

BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD GRAČANICA
GRADSKO VIJEĆE

Broj: 01-27-
Gračanica, _____2025.godine

Na osnovu člana 66. Zakona o građevinskom zemljištu („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 25/03 i 16/04), člana 8. stav 3. Zakona o principima lokalne samouprave Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 49/06 i 51/09) i član 16. Statuta Grada Gračanica („Službeni glasnik Grada Gračanica“, broj: 01/23) Gradsko vijeće Gračanica, na sjednici održanoj dana _____2025. godine, d o n o s i

O D L U K U
o utvrđivanju visine naknade za pogodnost
gradskog građevinskog zemljišta (rente)

Član 1.

Ovom Odlukom određuje se naknada po osnovu prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koji mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja vlasnika ili korisnika nekretnine-renta.

Član 2.

Visina rente za 1 m² korisne površine objekta koji će se graditi na gradskom građevinskom zemljištu utvrđuje se kao fiksni procenat u rasponu od 1% do 6% od prosječne konačne građevinske cijene m² korisnog stambenog prostora, koja za područje Grada Gračanica u 2025. godini iznosi 1.400,00 KM, raspoređeno u šest građevinskih zona na sljedeći način:

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

Član 3.

Kod dogradnje, nadziđivanja i kod izgradnje pomoćnih objekata na gradskom građevinskom zemljištu visina rente utvrđivat će se rješenjem o odobrenju za građenje, u skladu sa ovom Odlukom.

Član 4.

Za svaku parcelu u okviru gradskog građevinskog zemljišta, za koju nije obezbijeđeno potpuno uređenje građevinskog zemljišta (asfaltirani put, elektro instalacije, vodovodne instalacije kao i kanalizacija dovedena do parcele), može se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti odrediti jedna zona niže od one u kojoj se objekat stvarno nalazi te će se prema tako utvrđenoj zoni, obračunati renta u skladu sa ovom Odlukom.

Član 5.

Licima koja vrše legalizaciju objekta, promjenu namjene objekta ili dijela objekta za koji ranije nije plaćena renta, renta će se obračunati u skladu sa ovom Odlukom.

Naknada za promjenu namjene objekta ili dijela objekta utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

Naknada iz stava 1. ovog člana obračunavat će se i za objekte kolektivnog stanovanja.

Član 6.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka broj: 01-27-01391-2024 od 28.03.2024. godine.

Član 7.

Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u “Službenom glasniku Grada Gračanica”.

**PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA**

Mirza Okić

O b r a z l o ž e n j e

Članom 64. Zakona o građevinskom zemljištu ("Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 25/03 i 16/04) određeno je da naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje, pored ostalih obuhvata i 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-rente.

Gradsko građevinsko zemljište, prema naprijed navedenim pogodnostima, dijeli se najviše na šest zona.

Zone se utvrđuju 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 nagib, orijentacija, osunčanost, temperatura zraka, vjetrovi i zagađenost vazduha. Zone građevinskog zemljišta utvrđene su Odlukom o građevinskom zemljištu („Sl. glasnik Općine Gračanica“, broj: 9/07)

Članom 66. Zakona o građevinskom zemljištu je regulisano da kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m² korisne stambene površine na području grada i da se prosječna konačna građevinska cijena utvrđuje Odlukom vijeća svake godine, a najkasnije do 31. marta za tekuću godinu.

Prijedlogom nove Odluke utvrđena je prosječna konačna cijene m² korisne stambene površine na području Grada Gračanica u iznosu od 1.400,00 KM.

S obzirom da je članom 68. istog Zakona utvrđeno da se visina rente po 1 m² korisne površine građevine koja će se graditi na gradskom građevinskom zemljištu utvrđuje u procentu od prosječne konačne građevinske cijene kao fiksni procenat rente, to bi renta po zonama iznosila:

- u I zoni 84,00 KM
- u II zoni 70,00 KM
- u III zoni 56,00 KM
- u IV zoni 42,00 KM
- u V zoni 28,00 KM
- u VI zoni 14,00 KM

Uređeno građevinsko zemljište, u smislu Zakona o prostornom uređenju je zemljište na kojem su izvršeni radovi pripreme zemljišta za građenje i gdje je izvršeno opremanje zemljišta, tj. zemljište za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi sa vlasnicima nekretnina, za koje je donešen dokument prostornog uređenja, izrađen plan parcelacije, uklonjene postojeće građevine, izvršeno saniranje zemljišta (osiguranje klizišta, drenaža, regulacija vodotoka, ravnanje zemljišta i dr.), izgrađene ulice, izgrađene građevine za snabdijevanje vodom, električnom energijom, izgrađeni uređaji za odvod površinskih i otpadnih voda.

Na ovako uređenoj građevinskoj parceli podnosiocu zahtjeva će se obračunati renta prema zoni u kojoj se objekat nalazi. Međutim, ukoliko zemljište nije potpuno uređeno (nije izgrađen put, ne postoji mogućnost priključka na elektro, vodovodne i kanalizacione mreže) rješenjem o urbanističkoj saglasnosti može se odrediti niža građevinska zona od one u kojoj se objekat stvarno nalazi te će se prema tako utvrđenoj zoni, obračunati renta u skladu sa ovom Odlukom.