 49.

Uslovi i način dodjele gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje radi građenja, kao i postupak i kriterije za određivanje prvenstva na konkursu, odnosno bez konkursa, (neposrednom pogodbom), uređuju se odlukom skupštine opštine u skladu sa programom stambene i ostale izgradnje u opštini.

Odlukom iz prethodnog stava propisuju se bliža mjerila za određivanje naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje i za određivanje naknade za stvarne troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

Odlukom iz stava 1. ovog člana određuju se pojedini poslovi koje vrši organizacija udruženog rada ili druga organizacija i zajednica ako su joj povjereni poslovi u pogledu gradskog građevinskog zemljišta (provođenje konkursa, zaključivanje ugovora i sl.).

Ako se gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje na korišćenje radi građenja na osnovu konkursa, mjerila za određivanje prvenstva moraju biti u skladu sa utvrđenom politikom stambene i druge izgradnje u opštini i obezbjeđivati racionalno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta, kao i ostvarivanje drugih opštih interesa u izgradnji i uređenju prostora.

Kada se gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje na korišćenje radi građenja građanima na osnovu konkursa za izgradnju porodičnih stambenih zgrada, pored mjerila iz prethodnog stava uzimaju se u obzir stambene potrebe lica koja učestvuju na konkursu, njihovo socijalno stanje, broj članova porodice i sl.

Član 50.

Građevinska parcela može se dodijeliti na korišćenje radi građenja i za potrebe više lica koja po ugovoru o zajedničkoj izgradnji sliču pravo svojine, odnosno pravo raspolaganja na posebnim dijelovima zgrade.

Ugovor iz prethodnog stava ne proizvodi pravno dejstvo ako potpisi ugovarača nisu ovjereni kod organa nadležnog za ovjeru potpisa.

Član 51.

Organ koji provodi konkurs dostaviće zaključak o rezultatu konkursa svim učesnicima konkursa u roku od osam dana po zaključenju konkursa.

Učesnici konkursa mogu u roku od osam dana od dana dostavljanja zaključka o rezultatu konkursa izjaviti prigovor skupštini opštine protiv tog zaključka.

Nakon proteka roka od osam dana organ koji provodi konkurs dostavlja zaključak o rezultatu konkursa sa prigovorima učesnika konkursa skupštini opštine radi donošenja rješenja o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje radi građenja.

Protiv rješenja o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje radi građenja ne može se izjaviti žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

Član 52.

Lice kome je dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje radi građenja, dužno je platiti naknadu za dodijeljeno zemljište i naknadu za troškove uređenja tog zemljišta.

Iznos naknade iz prethodnog stava, osim naknade za preuzeto zemljište, dužan je da plati i raniji vlasnik koji je ostvario prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi građenja na gradskom građevinskom zemljištu.

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

Licu kome je dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište ne može se izdati odobrenje za građenje, niti se može izvršiti uknjižba prava korišćenja zemljišta radi građenja u katastru nekretnina, odnosno u zemljišnoj knjizi, dok ne podnese dokaze da je platilo naknadu za zemljište i naknadu za uređenje zemljišta.

- b) Gubitak prava korišćenja zemljišta radi građenja

Član 53.

Građanin, odnosno udruženje građana i drugo građansko pravno lice gubi pravo korišćenja zemljišta radi građenja ako u roku od jedne godine od pravosnažnosti rješenja o dodjeli zemljišta na korišćenje radi građenja ne podnese zahtjev da mu se izda odobrenje za građenje, odnosno ako u roku od tri godine od izdavanja odobrenja za građenje ne izvede pretežan dio radova na građevini (stavljanje zgrade pod krov i sl.) ili ako u roku od šest godina ne dovrši izgradnju zgrade i ne podnese zahtjev radi izdavanja odobrenja za upotrebu zgrade.

Skupština opštine može produžiti rokove iz prethodnog stava najviše za dužinu njihovog trajanja ako je nosilac prava korišćenja zemljišta radi građenja usljed opravdanih razloga (smrt, teška bolest u porodici, teško materijalno stanje i sl.) bio spriječen da udovolji zahtjevima iz prethodnog stava.

Član 54.

Gubitak prava korišćenja zemljišta radi građenja iz razloga predviđenih u prethodnom članu utvrđuje rješenjem opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Na osnovu rješenja iz prethodnog stava briše se u katastru nekretnina, odnosno u zemljišnoj knjizi upisano pravo korišćenja zemljišta radi građenja i uspostavlja se ranije stanje upisa.

Član 55.

U slučaju prestanka prava korišćenja zemljišta radi građenja po odredbama prethodnog člana, opština je dužna platiti licu kojem je to pravo prestalo naknadu za korisne investicije uložene u izgradnju zgrade koja je građena u skladu sa odobrenjem za građenje, i vratiti naknadu za zemljište i naknadu za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

Naknada za korisne investicije iz prethodnog stava utvrđuje se po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

Član 56.

Nosilac prava korišćenja zemljišta radi građenja koji odustane od namjere da gradi zgradu dužan je vratiti zemljište opštini.

U slučaju iz prethodnog stava nosilac prava korišćenja zemljišta radi građenja ima pravo na naknadu u iznosu koji je platio za pribavljanje gradskog građevinskog zemljišta i za troškove uređenja zemljišta.

Član 57.

Kada se na gradskom građevinskom zemljištu izgradi građevina, prestaje pravo korišćenja zemljišta radi građenja i stiče se trajno pravo korišćenja tog zemljišta (čl. 38. do 42. ovog zakona).

- c) Raspolaganje nedovršenom zgradom na gradskom građevinskom zemljištu

Član 58.

U pogledu prometa, opterećivanja i nasljeđivanja nedovršene zgrade koja se nalazi na gradskom građevinskom zemljištu važe od-

redbe ovog zakona o ograničenju prometa, opterećivanja i nasljeđivanja ostvarenog prvenstvenog prava korišćenja zemljišta radi građenja i prava korišćenja zemljišta radi građenja.

Nedovršena zgrada može se uz saglasnost skupštine opštine otuđiti ako je nosilac ostvarenog prvenstvenog prava korišćenja zemljišta radi građenja, odnosno prava korišćenja zemljišta radi građenja, bio spriječen opravdanim razlozima da nastavi građenje (teška i trajna bolest, smrt člana porodice, smanjenje broja članova porodice, razvod braka, preseljenje i drugo mjesto i sl.).

Ako skupština opštine ne da saglasnost za otuđenje nedovršene zgrade, u roku od tri mjeseca od podnošenja zahtjeva za pribavljanje saglasnosti iz prethodnog stava, na traženje nosioca prava korišćenja zemljišta radi građenja ili njegovog pravnog sljednika, opština je dužna preuzeti zemljište sa nedovršenom zgradom i platiti naknadu prema odredbama člana 55. ovog zakona.

VI — OGRANIČENJA PRAVA KORIŠĆENJA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

a) Stvarne službenosti

Član 59.

U skladu sa regulacionim planom ili planom parcelacije na gradskom građevinskom zemljištu i na građevinama koje su podignute na tom zemljištu mogu se ustanoviti stvarne službenosti.

Rješenje o ustanovljenju stvarnih službenosti donosi opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

b) Privremeno zauzimanje

Član 60.

Gradsko građevinsko zemljište koje je potrebno radi izgradnje građevine ili za izvođenje drugih radova na susjednom zemljištu može se privremeno zauzeti.

Rješenjem o privremenom zauzimanju, koje donosi opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, određuje se trajanje privremenog zauzimanja gradskog građevinskog zemljišta.

Žalba izjavljena protiv rješenja iz prethodnog stava ne odlaže izvršenje rješenja.

c) Pripremne radnje

Član 61.

Rani priprema za provođenje eksproprijacije građevina, odnosno uređenja gradskog građevinskog zemljišta, dozvolice se na gradskom građevinskom zemljištu vršenje potrebnih pripremnih radnji (premjeravanje i ispitivanje zemljišta, pribavljanje podataka o građevinama, nasadima i sl.).

U rješenju o dozvoli vršenja pripremnih radnji koje donosi opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, moraju se navesti pripremne radnje i rok za njihovo izvršenje.

Žalba izjavljena protiv rješenja iz prethodnog stava ne odlaže izvršenje rješenja.

d) Naknada

Član 62.

U slučaju ustanovljenja prava službenosti, privremenog zauzimanja gradskog građevinskog zemljišta, odnosno vršenja pripremnih radnji, naknada se određuje po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

VII — PROTIVPRAVNO RASPOLAGANJE GRADSKIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJISTEM

Član 63.

Pravni poslovi o raspolaganju sa privremenim pravom korišćenja zemljišta, prvenstvenim pravom korišćenja zemljišta radi građenja i pravom korišćenja zemljišta radi građenja zaključeni protivno odredbama ovog zakona, kao i ugovori o zajedničkoj izgradnji zaključeni protivno odredbama iz čl. 39. i 50. ovog zakona, ništavi su, a prava na gradskom građevinskom zemljištu koja su bila predmet tih ugovora, prestaju bez naknade.

U slučajevima iz prethodnog stava redovni sud utvrđuje ništavost pravnog posla i donosi odluku o predaji zemljišta opštini.

Sudovi i drugi državni organi, čim saznaju da je zaključen ugovor iz stava 1. ovog člana, dužni su o tome obavijestiti nadležnog javnog pravobranioca, koji će podnijeti nadležnom sudu tužbu za utvrđivanje ništavosti takvog ugovora.

Član 64.

Sud može odlučiti da se ono što je dato za pribavljanje zemljišta na osnovu ništavog pravnog posla iz prethodnog člana u cje-

lini vrati ugovornoj strani ili preda opštini, odnosno da se jedan dio vrati ugovornoj strani, a ostatak preda opštini.

Pri odlučivanju o vraćanju ugovornoj strani ili predaji opštini onoga što je dato za pribavljanje zemljišta, sud će voditi računa o savjesnosti ugovorne strane, o značaju ugroženog društvenog interesa, kao i o moralnim shvatanjima samoupravnog socijalističkog društva.

Nedovršena zgrada koja je bila predmet ništavog ugovora prelazi u društvenu svojinu, a o naknadi sud će odlučiti saglasno odredbama prethodnih stavova.

VIII — GRAĐENJE BEZ PRAVA KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA RADI GRAĐENJA NA GRADSKOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Član 65.

Zgrada čija je izgradnja započela poslije stupanja na snagu ovog zakona na gradskom građevinskom zemljištu bez prava korišćenja zemljišta radi građenja prelazi u društvenu svojinu bez naknade.

Graditelju završene stambene zgrade iz prethodnog stava, koji nema stan ili nema odgovarajući stan, nadležni organ skupštine opštine dodijeliće na korišćenje stan u toj zgradi, ako je odgovarajućim planom predviđeno da ta zgrada može ostati na tom zemljištu.

Rješenje kojim se utvrđuje prelazak zgrade u društvenu svojinu prema odredbi stava 1. ovog člana, donosi opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Član 66.

Na gradskom građevinskom zemljištu na kojem je prije stupanja na snagu ovog zakona izgrađena zgrada bez prava korišćenja zemljišta radi građenja, a za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju skupština opštine može utvrditi trajno pravo korišćenja zemljišta u korist lica koje je izgradilo takvu zgradu, uz obavezu plaćanja odgovarajuće naknade.

IX — NAKNADA ZA DODJELJIVANJE, UREĐENJE I KORIŠĆENJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 67.

Skupština opštine, u skladu sa zakonom reguliše prava i obaveze u pogledu dodjele, uređenja i korišćenja gradskog građevinskog zemljišta i odlukama propisuje osnove i mjerila za utvrđivanje odgovarajućih naknada koje plaćaju korisnici tog zemljišta.

Osnovi i mjerila za određivanje visine naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje, naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta, moraju biti razgraničeni i međusobno usklađeni.

Sredstva koja se ostvaruju iz naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje, naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta (rente), koriste se za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta, a mogu se koristiti i za razvoj i unapređenje drugih objekata komunalnih djelatnosti, kao i za troškove izrade prostorno planske dokumentacije.

- a) Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje

Član 68.

Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje obuhvata plaćenu naknadu za izuzeto zemljište ranijem vlasniku i naknadu za pogodnosti (renta) koje mogu nastati prilikom korišćenja tog zemljišta (prirodne pogodnosti, pogodnosti već izgrađene infra i suprastrukture i dr).

Član 69.

Naknadu za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje plaćaju lica kojima je to zemljište dodijeljeno na korišćenje radi izgradnje građevina.

- b) Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 70.

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta radi njegovog privođenja namjeni predviđenoj regulacionim planom ili urbanističkim planom.

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

Član 71.

Naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaćaju investitori građevine koja se gradi na tom zemljištu.

Član 72.

Naknada iz člana 70. ovog zakona utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

Ako je dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište koje nije uređeno, korisnik tog zemljišta dužan je da izvrši uređenje na cijeloj površini zemljišta, saglasno urbanističko-tehničkim i drugim uslovima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti.

U slučaju iz prethodnog stava korisnik zemljišta nije dužan da plati naknadu za uređenje zemljišta.

Kada je to potrebno, sa korisnikom će se ugovoriti dinamika uređenja gradskog građevinskog zemljišta, obaveze i sankcije za neizvršenje obaveza. Ugovorom će se utvrditi da će opština, u slučaju neizvršenja obaveza, na teret korisnika izvršiti uređenje na cijeloj površini.

- c) Naknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 73.

Odlukom skupštine opštine kojom se uvodi obaveza plaćanja naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta (renta) određuju se osnovi i mjerila na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade u zavisnosti od pogodnosti koje određeno zemljište pruža korisniku: obima i stepena izgrađenosti i uređenosti i položaja zemljišta u naselju, opremljenosti zemljišta komunalnim građevinama i instalacijama, saobraćajne povezanosti, vrste i kapaciteta objekata za svakodnevno i periodično snabdijevanje, stepena pokrivenosti naselja objektima za zdravstvo, obrazovanje i kulturu i prirodnih uslova korišćenja zemljišta.

Mjerilima na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta može se to zemljište kategorisati različito, prema pogodnostima koje pruža i s obzirom na položaj u naseljenom mjestu i određenu namjenu korišćenja (za stanovanje, za proizvodnju ili drugu privrednu djelatnost).

Odlukom iz stava 1. ovog člana određuju se način i rokovi plaćanja naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta.

Rješenje o određivanju naknade za korišćenje gradskog zemljišta donosi opštinski organ uprave nadležan za komunalne poslove, odnosno organizacija kojoj je skupština opštine povjerila ovlaštenje za obavljanje tih poslova.

Rješenje iz prethodnog stava, kada su su obveznici građani, izvršava opštinski organ uprave za društvene prihode prema odredbama Zakona o porezima građana („Službeni list SR BiH”, br. 39/84 i 8/85).

Član 74.

Naknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta, određuje se u skladu sa odlukom iz prethodnog člana prema jedinici površine zemljišta (m²), odnosno prema jedinici izgrađene korisne površine za stambeni, poslovni ili sličan prostor.

Član 75.

Obveznici naknade iz prethodnog člana su vlasnici ili nosioci prava raspolaganja na stambenom, poslovnom ili sličnom prostoru, odnosno građani, organizacije udruženog rada i druga pravna lica koja su korisnici gradskog građevinskog zemljišta.

Obveznik naknade utvrđuje se na osnovu podataka iz urbanističke ili građevinske dokumentacije, katastra nekretnina ili uviđaja na licu mjesta.

Nosilac stanarskog prava, odnosno zakupac poslovnih prostorija ili neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, dužan je da obvezniku naknadi odgovarajući dio naknade, ako on nije sadržan u stanarini, odnosno zakupnini.

X — OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Član 76.

Ostalo građevinsko zemljište (član 3. tačka 2. ovog zakona) određuje se odlukom skupštine opštine.

Odluka o određivanju ostalog građevinskog zemljišta zasniiva se na prostornom planu opštine ili prostornom planu posebnog područja koji sadrže granice urbanih i drugih područja na kojima je predviđeno građenje ili vršenje drugih radova urbanističkim planom, urbanističkim redom ili regulacionim planom.

Odluka iz stava 1. ovog člana može obuhvatiti građevinsko zemljište u društvenoj svojini i građevinsko zemljište na kome postoji pravo svojine.

Član 77.

Odlukom iz prethodnog člana utvrđuju se osnove i potrebe razvoja područja koje obuhvata ostalo građevinsko zemljište i određuju njegove granice po prethodno pribavljenom mišljenju zainteresovanih organizacija udruženog rada, mjesnih zajednica i samoupravnih interesnih zajednica.

Član 78.

Odredbe ovog zakona koje se odnose na gradsko građevinsko zemljište primjenjuju se i na ostalo građevinsko zemljište u društvenoj svojini.

Član 79.

Ako je građevinsko zemljište određeno odlukom iz člana 76. ovog zakona u društvenoj svojini, društvena pravna lica koja upravljaju tim zemljištem imaju pravo da ga koriste za svoje djelatnosti i da raspoložu njime saglasno zakonu u skladu sa potrebama uređenja prostora u tom području i drugim uslovima određenim tom odlukom.

Član 80.

Izgrađenim i neizgrađenim ostalim građevinskim zemljištem određenim odlukom iz člana 76. ovog zakona, koje je u svojini građana i građanskih pravnih lica, vlasnik ima pravo da raspolože i obavezu da ga koristi na način i pod uslovima određenim zakonom i propisima opštine donesenim na osnovu zakona.

Na zemljištu iz prethodnog stava mogu se graditi građevine samo pod uslovima određenim zakonom i propisima koje u okviru svojih prava i dužnosti donosi opština.

Član 81.

Ako se na ostalom građevinskom zemljištu na koje postoji pravo svojine provodi dioba katastarskih parcela po osnovu nasljeđivanja ili prenosa prava svojine pravnim poslom, takva dioba ne može biti pravni osnov za obrazovanje građevinskih parcela na tom zemljištu, ukoliko dioba nije provedena saglasno propisima o planiranju i o uređenju prostora.

Član 82.

Odlukom skupštine opštine o pristupanju izradi regulacionog plana ili urbanističkog plana, može se potpuno ili djelimično zabraniti promet neizgrađenog zemljišta u svojini građana i građanskih pravnih lica, koje će biti obuhvaćeno tim planom, za vrijeme dok se taj plan ne donese, a najduže za tri godine.

Član 83.

Za uređenje neizgrađenog i korišćenje izgrađenog građevinskog zemljišta na kome postoji pravo svojine može se uvoditi obaveza plaćanja naknada iz člana 67. ovog zakona, ako je neizgrađeno gra-

đevinsko zemljište obuhvaćeno programom uređenja građevinskog zemljišta, odnosno ako je izgrađeno građevinsko zemljište ulaganjem društvenih sredstava u odgovarajućem stepenu uređeno i komunalno opremljeno.

Član 84.

U pogledu prometa ostalog građevinskog zemljišta i eksproprijacije građevinskog zemljišta na kome postoji pravo svojine, primjenjuju se propisi o prometu nepokretnosti, odnosno propisi o eksproprijaciji, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

XI — KAZNE NE ODREDBE

Član 85.

Novčanom kaznom od 20.000 do 250.000 dinara, kazniće se za prekršaj organizacija udruženog rada ili društveno pravno lice:

1. ako kao korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta prenese korišćenje tog zemljišta na drugo lice protivno odredbi člana 19. st. 1. i 2. ovog zakona;

2. ako kao korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta daje to zemljište drugom licu na privremenu upotrebu protivno odredbi člana 22. stav 3. ovog zakona.

Za radnje iz prethodnog stava kazniće se novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara i odgovorno lice u organizaciji udruženog rada ili drugom društvenom pravnom licu.

Član 86.

Novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj građanin i građansko pravno lice:

1. ako kao raniji vlasnik i korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta mijenja oblik i površinu parcele tog zemljišta protivno odredbi člana 20. ovog zakona;

2. ako kao korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koristi to zemljište ili prenese pravo korišćenja tog zemljišta na drugo lice protivno odredbama člana 22. st. 2. i 3. i člana 24. st. 1. i 2. ovog zakona;

3. ako kao nosilac prava korišćenja zemljišta radi građenja otuđi nedovršenu zgradu koja se nalazi na gradskom građevinskom zemljištu protivno odredbi člana 58. stav 2. ovog zakona.

XII — PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 87.

Propisi o naknadi za uređenje i korišćenje gradskog građevinskog zemljišta, koji su donijeti prije stupanja na snagu ovog zakona, usaglasiće se sa odredbama ovog zakona u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 88.

Odluku o određivanju ostalog građevinskog zemljišta iz člana 76. ovog zakona donijeće skupština opštine u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona i to za ona područja za koja su već donijeta planska akta iz člana 76. stav 2. ovog zakona.

Član 89.

Postupak pokrenut po zahtjevima za dodjelu na korišćenje građevinskog zemljišta u društvenoj svojini u svrhu izgradnje prije stupanja na snagu ovog zakona, okončaće se po odredbama Zakona o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini („Službeni list SR BiH”, broj 13/74) ako je prije stupanja na snagu ovog zakona doneseno prvostepeno rješenje o dodjeli zemljišta na korišćenje.

Ako prvostepeno rješenje o dodjeli neizgrađenog građevinskog zemljišta na korišćenje iz prethodnog stava bude poništeno u drugostepenom postupku, odnosno u upravnom sporu, ponovni postupak će se provesti po odredbama ovog zakona.

Član 90.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini („Službeni list SR BiH”, broj 13/74).

Član 91.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu SR BiH”.