



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



Tel: 032 650 022 www.opcina-tesanj.ba
lok. 105 E-mail: optesanj@bih.net.ba
Fax: 032 650 220 vedran.kaser@opcina-tesanj.ba

Trg Alije Izetbegovića 11, 74260
Tešanj

Broj: 01-31-8-52-80-8/10.
Datum: 08.02.2011. godine

Na osnovu člana 6., 16., 46., 63., 70., 73., 76. i 83. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH („Službene novine FBiH“, broj: 67/05) i člana 14. Statuta Općine Tešanj („Službeni glasnik Općine Tešanj“, broj: 11/07), Općinsko vijeće Tešanj na svojoj 25. sjednici održanoj dana 31.01.2011. godine, donijelo je

O D L U K U

O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I - OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom određuje se prostorni obuhvat građevinskog zemljišta Općine Tešanj, propisuju uslovi i način dodjele građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu, zone građevinskog zemljišta, naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište, naknade iz osnova prirodne pogodnosti, naknada za uređenje građevinskog zemljišta i naknada za korištenje građevinskog zemljišta, način i rokovi plaćanja naknada.

Član 2.

Građevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu.

Član 3.

Općina Tešanj upravlja i raspolaže neizgrađenim građevinskim zemljištem u državnoj svojini na način i pod uslovom predviđenim Zakonom o građevinskom zemljištu (u daljem tekstu: Zakonom) i ovom Odlukom o građevinskom zemljištu (u daljem tekstu: Odlukom).

Građevinskim zemljištem u privatnoj svojini raspolažu vlasnici uz ograničenja i pod uslovima predviđenim Zakonom i ovom Odlukom.

Član 4.

Građevinsko zemljište može biti gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište (u daljem tekstu: građevinsko zemljište).

Član 5.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se na građevinsko zemljište u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

II - DODJELA NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU

Član 6.

Općinsko vijeće dodjeljuje neizgrađeno građevinsko zemljište u državnom vlasništvu fizičkim ili pravnim licima na korištenje radi izgradnje trajnih građevina (u daljem tekstu: pravo korištenja radi građenja) u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom.

Član 7.

Građevinsko zemljište u državnom vlasništvu se dodjeljuje u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom:
-na osnovu javnog konkursa i
-neposrednom pogodbom.

Član 8.

Općinsko vijeće donosi Odluku o raspisivanju Javnog konkursa, kojom može definisati kriterije za

dodjelu zemljišta državne svojine.

Ukoliko u odluci iz prethodnog člana nisu utvrđeni posebni kriteriji, primjenjuje se kriterij – najveća ponuđena cijena.

Početnu cijenu zemljišta, u pravilu, utvrđuje Općinski načelnik.

Ukoliko se vrši dodjela neposrednom pogodbom, prijedlog naknade za dodijeljeno zemljište utvrđuje Općinski načelnik.

Član 9.

Javni konkurs za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu raspisuje, prema ukazanoj potrebi, Općinski načelnik, a isti priprema općinski organ uprave nadležan za imovinsko pravne poslove, nakon što organ uprave nadležan za poslove prostornog uređenja definiše uslove za izgradnju objekta.

Član 10.

Javni konkurs se objavljuje u sredstvima javnog informisanja.

Član 11.

Tekst Javnog konkursa sadrži slijedeće podatke:

- osnovne podatke o neizgrađenom građevinskom zemljištu koje se dodjeljuje (lokacija, K.O., broj k.č., površina parcele),
- visinu početne naknade za zemljište,
- podatke o objektu koji se može graditi na zemljištu koje je predmet dodjele,
- adresa organa kome se dostavljaju prijave na javni konkurs,
- dan otvaranja prijave na konkurs,
- obavezu dostavljanja ugovora o zajedničkoj izgradnji ukoliko je zainteresovano više lica za gradnju zajedničkog objekta na jednoj parceli, (ugovor mora biti zaključen u skladu sa Zakonom).
- dokaz o nekorištenju tuđe imovine u skladu sa članom 46. Zakona(za fizička lica),
- kriterije za dodjelu zemljišta državne svojine,
- rok trajanja konkursa,
- ostale odredbe po potrebi.

Član 12.

Općinsko vijeće rješenjem imenuje Komisiju za provođenje Javnog konkursa.

Komisija za provođenja javnog konkursa ima tri člana i sekretara (predsjednik, dva člana i sekretara koji imaju zamjenike) (u daljem tekstu: Komisija).

Članovi Komisije ne mogu biti rukovodeći službenici.

Administrativno tehničke poslove za potrebe Komisije obavlja sekretar Komisije koji je zaposlenik općinskog organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove i koji poslove sekretara obavlja u okviru redovnog opisa svojih poslova i bez naknade.

Mandat Komisije se određuje rješenjem o imenovanju.

Član 13.

Pravo prijave na Javni konkurs, radi izgradnje objekata, imaju fizička i pravna lica.

Član 14.

Prijave se podnose Komisiji za provođenje Javnog konkursa, u zatvorenoj koverti sa naznakom «ne otvaraj» neposredno općinskom organu uprave nadležnom za imovinsko pravne poslove ili preporučeno poštanskom pošiljkom.

Ako se prijava dostavlja lično (neposredno) općinskom organu uprave nadležnom za imovinsko pravno poslove izdat će se potvrda o prijemu sa naznakom datuma prijema na konkurs.

Prijave se čuvaju neotvorene od strane općinskog organa uprave nadležnog za imovinsko pravne poslove sve do isteka roka zatvaranja Javnog konkursa, a nakon čega se iste dostavljaju Komisiji za provođenje Javnog konkursa.

Član 15.

Komisija utvrđuje blagovremenost podnesene prijave. Nakon što utvrdi blagovremenost prijave, Komisija vrši otvaranje prijave.

Otvaranje prijave vrši se javno – pred svim zainteresovanim.

Komisija nakon otvaranja prijave čita prijavu i sve priloge uz prijavu.

Na zatvorenom sastanku Komisija provjerava formalnu ispravnost prijave i uslove utvrđene u Javnom konkursu.

Ako je prijava formalno ispravna i potpuna, Komisija utvrđuje redosljed prvenstva svih učesnika u konkursu, a prema prethodno utvrđenim kriterijima.

Član 16.

U slučaju da je na Javni konkurs dostavljena prijava nakon isteka roka u kojem je konkurs otvoren, da ne sadrži dokumentaciju predviđenu Javnim konkursom ili ne ispunjava uslove propisane Javnim konkursom, Komisija će kandidata pismeno obavijestiti o neispunjavanju uslova.

Član 17.

Komisija neće ni uzeti na razmatranje prijavu za dodjelu građevinskog zemljišta, uz koju nisu priloženi dokazi da podnosilac prijave, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva iz 1991. godine ne koristi imovinu za koju je podnesen zahtjev za povrat shodno Zakonu o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima FBiH («Službene novine FBiH», broj:11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 31/01 i 56/01) i Zakonu o prestanku primjene Zakona o privremeno napuštenim nekretninama u svojini građana FBiH («Službene novine FBiH», broj: 11/98, 29/98, 27/99 i 43/99, 31/01, 56/01 i 15/02).

Član 18.

Kao dokaz za utvrđivanje činjenica iz prethodnog člana prilažu se potvrde od nadležnog općinskog organa uprave koji vodi postupak za povrat napuštene privatne imovine ili stana.

Član 19.

U slučaju da na Javni konkurs nije pristigla nijedna prijava, sekretar komisije za provođenje javnog konkursa će pismeno obavijestiti Općinskog načelnika.

Član 20.

Općinski načelnik po potrebi može ponovo raspisati Javni konkurs za parcele koje su obuhvaćene Odlukom o raspisivanju Javnog konkursa, sve dok se ne dodjele sve parcele koje su bile sadržane u istoj.

Član 21.

Komisija će dostaviti zaključak o rezultatima Javnog konkursa svim učesnicima javnog konkursa u roku od 8 dana po zaključenju konkursa.

Učesnici Javnog konkursa mogu u roku od 8 dana od dana prijema zaključka o rezultatima Javnog konkursa izjaviti prigovor Općinskom vijeću, putem Komisije.

Nakon isteka roka od 8 dana od dana podnošenja prigovora, Komisija dostavlja zaključak o rezultatima Javnog konkursa sa prigovorima učesnika javnog konkursa i sa obrazloženim prijedlogom po prigovorima Općinskom vijeću radi donošenja odluke o dodjeli građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja.

Član 22.

Prijedlog odluke o dodjeli građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja priprema općinski organ uprave nadležan za imovinsko pravne poslove.

Prije donošenja odluke o dodjeli građevinskog zemljišta, Općinsko vijeće će pribaviti mišljenje javnog pravobranioca kojim se potvrđuje da je predložena dodjela u skladu sa važećim zakonom, te da su procedure koje predviđa ovaj zakon i ova Odluka ispoštovane u cijelosti.

Član 23.

Komisija dokumentaciju koja je nastala u radu iste, dostavlja općinskom organu uprave nadležnom za imovinsko pravne poslove, radi daljeg postupka organa.

Član 24.

Neizgrađeno građevinsko zemljište dodjeljuje se neposrednom pogodbom:

- za izgradnju vojnih objekata i objekata za službene potrebe državnih organa (nije moguća dodjela u cilju stambene izgradnje),
- za izgradnju objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava,
- za izgradnju objekata komunalne infrastrukture,
- ranijim vlasnicima u postupku naknade kada se građevinsko zemljište dodjeljuje kao zamjena za eksproprisano i izuzeto građevinsko zemljište,
- ranijim vlasnicima radi izgradnje građevina po osnovu ostvarenog prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi građenja,
- ranijem vlasniku neizgrađenog građevinskog zemljišta koji ne može na svom zemljištu ostvariti izgradnju porodične stambene zgrade na osnovu važeće planske dokumentacije, po njegovom zahtjevu može se dodijeliti druga građevinska parcela,

-ranijem vlasniku zemljišta koji ima više od polovine površine građevinske parcele u svom vlasništvu, može se dodijeliti zemljište koje čini preostali dio iste građevinske parcele,
-korisniku zemljišta, vlasniku objekta izgrađenog na građevinskoj parceli kojoj je urbanističkim planom, planom parcelacije ili urbanističkim uslovima promijenjen oblik i površina građevinske parcele,
-korisniku zemljišta, vlasniku objekta izgrađenog na zemljištu državne svojine, ukoliko je općinski organ uprave za prostorno uređenje utvrdio da je istom potrebna i druga ili dio druge parcele državne svojine radi redovne upotrebe objekta.

Član 25.

Rješenja o dodjeli neizgrađenog građevinskog zemljišta na korištenje putem neposredne pogodbe donosi Općinsko vijeće.

Prijedlog odluke o dodjeli građevinskog zemljišta iz stava 1. ovog člana priprema općinski organ uprave nadležan za imovinsko pravne poslove, a po zahtjevu zainteresiranog fizičkog ili pravnog lica.

III - NAKNADE ZA DODJELJENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Član 26.

Za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje radi građenja, plaća se naknada.

Član 27.

Naknada za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje obuhvata:

1. plaćenu naknadu namijenjenu za preuzeto zemljište,
2. naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina-renta.

Član 28.

Naknada za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje u dijelu koji se odnosi na plaćenu naknadu za preuzeto zemljište utvrđuje se i iskazuje prema jedinici mjere – m² površine zemljišta koje je predmet dodjele.

Član 29.

Općinska Komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u prometu će utvrditi visinu naknade za preuzeto zemljište, osim u slučaju ako je visina naknade poznata.

Član 30.

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

Član 31.

Naknada iz osnova prirodnih pogodnosti, prilikom dodjele građevinskog zemljišta obračunava se na način utvrđen Zakonom.

Član 32.

Ako je korisna površina objekta nepoznata u momentu donošenja rješenja o dodjeli građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja, odnosno u momentu donošenja rješenja o urbanističkoj saglasnosti, korisna površina objekta utvrđuje se na taj način da se bruto površina svih etaža objekta pomnoži sa koeficijentom 0,75, a konačna površina će se utvrditi u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

Član 33.

Građevinsko zemljište u smislu ove Odluke, dijeli se na gradsko i ostalo i po zonama, kako slijedi:

I ZONA

Prvom zonom smatra se zemljište koje je obuhvaćeno Planom revitalizacije «Stare čaršije» Tešanj (Zona A).

II ZONA

Drugom zonom smatra se zemljište koje je obuhvaćeno Planom revitalizacije «Stare čaršije» Tešanj (Zona B), Regulacionim planom Centralnog dijela Tešanj, Regulacioni plan „MUSALA“ KO Tešanj II i Regulacionim planom „Centar“ Jelah i Urbanistički projekat „Zona zdravstva“, Urbanističko rješenje „Vrata grada 2“.

III ZONA

Trećom zonom smatra se zemljište koje je obuhvaćeno Regulacionim planom „Jugozapad“ Tešanj, Regulacioni plan „Poslovna zona Bukva, Regulacioni plan „Tešanjka“, Regulacioni plan „Poslovna zona „Glinište“ i Regulacioni plan „Kiseljak“, Regulacioni plan „Centralnog dijela Tešanj“.

IV ZONA

Četvrtom zonom smatra se zemljište koje se nalazi u obuhvatu Urbanističkog plana Tešanj i Urbanističkog plana Jelah, osim onog zemljišta koje je obuhvaćeno regulacionim planovima koji su u obuhvatu Urbanističkog plana

Jelah i Urbanističkog plana Tešanj.

V ZONA

Petom zonom smatra se zemljište uz magistralne ceste M-4 i M-17 na udaljenosti 100m od spoljne ivice ceste, zemljište koje se nalazi uz regionalnu cestu RP 474 na udaljenosti 100m od spoljne ivice ceste i zemljište uz lokalne ceste na udaljenosti 100m od spoljne ivice ceste (ukoliko se sva gore nabrojana zemljišta ne nalaze u obuhvatu I,II, III i IV zone).

VI ZONA

Šestom zonom smatra se građevinsko zemljište koje nije obuhvaćeno naprijed navedenim zonama (ostala urbana područja, građevinska zemljišta van urbanih područja i zemljište uz nerazvrstane ceste na udaljenosti 100m od spoljne ivice ceste).

Gradsko građevinsko zemljište obuhvaćeno je zonama I, II, III i IV, a ostalo građevinsko zemljište obuhvaćeno je zonama V i VI.

Ukoliko se za neko područje donese urbanistički plan to zemljište se uvrštava u IV zonu, ukoliko se donese regulacioni plan to zemljište se uvrštava u III zonu, a ako se donese urbanistički projekat to zemljište se uvrštava u II zonu.

IV - NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 34.

Naknada za uređenje građevinskog zemljišta koja obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta plaća se prema neto površini svih etaža objekta.

Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta snosi investitor, bez obzira da li se objekat gradi na građevinskom zemljištu u privatnoj ili državnoj svojini.

Član 35.

Visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta po jedinici mjere neto površine građevine utvrđuje se dijeljenjem ukupnih stvarnih troškova uređenja područja na koje se odnosi, sa ukupnom neto korisnom građevinskom površinom objekata na tom području.

Član 36.

Ako se visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta (skraćeno: NU) ne može odrediti shodno članu 35. ove Odluke, visina te naknade određuje se na osnovu bazne cijene (skraćeno BC), troškova pripremanja (skraćeno: TP), troškova opremanja (skraćeno: TO) građevinskog zemljišta, vrste troškova uređenja (skraćeno: VT), udaljenosti vrste troškova uređenja od građevinske parcele (skraćeno: UV), namjene objekta (skraćeno: NO) i neto korisne površine objekta (skraćeno: PO).

Naknada za uređenje računa se po formuli:

$$NU = BC \times (TP + \sum (VT_n \times UV_n)) \times \sum (NO_n \times PO_n)$$

Bazna cijena je 50,00 KM.

Član 37.

Ako se bazna cijena troškova uređenja građevinskog zemljišta uzme kao bazni faktor 1, učešće pojedinih troškova uređenja u baznoj cijeni iznosi:

1. Troškovi pripremanja građevinskog zemljišta:

Troškove pripremanja u iznosu od 10 % od bazne cijene snosi investitor a ostale troškove pripremanja građevinskog zemljišta snosi općina Tešanj.

2. Troškovi opremanja gradskog građevinskog zemljišta:

R/br	Vrsta troškova uređenja	Učešće u baznoj cijeni %
1.	Makadamski put	8,00 %
2.	Asfaltni put	12,00 %
3.	Asfaltni put sa trotoarom	15,00 %
4.	Javno parkiralište	5,00 %
5.	Javna rasvjeta	5,00 %
6.	Kišna kanalizacija	10,00 %
7.	Vodovodna mreža	10,00 %
8.	Fekalna kanalizacija	15,00 %
9.	Toplovodna mreža	15,00 %
10.	Električna mreža	10,00 %
11.	Telefonska mreža	5,00 %

Ako su pojedine vrste troškova uređenja građevinskog zemljišta poznate obračunat će se u tom iznosu bez obzira na njihovo učešće u baznoj cijeni, a za nepoznate vrste troškova, obračunat će se prema svakom učešću u baznoj cijeni.

Član 38.

Bez obzira na koji način se vrši obračun naknade za uređenje građevinskog zemljišta ona za pojedine objekte po namjenama u procentima od utvrđene naknade iznosi:

1. Za stambeni objekat površine do 40 m² 10 %,
2. Za stambeni objekat površine od 41 m² do 70 m² 20 %,
3. Za stambeni objekat površine od 71 m² do 100 m² 30 %,
4. Za stambeni objekat površine od 101 m² do 150 m² 50 %,
5. Za stambeni objekat površine od 151 m² do 250 m² 75 %,
6. Za stambeni objekat površine preko 250 m² 100 %,
7. Za proizvodni objekat površine do 250 m² 20 %,
8. Za proizvodni objekat površine od 251 m² do 500 m² 15 %,
9. Za proizvodni objekat površine od 501 m² do 1000 m² 10 %,
10. Za proizvodni objekat površine preko 1000 m² kao i za skladišta (magacinski prostor) objekata proizvodne namjene bez obzira na površinu 5 %,
11. Za poslovni objekat površine do 100 m² 50 %,
12. Za poslovni objekat površine od 101 m² do 250 m² 40 %,
13. Za poslovni objekat površine od 251 m² do 500 m² 30 %,
14. Za poslovni objekat površine od 501 m² do 1000 m² 20 %,
15. Za poslovni objekat površine preko 1000 m² kao i za skladišta (magacinski prostor) objekata poslovne namjene bez obzira na površinu 10 %,
16. Za pomoćne prostorije, garaže i gospodarske objekte 10%,
17. Za vikend kuće 100 %,
18. Za objekte infrastruktura (kontejner, trafostanica, rezervoar i sl.) 100 %,
19. Za objekte koji su proglašeni objektima od posebnog interesa za razvoj, te objekti za potrebe kulture, zdravstva, obrazovanja, sporta i vjerski objekti 5 %,

Ukoliko se vrši dogradnja, nadogradnja i sl. odnosno povećanje površine dosadašnjeg prostora, naknada se plaća u procentima shodno ukupnoj površini (dosadašnje + novo stanje) na površinu koja se dograđuje.

Ukoliko se objekat sastoji iz više zasebnih stambenih jedinica svaki stan se računa posebno, a ukoliko se objekat sastoji iz više zasebnih poslovnih prostora svaki poslovni prostor se računa posebno, kao u stavu 1. ovog člana a zajedničke prostorije računaju se kao podrumске prostorije.

Procent u tačkama 1, 2, 3, 4, 5 i 6 direktno proporcionalan sa površinom objekta (veći što je veća površina), a u tačkama 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15 obrnuto proporcionalan površini objekta (manji što je veća površina).

Ukoliko je naknada obračunata u tački 8 manja od naknade u tački 7, u 9 manja od 8 i u 10 manja od 9 te u 12 manja od 11, u 13 manja od 12, u 14 manja od 13 i u 15 manja od 14, u obračun će se uzeti naknada iz prethodne tačke (naknada za objekat površine P m² ne može biti manja od naknade za objekat površine P m² – (minus) 1 m²).

Za administrativni objekat ili administrativni dio proizvodnog ili poslovnog objekta naknada se plaća u visini 50% od naknade za poslovni objekat iste površine.

Član 39.

Za određenu vrstu troškova uređenja, naknada koja je obračunata u članu 37. ove odluke plaća se, zavisno od udaljenosti vrste troškova uređenja od najbliže međne tačke građevinske parcele, u iznosu:

1. Do 25 m 100 %,
2. Od 26 m do 50 m 75 %,
3. Od 51 m do 75 m 50 %,
4. Od 76 m do 100 m 25 %,
5. Preko 100 m 0 %.

Član 40.

Ako građevinsko zemljište nije uređeno, investitor je dužan da izvrši uređenje saglasno uslovima utvrđenim urbanističkom saglasnosti.

Član 41.

Kada se naknada za uređenje zemljišta određuje na osnovu bazne cijene, u nju mogu ući samo one vrste troškova uređenja koje se koriste na konkretnoj građevini, bez obzira da li se građevina gradi na građevinskom zemljištu u privatnoj ili državnoj svojini.

Ukoliko investitor podnese dokaz o učešću u finansiranju uređenja građevinskog zemljišta, ista naknada će biti umanjena za stavku u kojoj je nastalo njegovo učešće.

Član 42.

Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta plaćaju svi investitori koji grade građevine, vrše rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju i promjenu namjene objekata, kao i investitori koji vrše legalizaciju bespravno izgrađenih građevina.

Naknada iz stava 1. ovog člana utvrđuje se u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti, posebnim rješenjem.

Naknada iz stava 1. ovog člana može se plaćati u ratama, a cjelokupan iznos mora biti izmiren prije izdavanja odobrenja za građenje.

Član 43.

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

Član 44.

Izuzetno, Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika može budžetske korisnike osloboditi plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta u iznosu od 100%, s tim da o navedenim slučajevima jednom godišnje informiše Općinsko vijeće.

Član 45.

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

Član 46.

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

V - NAKNADA ZA KORIŠTENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 47.

Ovom odlukom utvrđuju se osnovi i mjerila na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade za korištenje građevinskog zemljišta u zavisnosti od pogodnosti koje određeno zemljište pruža korisniku kao i način i rokovi plaćanja naknade za korištenje građevinskog zemljišta.

Član 48.

Naknada za korištenje građevinskog zemljišta određuje se prema jedinici površine zemljišta (m²), odnosno prema jedinici korisne površine izgrađenog objekta (m²) u iznosu od 0,01% osnovice ili prema jedinici dužine izgrađene podzemne ili nadzemne mreže (m¹) u iznosu iz člana 52. ove Odluke.

Kao osnovica za izračunavanje naknade za korištenje građevinskog zemljišta služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m² korisne stambene površine na području Općine Tešanj.

Prosječnu konačnu građevinsku cijenu utvrđuje Općinsko vijeće svojom odlukom, a najkasnije do 31. marta tekuće godine.

Obračunata visina naknade na način utvrđen u stavu 1. i 2. ovog člana je mjesečna naknada.

Član 49.

Naknada za korištenje građevinskog zemljišta po jedinici površine zemljišta odnosno korisne površine izgrađenog objekta i dužine izgrađene podzemne ili nadzemne mreže, plaća se za zemljište koje se nalazi u obuhvatu I, II, III i IV zone definisane članom 33. Odluke.

Član 50.

Naknada za korištenje građevinskog zemljišta plaća se za građevinsko zemljište bez obzira na oblik svojine.

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

Član 51.

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

Služba uprave nadležna za odobrenje građenja i upotrebe građevina dužna je primjerak svog rješenja dostaviti Službi nadležnoj za utvrđivanje obaveze plaćanja naknade za korištenje građevinskog zemljišta.

Član 52.

Visina naknade za korištenje građevinskog zemljišta po jedinici mjere određuje se u zavisnosti od toga da li se prostor koristi za stanovanje, poslovnu ili proizvodnu namjenu i plaća se naknada:

- za poslovne objekte na način utvrđen članom 48. ove Odluke,
- za proizvodne objekte na način utvrđen članom 48. ove Odluke umanjena za 20%,
- za stambene objekte (kuće) na način utvrđen članom 48. ove Odluke umanjena za 40%,
- za kolektivno stanovanje (etažni vlasnici) na način utvrđen članom 48. ove Odluke umanjena za 20%,
- za izgrađeno zemljište (otvorena skladišta, stovarišta, registrovani parkinzi i sl.) na način utvrđen članom 48. ove Odluke umanjena za 50%.

Visina naknade za korištenje građevinskog zemljišta po jedinici dužine (m¹) izgrađene podzemne ili nadzemne mreže za elektroenergetsku, telekomunikacijsku (PTT, internet, kablovsku), plinovodnu, toplovodnu i drugu nepomenutu mrežu, za jedan mjesec iznosi 0,025 KM/m¹.

Visina naknade za korištenje građevinskog zemljišta po jedinici dužine (m¹) izgrađene dalekovodne mreže jačine preko 35 kV (DV), za jedan mjesec iznosi 0,035 KM/m¹.

Član 53.

Naknada za korištenje građevinskog zemljišta ne plaća se na zemljištu i objektima koji se koriste za:

- drvarnice, šupe i gospodarske objekte seoskog gazdinstva,
 - parkove, sportska igrališta i objekte,
 - obrazovne, kulturne, zdravstvene i vjerske objekte,
 - javne ustanove i preduzeća čiji je osnivač, odnosno vlasnik udjela kapitala Općina Tešanj,
 - objekte čiji su vlasnici stalni korisnici socijalne pomoći,
- te nedovršeni objekti.

Pod nedovršenim objektom u smislu ovog člana smatra se objekat koji ne obezbjeđuje osnovne uslove potrebne za stanovanje, odnosno osnovne uslove za rad.

Član 54.

Naknada za korištenje građevinskog zemljišta utvrđuje se Rješenjem kojeg donosi općinski organ uprave nadležan za komunalne poslove.

Rješenje je trajno i donosi se samo za prvu godinu utvrđivanja obračuna visine naknade.

Za svaku narednu promjenu u obračunu visine ili nastupanja okolnosti od kojih zavisi obaveza plaćanja naknade za korištenje građevinskog zemljišta donijet će se novo Rješenje.

Naknada za korištenje građevinskog zemljišta obračunava se na godišnjem nivou, a plaća se do 31.12. tekuće godine.

Organ uprave nadležan za komunalne poslove za svaku narednu godinu obveznicima će blagovremeno dostavljati obavijest o obavezi plaćanja naknade za tekuću godinu.

U slučaju neplaćanja naknade za korištenje građevinskog zemljišta, svoja potraživanja Općina ostvaruje u postupku pred nadležnim sudom.

Donošenje rješenja iz stava 2. i 3. ovog člana, vršit će se u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku, a žalba se podnosi drugostepenoj komisiji Općinskog vijeća, čija je odluka konačna.

Član 55.

Obveznici naknade za korištenje građevinskog zemljišta iz člana 49. ove Odluke su vlasnici, korisnici ili nosioci prava raspolaganja na stambenom, poslovnom, proizvodnom ili sličnom prostoru, kao i vlasnici podzemne ili nadzemne mreže za elektroenergetsku, telekomunikacijsku (PTT, Internet, kablovsku), plinovodnu, toplovodnu i drugu nepomenutu mrežu.

Obveznik naknade utvrđuje se na osnovu podataka iz urbanističke ili građevinske dokumentacije, katastra, odnosno zemljišnih knjiga ili uvidaja i popisa objekata na licu mjesta.

Član 56.

Evidenciju obveznika naknade za korištenje građevinskog zemljišta uspostaviti će općinski organ uprave nadležan za komunalne poslove i sadrži najmanje slijedeće podatke:

- opći podaci o obvezniku naknade,
- ukupna površina stambenog prostora,
- ukupna površina poslovnog prostora,
- ukupna površina proizvodnog prostora,
- podaci o vrsti i dužini podzemne i nadzemne mreže,
- iznos naknade za plaćanje.

Član 57.

Vlasnici i korisnici građevinskog zemljišta i objekata dužni su prijaviti sve promjene i okolnosti od kojih zavisi obaveza plaćanja za korištenje građevinskog zemljišta u roku od 15 dana od njihovog nastanka nadležnom općinskom organu uprave.

VI - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 58.

Sredstva koja se ostvaruju iz naknada utvrđenih ovom Odlukom su namjenska i mogu se koristiti za troškove naknade ranijim vlasnicima preuzetog zemljišta, za troškove uređenja zemljišta, troškove izrade prostorno planske i druge projektne dokumentacije.

Član 59.

Za sve postupke koji su pokrenuti i u kojima prije stupanja na snagu ove Odluke nije doneseno prvostepeno rješenje primjenjuju se odredbe ove Odluke.

Ukoliko se prvostepena rješenja donesena po odredbama ranije Odluke ponište u drugostepenom postupku ili upravnom sporu novi postupak će biti pokrenut u skladu sa odredbama Zakona i ove Odluke.

Član 60.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik općine Tešanj“, broj: 2/04,5/04, 7/06, 4/07 i 3/10).

Član 61.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Tešanj“.

DOSTAVLJENO:

1. Općinski načelnik,
2. Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove,
3. Služba za finansije i ekonomiju,
4. Općinsko vijeće,
5. a/a

PREDSJEDAVAJUĆI VIJEĆA

Vedran Kaser, dipl.ing.inf.teh.