

Na osnovu člana 16., 46. i 63. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj 25/03), člana 32. Statuta Općine Čelić ("Službeni glasnik Općine Čelić", broj: 4/03), Općinsko vijeće Čelić na 19. redovnoj sjednici održanoj dana 08.11.2007.godine, d o n o s i:

O D L U K U **O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU**

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom utvrđuju se uslovi i načini dodjele gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi izgradnje trajnih građevina, postupak i kriteriji za određivanje reda prvenstva pri dodjeli gradskog građevinskog zemljišta, te propisuju osnovi i mjerila za određivanje naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište, naknade za uređenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta zemljišta, uvodi obaveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta, osnovi i mjerila na temelju kojih se ista utvrđuje, te usmjeravanje i korištenje sredstava od naknada .

Član 2.

Odredbe ove Odluke koje se odnose na gradsko građevinsko zemljište primjenjuju se i na ostalo građevinsko zemljište u državnoj svojini u skladu sa zakonom.

Član 3.

Gradskim građevinskim zemljištem u smislu ove Odluke smatra se izgrađeno ili neizgrađeno zemljište na urbanom području naselja Čelić, koje je kao takvo određeno zakonom ili na osnovu Zakona o građevinskom zemljištu, koje u skladu sa uslovima i po postupku koji su utvrđeni zakonom odredi Općina i koje je planovima za prostorno uređenje i urbanističkim planovima namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju.

Ostalim građevinskim zemljištem u smislu ove Odluke smatra se drugo izgrađeno ili neizgrađeno zemljište van urbanog područja naselja Čelić kao i drugo građevinsko zemljište koje je odgovarajućim planom u Općini predviđeno za dugoročne potrebe razvoja grada i naselja gradskog karaktera, za potrebe izgradnje u drugim naseljima urbanog karaktera ili za uređenje i očuvanje određenog prostora druge namjene.

Član 4.

Granice gradskog građevinskog zemljišta čine prostorni obuhvat Regulacionog plana naselja Čelić.

Građevinsko zemljište koje nije obuhvaćeno planom iz prethodnog stava može se odrediti i Odlukama Općinskog vijeća u skladu sa članom 12. Zakona o građevinskom zemljištu, po donošenju odgovarajućeg dokumenta prostornog uređenja.

Član 5.

Gradsko građevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu.

Član 6.

Grafički prikaz granice gradskog građevinskog zemljišta sačinjen je na grafičkim podlogama odgovarajućeg razmjera i sastavni je dio ove Odluke te se čuva u dokumentaciji Općinskog organa nadležnog za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Usaglašavanje grafičkog prikaza granice gradskog građevinskog zemljišta u slučaju proširivanja granice vrši se bez izmjene ove Odluke ucrtavanjem proširenih granica na postojećim kartama.

Član 7.

U cilju ažurnog i blagovremenog usaglašavanja grafičkog prikaza granice gradskog građevinskog zemljišta u smislu iz prethodnog člana Odluka o određivanju i proširivanju građevinskog zemljišta dostavlja se bez odlaganja Općinskom organu nadležnom za geodetske poslove i katastar nekretnina.

II DODJELA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 8.

Općinsko vijeće neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje pravnim i fizičkim licima na korištenje radi izgradnje trajnih građevina (u daljem tekstu: dodjela gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja) u skladu sa detaljnim dokumentima prostornog uređenja.

Prije dodjele građevinskog zemljišta Općinsko vijeće će pribaviti mišljenje nadležnog javnog pravobranioca kojim se potvrđuje da je predložena dodjela, kao i provedena procedura u skladu sa važećim zakonom.

Član 9.

Neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište na urbanom području naselja gradskog karaktera kao na području namijenjenom za kompleksnu izgradnju ne može se dodjeljivati na korištenje radi izgradnje trajnih građevina ako prethodno nije izvršen minimum uređenja tog zemljišta koji obezbeđuje:

- snabdijevanje vodom i odvodom otpadnih voda prema mjesnim prilikama,
- odgovarajući prilazni put, odnosno pješački ili kolski saobraćaj,
- priključak na električnu mrežu.

Odredbe prethodnog stava ne primjenjuju se za ono područje gdje je programom uređenja zemljišta planirano uređenje tog zemljišta u toku izgradnje građevina radi čije izgradnje se zemljište dodjeljuje.

Izuzetno, može se dodijeliti neuređeno građevinsko zemljište, pod uslovom da investitor-korisnik pristane da isto sam uredi u skladu sa programom uređenja o čemu se zaključuje poseban ugovor sa općinskom službom nadležnom za prostorno uređenje.

Član 10.

Gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje se na korištenje radi izgradnje trajnih građevina na osnovu javnog konkursa i neposrednom pogodbom.

Član 11.

Gradsko građevinsko zemljište dodjeljuje se na korištenje radi građenja neposrednom pogodbom za izgradnju:

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

Fizičkim osobama se ne može dodjeljivati gradsko građevinsko zemljište neposrednom pogodbom, izuzetno fizičkom licu se može dodijeliti neposrednom pogodbom druga parcela u postupku naknade za ekspropisano i izuzeto zemljište u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu.

Član 12.

Dodjela gradskog građevinskog zemljišta putem konkursa:

- a) za izgradnju trajnih objekata, državnih mješovitih ili privatnih preduzeća,
- b) za izgradnju objekata male privrede, ako posebnim zakonom ili odlukom Općinskog vijeća nije drugačije određeno,
- c) za izgradnju stambenih, odnosno stambeno-poslovnih zgrada u svojini građana,
- d) za izgradnju stanova, poslovnih prostora i stambeno-poslovnih objekata za tržište.

Član 13.

Konkurs za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta na korištenje raspisuje i prijedlog rješenja o dodjeli utvrđuje služba nadležna za imovinsko-pravne poslove.

Član 14.

Javni konkurs se objavljuje u sredstvima javnog informisanja, Oglasnoj ploči Općine Čelić i na drugi adekvatan način.

Član 15.

Prijava se može podnijeti na određenu i na neodređenu građevinsku parcelu.

Podnošenjem prijave na određenu građevinsku parcelu podnosilac prijave se odriče prava konkursa na druge parcele, ako nije izrazio pristanak na dodjelu i druge parcele.

Član 16.

U prijavi koju podnosi jedno lice radi dodjeljivanja na korištenje gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju stambenog objekta s drugim licima po osnovu ugovora o zajedničkoj izgradnji navodi se ime i prezime istog lica.

Član 17.

Navođenje lažnih podataka u prijavi je osnova za odbacivanje prijave i za oduzimanje dodijeljenog gradskog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja, sve do izdavanja odobrenja za upotrebu stambenog objekta.

Član 18.

Redosljed prvenstva za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju poslovnih zgrada određuje se na osnovu ponuđene naknade po 1 m² za pogodnost koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta.

Pravo prvenstva za dodjelu građevinskog zemljišta ostvarit će učesnik koji ponudi najveću cijenu po 1 m² rente.

Ponuđena cijena ne može biti manja od cijene utvrđene u članu 32. ove Odluke.

Član 19.

Dodjela gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih zgrada se vrši u skladu sa utvrđenom politikom stambene izgradnje u Općini, a redosljed prvenstva određuje se na osnovu slijedećih kriterija:

- stambene situacije lica koje učestvuje u konkursu;

- broj članova zajedničkog porodičnog domaćinstva;
- učešće u ratu od 1992. do 1995. godine ili svojstvo člana zajedničkog porodičnog domaćinstva poginulog borca;
- invalidnost;
- zdravstveno stanje.

Kriterij - stambene situacije lica koje učestvuju na konkursu

Ako učesnik ili član zajedničkog porodičnog domaćinstva nema u svojini porodičnu stambenu zgradu ili stan 40 bodova.

Ako učesnik ili član zajedničkog porodičnog domaćinstva ima porodičnu stambenu zgradu ili stan koji ne odgovara njihovim potrebama20 bodova.

Kriterij – broj članova zajedničkog porodičnog domaćinstva

Za svakog člana zajedničkog porodičnog domaćinstva učesniku pripada5 bodova.

Kao članovi zajedničkog porodičnog domaćinstva, u smislu ove Odluke smatraju se: bračni drug, djeca i ostali potomci, usvojenici, potomci, kao i izdržavana lica koja trajno žive i stanuju u ekonomskoj zajednici.

Kriterij – učešće u ratu

Borcima za svaki mjesec u ratu pripada 3 boda.

Podnosiocu prijave na konkurs kao članu zajedničkog porodičnog domaćinstva poginulog borca pripada 80 bodova.

Kriterij – invalidnost

Ukoliko je učesnik rata vojni invalid ili član njegovog zajedničkog porodičnog domaćinstva ili civilna žrtva rata, invalid rada sa tjelesnim oštećenjem, pripadaju mu:

- za tjelesna oštećenja od 80 – 100 % 50 bodova,
- za tjelesna oštećenja od 60 – 80 % 40 bodova,
- za tjelesna oštećenja od 40 – 60 % 30 bodova,
- za tjelesna oštećenja od 20 – 40 % 20 bodova.

Kriterij – zdravstveno stanje

Za teško zdravstveno stanje učesnika konkursa ili člana njegovog zajedničkog domaćinstva pripada 20 bodova.

Teško zdravstveno stanje dokazuje se nalazom ljekarske komisije ili ljekara specijaliste nadležne zdravstvene ustanove.

Član 20.

Konkurs provodi komisija Općine Čelić.

1. O svom radu komisija sačinjava zapisnik i donosi zaključak o rezultatima konkursa.
2. Komisija sačinjava 5 (pet) članova koju imenuje Općinski načelnik i njen mandat traje 1 (jednu) godinu.
3. Otvaranje ponuda, odnosno prijava prispjelih na konkurs mogu prisustvovati i zainteresovani učesnici.

Zaključak o rezultatima konkursa komisija za sprovođenje konkursa je dužna dostaviti učesnicima konkursa i objaviti na Oglasnoj ploči općine Čelić u roku od 8 (osam) dana po zaključenju konkursa.

Član 21.

Učesnici u konkursu radi dodjele gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju trajnih objekata imaju pravo podnijeti prigovor na zaključak o rezultatima konkursa Općinskom vijeću.

Po proteku roka iz stava 1. ovog člana, komisija za sprovođenje konkursa dostavlja zaključak o rezultatima konkursa sa eventualnim prigovorima Općinskom vijeću.

Nakon što Općinsko vijeće riješi eventualne prigovore kompletan konkursni materijal sa prijavama dostavlja Službi za geodetske i imovinsko-pravne poslove koja sačinjava prijedlog rješenja o dodjeli i dostavlja Općinskom vijeću na usvajanje.

Protiv rješenja o dodjeli zemljišta na korištenje radi građenja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Tuzli.

III NAKNADA ZA DODIJELJENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

1. Obaveze plaćanja naknade

Član 22.

Za gradsko građevinsko zemljište na korištenje radi građenja plaća se naknada prema osnovima i mjerilima propisanim odredbama ove Odluke.

Član 23.

Naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište obuhvaća:

1. Plaćenu naknadu ranijem vlasniku za preuzeto zemljište, čiji se iznos utvrđuje na osnovu člana 56. stav 2. Zakona o eksproprijaciji .
2. Naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina – renta.

Član 24.

Vlasniku naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje Općinsko vijeće rješenjem o dodjeli zemljišta.

Ako se pravo građenja stiče po osnovu prvenstvenog prava korištenja radi građenja, vlasniku naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, rješenjem o ostvarenom prvenstvenom pravu.

U rješenju iz stava 1. i 2. ovog člana, visina naknade za preuzeto zemljište iskazuje se odvojeno od naknade za pogodnost.

Član 25.

Naknadu za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje plaćaju lica kojima je to zemljište dodijeljeno na korištenje radi građenja, ukoliko ovom odlukom nije drugačije određeno.

Ukoliko je pravo gradnje ostvareno po osnovu prvenstva prava korištenja radi građenja, lice koje je ostvarilo prvenstvo prava ne plaća naknadu za preuzeto zemljište do vrijednosti zemljišta u građevinskoj parceli na kojoj ima privremeno pravo korištenja.

Ukoliko je prvenstveno pravo korištenja ostvareno radi izgradnje novog objekta na mjestu ranije postojećeg objekta, lice koje je ostvarilo prvenstveno pravo plaća naknadu, kao i lice iz prethodnog stava, srazmjerno razlici između površine objekta koji gradi i površine ranije postojećeg objekta,

Odredbe iz stava 2. i 3. ovog člana shodno se primjenjuju i kada se vrši nadziđivanje, dogradnja, preuređivanje krovišta i pokrivanja i rekonstrukcije kojom se povećava korisna površina postojećeg objekta u svojini građana.

Odredbe stava 2., 3. i 4. ovog člana shodno se primjenjuju i u slučaju kada se utvrđuje gradsko građevinsko zemljište u postupku naknadnog izdavanja odobrenja za građenje.

Član 26.

Naknadu za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje plaćaju vlasnici stambenih zgrada i stanova za dogradnju i nadogradnju kojom se obezbjeđuju sanitarno-higijenski uslovi stanovanja, ako se ti uslovi ne mogu obezbijediti bez dogradnje ili nadogradnje i ako korisna površina koja se time dobija ne prelazi 10 m² i to u visini naknade utvrđene po odredbama ove Odluke.

Član 27.

Utvrđivanje zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu izgrađenih objekata provodi Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove općine.

Za utvrđenu površinu zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu, vlasnik objekta plaća naknadu po osnovu površine građevinskog zemljišta, utvrđenu u članu 29. ove Odluke.

Član 28.

Kada vlasnik objekta mijenja namjenu postojećeg objekta ili dijela objekta (stambeni u poslovni i sl.) plaća razliku između naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište za odobrenu (buduću) namjenu i naknade propisane za postojeću namjenu.

Način određivanja visine naknade

Član 29.

Naknada za 1 m² dodijeljenog gradskog građevinskog zemljišta proizašlu iz osnova prirodnih pogodnosti zemljišta, utvrđuje se u odnosu na zonu gradskog građevinskog zemljišta u kojoj se nalazi, s jedne strane, te prosječnu konačnu građevinsku cijenu po m² korisne stambene i poslovne površine za tekuću godinu na području Općine Čelić, s druge strane, i to:

I ZONA	6,0%,
II ZONA	5,0%,
III ZONA.....	4,0 %,
IV ZONA	3,0 %,
V ZONA	2,0 %,
VI ZONA.....	1,0 %

od prosječne konačne građevinske cijene iz tekuće godine po m² korisne stambene i poslovne površine na području Općine Čelić.

Član 30.

Gradsko građevinsko zemljište na području Općine Čelić prema pogodnostima dijeli se na 4 (četiri) zone.

III zona: uže urbano područje naselja Čelić obuhvaćeno odgovarajućim detaljnim dokumentom prostornog uređenja

IV zona: ostali dio urbanog područje naselja Čelić obuhvaćeno odgovarajućim detaljnim dokumentom prostornog uređenja

V zona: urbana područja naselja Ratkovići, Brnjik, Vražići i Donji Humci obuhvaćena odgovarajućim detaljnim planom prostornog uređenja

VI zona: ostala građevinska zemljišta .

Do donošenja odgovarajućih detaljnih dokumenata prostornog uređenja, područje III zone gradskog građevinskog zemljišta smatraće se:

- pojas zemljišta širine 500 m s obje strane Regionalnog puta R 458 Tuzla - Brčko , od igrališta SD Mladost na Jugu, do mosta na rijeci Šibošnici na Sjeveru.

- pojas zemljišta širine 200 m s obje strane lokalnog puta koji se proteže Ulicom Alije Izetbegovića i Ul. Zlatnih ljljana, ako nije obuhvaćeno pojasom iz prethodne alineje.

Do donošenja odgovarajućih detaljnih dokumenata prostornog uređenja, područje IV Zone gradskog građevinskog zemljišta smatraće se ostalo urbano područje naselja Čelić, utvrđeno prostornim Planom Tuzlanskog kantona.

Područjima IV Zone gradskog građevinskog zemljišta, podrazumijevaju se urbana područja naseljenih mjesta: Ratkovići, Brnjik, Vražići i Humci, kako je to definirano Prostornim planom Tuzlanskog kantona.

Pogodnosti iz stava 1. člana 30. Odluke utvrđene se na osnovu položaja zemljišta, stepena opremljenosti zemljišta komunalnim objektima i instalacijama, saobraćajne povezanosti, vrste i kapaciteta objekta za svakodnevno i periodično snabdijevanje, stepena pokrivenosti objektima za zdravstvenu zaštitu, školstvo, kulturu i dječiju zaštitu, prirodnih i ekoloških uslova korištenja zemljišta kao što su naročito (nagib terena, orijentacija, osunčanost, temperature zraka, vjetrovi i zagađenost vazduha).

Član 31.

Kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz tekuće godine m² stambene i poslovne površine na području Općine.

Prosječnu konačnu građevinsku cijenu utvrđuje odlukom Općinsko vijeće svake godine, a najkasnije do 31. marta za tekuću godinu.

Prosječna konačna cijena iz prethodnog stava valorizuje se u toku godine svaka tri mjeseca, a na osnovu indeksa rasta cijena građevinskih radova u visokogradnji i niskogradnji po sumarnoj metodologiji.

Član 32.

Kao površina objekta za obračun naknade iz člana 32. ove Odluke utvrđuje se korisna građevinska površina (PG) izražena u m², s tim da se za korisnu građevinsku površinu podruma umanjuje naknada po m² (PG) za 50 % suterena za 30 % mansarde (potkrovlja koje se koriste) za 30 %.

Ako je urbanističkom saglasnosti ili drugim odgovarajućim dokumentom u suterenu predviđena izgradnja garažnog ili pomoćnog prostora, naknada po m² korisne građevinske površine takvog prostora umanjuje se za 50 %.

Ako se predviđena korisna građevinska površina iz stava 1. ovog člana povećava, povećava se i naknada, srazmjerno povećanoj korisnoj građevinskoj površini koja će se utvrditi rješenjem u urbanističkoj saglasnosti i odobrenju za gradnju.

Član 33.

Visina rente za gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini kod dogradnje i nadziđivanja utvrđuje se rješenjem o odobrenju za gradnje.

Obračunata naknada za dogradnju se umanjuje za 60 %, a nadogradnju 70 % s tim da površina dogradnje i nadogradnje ne može preći osnovnu površinu objekta.

Član 34.

Lica kojima je dodijeljeno građevinsko zemljište, naknadu iz člana 32. ove Odluke plaćaju u roku od 15 (petnaest) dana od dana pravosnažnosti rješenja o dodjeli.

Izuzetno lica iz stava 1. ovog člana naknadu mogu plaćati u jednakim mjesečnim ratama u roku od 3 (tri) mjeseca od dana prijema rješenja o dodjeli građevinskog zemljišta, o čemu se zaključuje poseban ugovor sa organom uprave.

Lica koja zaključe ugovor iz stava 2. ovog člana neće moći izvršiti upis zemljišta u zemljišnoknjižnoj evidenciji do konačne isplate naknade određene rješenjem o dodjeli građevinskog zemljišta.

Član 35.

Naknada iz člana 32. ove Odluke u procentu 50 % umanjuje se kod izgradnje pomoćnih objekata (auto-garaže, nadstrešnice, skladišta i sl.).

IV NAKNADA ZA UREĐENJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 36.

Uređenim gradskim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kome se izvrše radovi utvrđeni programom uređenja u skladu s prostornim ili urbanističkim planom.

Djelomično uređenim gradskim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kome su izvršeni ili će se uporedo sa izgradnjom objekata izvršiti radovi koji obezbjeđuju:

- da se građevinsko zemljište, odnosno objekti mogu privremeno snadbijevati vodom za piće iz lokalnih izvora;
- da građevinska parcela ima sve uslove za izgradnju neposredne septičke jame;
- da građevinska parcela ima obezbijeđen pristupni put;
- da postoji mogućnost priključka na električnu mrežu.

Član 37.

Gradsko građevinsko zemljište na utvrđenim urbanim područjima može se dati na korištenje ako je isto:

- uređeno ili djelomično uređeno prema programu uređenja;
- ako će biti uređeno ili djelomično uređeno u toku izgradnje objekta;
- ako je prethodno izdata urbanistička suglasnost.

Član 38.

Uređenje gradskog građevinskog zemljišta vrši se po programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta i prema projektnoj dokumentaciji.

Član 39.

Uređenje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata sljedeće radove:

- pripremanje i opremanje gradskog građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje;
- izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje;
- izgradnju komunalnih građevina i instalacija za pojedinačno korištenje.

Član 40.

Pripremanje i opremanje gradskog građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje obuhvata:

- geološka, geomehanička i mikro seizmološka ispitivanja potrebna za obezbjeđenje izgrađenih građevina od elementarnih i drugih nepogoda, pripremanje geodetskih

- planova, elaborata i prostornih izvedbenih planova, parcelaciju zemljišta, utvrđivanje granica građevinskih parcela i sl.;
- usklađivanje postojećih objekata i uređenja, nasada, plodne zemlje i odvoz materijala;
 - ravnanje, nasipanje i urušavanje zemljišta, osiguravanje klizišta, ispitivanje zemljišta radi pronalaza i uklanjanja eksplozivnih sredstava i sl.

Član 41.

Opremanje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata:

- izgradnju komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje kao što su: izgradnja i rekonstrukcija puteva, ulica, pristupnih puteva, trgova, prelaza, javnih parkirališta u naselju, ulične rasvjete, zelenih površina u naselju i drugih komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje;
- izgradnju komunalnih građevina za pojedinačno korištenje kao što je izgradnja i rekonstrukciju, uređenje i mreža snadbijevanja vodom, električnom i toplotnom energijom, PTT saobraćaja, za odvođenje oborinskih otpadnih voda, prevoz putnika, lokalni saobraćaj, održavanje javne i gradske čistoće i drugih komunalnih građevina i instalacija za zajedničko korištenje;
- komunalne građevine i instalacije iz prethodnog stava razvrstavaju se prema značaju koji ima za naselje;
- sekundarne mreže koje su namijenjene za snadbijevanje postojećeg ili predviđenog stambenog ili drugog područja;
- primarne mreže koje su namijenjene za snadbijevanje dvaju ili više postojećih ili predviđenih stambenih ili drugih područja;
- magistralne mreže koje su namijenjene za snadbijevanje cijelog mjesta, općine ili šireg područja.

Član 42.

O uređenju gradskog građevinskog zemljišta stara se nadležna općinska služba ili ovlaštena organizacija za uređenje građevinskog zemljišta.

Međusobna prava i obaveze oko ustupanja uređenja građevinskog zemljišta regulišu se posebnim ugovorom.

Ukoliko izvođač radova ili investitor koji gradi objekat ugovorom preuzme uređenje gradskog građevinskog zemljišta uređenje se može izvršiti do roka izgradnje objekta.

Član 43.

Sredstva za uređenje gradskog građevinskog zemljišta se obezbjeđuju od:

- naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta;
- naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište;
- naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta;
- naknade za privremeno korištenje gradskog građevinskog zemljišta (zakupnina);
- i drugih sredstava namijenjenih za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Član 44.

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata naknadu za:

- obezbjeđenje prilaza građevinskoj parceli;
- obezbjeđenje uslova za priključenje na kanalizaciju;
- obezbjeđenje snadbijevanja električnom energijom i
- urbanističku razradu.

Ako se istovremeno vrši uređenje više građevinskih parcela (kompleks) visina naknade za uređenje jedne građevinske parcele dobija se tako što se cijena koštanja uređenja kompleksa dijeli sa brojem građevinskih parcela.

Korisnik građevinskog zemljišta dužan je platiti naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta 15 (petnaest) dana po pravosnažnosti rješenja o izdavanju urbanističke saglasnosti, odnosno prema uslovima iz ugovora koji reguliše stepen uređenja i rok završetka.

Visina naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta određuje se zavisno od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta.

Član 45.

Neuređeno gradsko građevinsko zemljište Općinsko vijeće dodjeljuje na korištenje pod uslovom da se odmah zaključi ugovor o uređenju i korištenju tog zemljišta između korisnika i Općinskog načelnika odnosno nadležne općinske službe ili ovlaštene organizacije.

Ugovorom se utvrđuje obim uređenja zemljišta, rok uređenja i stepen opremanja dodijeljenog zemljišta.

Član 46.

Za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, korisnik zemljišta, odnosno investitor građevine, plaća naknadu za uređenje prema stvarnim troškovima uređenja.

Obračun, naplatu i kontrolu utroška naplaćenih sredstava na ime uređenja zemljišta, vrši nadležna općinska služba odnosno ovlaštena organizacija za uređenje građevinskog zemljišta.

Član 47.

Ako se dodjeljuje već ranije uređeno ili djelomično uređeno gradsko građevinsko zemljišta, čiji se troškovi uređenja ne mogu utvrditi, korisnik zemljišta obavezan je izmiriti troškove uređenja zavisno od stepena uređenja.

Visina naknade utvrđuje se u procentima u odnosu na predračunsku vrijednost građevinskog objekta, primjenom cijena m² korisne stambene površine utvrđene Odlukom Općinskog vijeća i to:

- za obezbjeđenje prilaza parceli0,35 %,
- za obezbjeđenje vode na parceli 0,15 %,
- za obezbjeđenje kanalizacije na parceli0,30 %,
- za obezbjeđenje struje na parceli 0,20 %.

Obaveza plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta ne podliježe korisnik koji je ličnim sredstvima ili na drugi način učestvovao u finansiranju uređenja tog građevinskog zemljišta.

Član 48.

Troškovi uređenja gradskog građevinskog zemljišta za pomoćne objekte (garaže, ostave i sl.) utvrđuje se u visini od 30 % od troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta za stambene objekte.

Član 49.

Naknada za uređenje građevinskog zemljišta kod izvođenje radova kao što su radovi na izgradnji električne mreže, vodovoda, kanalizacije, PTT mreže čiji investitori su javna preduzeća, obračunava se u iznosu od 0,25 % od predračunske vrijednosti projekta.

Član 50.

Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za građevinu utvrđuje se prema korisnoj građevinskoj površini građevine utvrđenoj u rješenju kojim je određena naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje.

Član 51.

Naknada za uređenje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

Konačan iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta određuje se po potrebi dopunskim rješenjem.

V) NAKNADA ZA KORIŠTENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (RENTA)

Član 52

Obveznici plaćanja naknade za korištenje građevinskog zemljišta su vlasnici ili nosioci prava raspolaganja na stambenom, poslovnom ili sličnom prostoru, odnosno fizička i pravna lica koja su korisnici građevinskog zemljišta.

Član 53.

Naknada za korištenje građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu položaja zemljišta, stepena opremljenosti zemljišta komunalnim objektima i instalacijama, saobraćajne povezanosti, vrste i kapaciteta objekta za svakodnevno i periodično snabdijevanje, stepena pokrivenosti objektima za zdravstvenu zaštitu, školstvo, kulturu i dječiju zaštitu, prirodnih i ekoloških uslova korištenja zemljišta kao što su naročito (nagib terena, orijentacija, osunčanost, temperature zraka, vjetrovi i zagađenost vazduha).

Član 54.

Kao kriteriji za obračun naknade za korištenje građevinskog zemljišta uzimaju se: položaj zemljišta u odnosu na zonu, kako je to definirano članom 29. ove Odluke, te površina zemljišta (m²) odnosno izgrađena korisna površina, pri čemu se iznos naknade (NK) utvrđuje množenjem površine (P) i koeficijenta pogodnosti (Kp) koji se određuje kao procenat od prosječne konačne građevinske cijene korisne površine stambenog odnosno poslovnog prostora za tekuću godinu, i to:

ZONA	%	Kp	
		Posl. Prost.	Stambeni pr.
III	0,01000	0,08	0,055
IV	0,0070	0,056	0,0385
V	0,0050	0,04	0,0275
VI	0,0035	0,028	0,0193

$$NK = P \times Kp$$

Obaveza plaćanja naknade za korištenje građevinskog zemljišta utvrđuje se rješenjem općinske službe nadležne za komunalne poslove i ista se utvrđuje na mjesečnom nivou za svaki mjesec u godini.

VI) USMJERAVANJE SREDSTAVA OD NAKNADA

Član 55.

Sredstva koja se ostvaruju od :

- naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište;
- naknade za uređeno gradsko građevinsko zemljište;
- naknade za privremeno korištenje gradskog građevinskog zemljišta;
- naknade za korištenje građevinskog zemljišta, predstavljaju prihode koji se koriste za troškove naknade ranijim vlasnicima, troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

Prilikom donošenja godišnjih programa uređenja građevinskog zemljišta dio sredstava iz prethodnog stava će se utvrditi kao sredstva posebne namjene, u svrhu neophodnih intervencija u oblasti komunalnih djelatnosti.

Član 56.

Sredstva iz prethodnog člana alineja 4. koriste se za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta, s tim da se prvenstveno podmiruju troškovi amortizacije objekta i instalacija za zajedničko korištenje, a mogu se koristiti i to za:

- izradu prostorno-planske dokumentacije na urbanom području grada;
- troškova podruštvljavanja građevinskog zemljišta, te za isplatu naknade za preuzeto gradsko građevinsko zemljište po zahtjevu ranijih vlasnika, odnosno korisnika i za ostvarivanja prava preče kupovine Općine;
- razvoj i unapređenje drugih objekata komunalnih djelatnosti.

Član 57.

Sredstva ostvarena iz člana 55. ove Odluke raspoređuju se srednjoročnim i godišnjim programom uređenja gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta na urbanim područjima .

Prilikom donošenja srednjoročnih i godišnjih programa iz prethodnog stava usmjeravanja sredstava od naknada će se vršiti u skladu sa utvrđenim namjenama, prema potrebnim prioritetima, vodeći računa o visini raspoloživih sredstava.

Član 58.

Srednjoročni i godišnji program uređenja građevinskog zemljišta donosi Općinsko vijeće Čelić.

Prijedlog programa iz prethodnog stav ovog člana utvrđuje Općinski načelnik.

Nacrt programa priprema općinski organ uprave nadležan za prostorno uređenje i stambeno-komunalne djelatnosti.

VII) POVJERAVANJE POSLOVA

Član 59.

U cilju organizovanog upravljanja i uređivanja gradskog i ostalog građevinskog zemljišta, jedinstvenog programiranja i usklađivanja realizacije svih sredstava namijenjenih za uređivanje gradskog i ostalog građevinskog zemljišta, te radi racionalnog i ekonomičnog korištenja gradskog i ostalog građevinskog zemljišta i sredstava za uređenje gradskog i

ostalog građevinskog zemljišta Općina povjerava pojedine poslove u pogledu građevinskog zemljišta nadležnom općinskom organu za prostorno uređenje i stambeno-komunalnu djelatnost ili drugoj specijaliziranoj organizaciji za obavljanje ove vrste poslova:

- izrada nacрта srednjoročnih i godišnjih programa uređenja građevinskog zemljišta;
- poslovi uređenja (pripremanje i opremanje) građevinskog zemljišta kao i zaključivanje ugovora vezanih za uređenje građevinskog zemljišta;
- izgradnja komunalnih objekata i instalacija za zajedničko i individualno korištenje;
- sve poslove korištenja građevinskog zemljišta na urbanim područjima Općine;
- druge poslove u pogledu uređenja građevinskog zemljišta, osim poslova koji su zakonom, ovom Odlukom i drugim propisima doneseni na osnovu zakona, stavljeni u nadležnost Općinskog vijeća Čelić, njenih organa ili drugih organa i organizacija.

VIII) PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 60.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta broj: 01-31 -1267/03 od 09.07.2003 godine („Službeni glasnik Općine Čelić“ broj: 5/03) i Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta broj: 01-23-785/04 od 07.04.2004.g. („Službeni glasnik Općine Čelić“ broj: 2/04)

Član 61.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Čelić".

Obračunavne naknada i utvrđivanje obaveze njihovog izvršavanja po ovoj Odluci, vršit će se po usvajanju odgovarajućih odluka o provedbi detaljnih dokumenata prostornog uređenja.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA ČELIĆ
OPĆINSKO VIJEĆE ČELIĆ

PREDSJEDAVAJUĆI
Midhat Beganović s.r.

Broj: 01-49-2626/07
Čelić 19.11.2007. godine

Sl glasnik Općine Čelić br: 4/07

Na osnovu člana 14; 46; 63; 68 i 73. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 25/03 i 67/05) i člana 32. Statuta općine Čelić ("Službeni glasnik općine Čelić", broj: 4/03), Općinsko vijeće Čelić na 14. redovnoj sjednici održanoj dana 18.02.2010. godine, donosi

O D L U K U
o izmjeni i dopuni odluke o građevinskom zemljištu

Član 1.

U Odluci o građevinskom zemljištu broj: 01-49-2626/07 od 19.11.2007. godine, ("Službeni glasnik općine Čelić", broj: 4/07) iza člana 54. dodaje se novi član 54.a koji glasi:

Član 54.a

Za nadzemne i podzemne elektro dalekovode, niskonaponsku elektro mrežu nadzemnu ili podzemnu, kao i telekomunikacionu mrežu bilo podzemnu ili nadzemnu, visina jednomjesečne naknade za korištenje građevinskog zemljišta utvrđuje se kao iznos 0,01% prosječne konačne građevinske cijene metra kvadratnog korisne stambene površine za tekuću godinu umnožen sa koeficijentom $K_p = 0,4$ a obračunava se po jednom dužnom metru izgrađenih instalacija bez obzira u kojoj se zoni nalaze.

Član 2.

Član 61. se mijenja i glasi:

Obračun naknada i utvrđivanje obaveza njihovog izvršenja po ovoj Odluci, vršiće se po usvajanju odgovarajućih odluka o provedbi detaljnih dokumenata prostornog uređenja, osim obračuna i naplate naknada za korištenje građevinskog zemljišta za vlasnike objekata definisane članom 54.a, za koje će se naplata naknade početi primjenjivati od 01.01.2010.godine ne vezano za odluke o provedbi detaljnih dokumenata prostornog uređenja.

Član 3.

Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom glasniku općine Čelić, a primjenjivat će se počev od 01.01.2010. godine.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA ČELIĆ
OPĆINSKO VIJEĆE ČELIĆ

PREDSJEDAVAJUĆI
Edin Ajanović s.r.

Broj: 01-49-2626/07
Čelić 18.02.2010. godine

Sl glasnik Općine Čelić br: 1/2010