



BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
GRAD GRAČANICA
Služba za prostorno uređenje, geodetske i imovinsko-pravne poslove



INFORMACIJA
o broju i statusu stanova u vlasništvu Grada Gračanica

GRAČANICA, juni 2025.godine

1. UVOD

U Bosni i Hercegovini, upravljanje nekretninama zahtijeva razumijevanje ključnih dokumenata kao što su ZK izvadak i posjedovni list. Ovi dokumenti igraju ključnu ulogu u pravnom prometu nekretnina, ali često izazivaju zabunu zbog svojih specifičnosti i razlika.

ZK izvadak, poznat i kao zemljišnoknjižni izvadak, javna je isprava kojom se dokazuje vlasništvo ili druga stvarna prava nad nekretninom. Sadrži tri ključna dijela: (list A) sa opisom nekretnine, (list B) sa podacima o vlasniku i (list C) koji pokazuje terete poput hipoteke ili služnosti. **Ovaj dokument je jedini pravno valjani dokaz vlasništva u Bosni i Hercegovini i koristi se u svim pravnim poslovima vezanim za nekretnine, poput kupoprodaje ili nasljedstva.**

Posjedovni list je dokument koji izdaje katastar i pokazuje ko posjeduje određenu nekretninu, ali ne dokazuje vlasništvo. Sadrži podatke o katastarskoj čestici, poput broja, površine i namjene, te identitet posjednika. Za razliku od ZK izvodka, posjedovni list nema pravnu snagu za upis prava u zemljišnu knjigu i služi prvenstveno za informativne svrhe ili usklađivanje podataka sa katastrom.

Vlasništvo je pravo fizičke ili pravne osobe da raspolaže nekretninom, koristi je i uživa njene plodove. U zemljišnoj knjizi vlasništvo je upisano u vlasništvu (list B) i dokazuje se upravo ZK izvadkom.

Uknjižba je postupak upisa prava (vlasništva, hipoteke, služnosti) u zemljišnu knjigu. U BiH, a pravo vlasništva nastaje tek upisom u zemljišnu knjigu.

U ovoj informaciji dati su podaci o stanovima i objektima sa stanovima na kojima je upisano vlasništvo u zemljišnoj knjizi.

2. PROCES PRIVATIZACIJE DRUŠTVENIH STANOVA

Većina stanova u bivšoj Jugoslaviji je bila u društvenom vlasništvu jer je stambena izgradnja finansirana iz društvenih sredstava. Društveno-pravna lica koja su udružila sredstva za izgradnju stanova imala su na tim stanovima prava upravljanja, raspolaganja i korištenja a radnici su koristili stanove na osnovu Zakona o dodjeli stanova na korištenje pri čemu su zaključivali sa zajednicom stanovanja ugovor o korištenju stana.

Zakonodavni aspekti privatizacije društvenih stanova u Federaciji BiH temelje se na nizu zakona i podzakonskih akata koji su doneseni kako bi se omogućila transformacija društvene svojine u privatnu, a ključni su:

5. Zakon o prodaji stanova na arvo postoji stanarsko arvo

Ovaj zakon omogućava nosiocima stanarskog prava da otkupe stanove pod povoljnim uslovima. Definiše uslove, postupak, rokove i prava bivših stanara.

6. Okvirni zakon o privatizaciji preduzeća i banaka

Iako primarno usmjeren na preduzeća i banke, ovaj zakon postavlja osnovne principe privatizacije u BiH, uključujući i stanove koji su bili u vlasništvu tih subjekata.

7. Zakon o Agenciji za privatizaciju FbiH

Ovaj zakon definiše nadležnosti Agencije, uključujući upravljanje procesima privatizacije, nadzor i reviziju prethodno izvršenih transformacija vlasništva.

8. Podzakonski akti

Tu spadaju pravilnici i uredbе koji detaljno uređuju:

- način prijave za otkup,
- dokumentaciju koju treba priložiti,
- metodologiju procjene vrijednosti stana,
- reviziju prethodnih privatizacija.

5. Presude i mišljenja Ustavnog suda FbiH

Ustavni sud je u više navrata tumačio odredbe zakona o privatizaciji, posebno u vezi s pravima bivših stanara i statusom državne imovine.

Zakon o izmjeni Zakona o utvrđivanju i realizaciji potraživanja građana u postupku privatizacije (Službene novine Federacije BiH broj 81/23), potraživanja s jedinstvenih računa građana, građani mogu koristiti u procesu privatizacije za kupovinu stanova na kojima postoji stanarsko pravo do 30. juna 2025. godine, u visini od 100% od ukupne cijene.

U zemljišnu knjigu u Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda Gračanica stanovi koji su bili predmet privatizacije prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo upisani su u Projektu regostracije nekretnina – usaglašavanju podataka o nekretninama katastra i zemljišne knjige koji se odvijao u pet sporazuma između Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (u daljem tekstu FGU), Ministarstvo pravde Federacije BiH, Općine /Grada Gračanica (služba nadležna za geodetske i imovinsko-pravne poslove) i nadležnog Općinskog suda Gračanica (Zemljišnoknjižni ured). U tim projektima izrađeni su diobeni planovi zgrada koje su bile upisane u knjigu položenih ugovora i stanovi kao posebne etažne jedinice upisani su u zemljišnu knjigu. Nakon uspostave ove baze podataka u zemljišnoknjižnom uredu jednostavnije i brže se dolazi do podataka o vlasništvu na stanovima.

Prilikom sačinjavanja ove Informacije korišteni su i podaci iz Izvještaja Komisije za popis stanova u vlasništvu Grada Gračanica od 11.06.2025. godine.

3. STANOVİ KOJİ SU U VLASNIŠTVU GRADA

Pravo vlasništva ima jednu jedinstvenu pravnu prirodu, bez obzira na to ko je vlasnik neke nekretnine bilo da je to fizička osoba, pravno lice, država ili neko drugo pravno priznato tijelo.

tabela 1

STANOVİ					
Red broj	Ulica/naselje ukojem se stan nalazi	ZK broj stana i KO	veličina stana	Stanje stana	Komentar
1.	Bašeskijina	3030/8EJ2 KO Gračanica	35,25 m ²	Solidno, stan održavan	Stan se koristi
2.	Sultan Mehmeda II Fatiha	4507/1EJ2 KO Gračanica		Stanje stana loše, nije za	U stanu niko ne stanuje

	iznad bivše trgovine Goramonj			stanovanje dok se ne adaptira	
3.	Mehmeda Vehbi ef. Šemsekadića Kod autobuske stanice u Centru	3714/EJ3	53,00 m ²	stan je prazan, devastiran i neuslovan za stanovanje.	U stanu niko ne stanuje
4.	Bašeskijina	3030/7EJ1 KO Gračanica	26,00 m ²	Solidno, stan održavan	Stan se koristi
5.	Stankove Bare Stjepan Polje	3144/4EU1J3 KO Stjepan Polje	28,00 m ²	Solidno, stan održavan	Stan se koristi Stanar posjeduje kupoprodajni ugovor o kupovini stana od „KOKAPRODUKT“ d.o.o.
6.	Stankove Bare Stjepan Polje	3144/4EU1J1 KO Stjepan Polje	28,00 m ²	Solidno, stan održavan	Stan se koristi Stanar posjeduje kupoprodajni ugovor o kupovini stana od „KOKAPRODUKT“ d.o.o.

Stanovi u tabeli 1 upisani su u zemljišne knjige kao etažne jedinice u zgradama kolektivnog stanovanja i vlasništvo su Općine/ Grada Gračanica.

Grad Gračanica vlasnik je 12 stanova u dvije stambene zgrade kolektivnog stanovanja izgrađene na k.č. broj 2489/1 KO Gračanica, u svakoj zradi po 6 stanova, upisane u ZK uložak broj 5345 KO Gračanica. Ove zgrade useljene su u septembru 2017. godine, a izgrađene su u projektu podržavanja socijalne uključenost ranjivih Romskih porodica u područjima pogođenim poplavama putem obezbjeđenja stambenih jedinica i socio-ekonomskih mjera sa aktivnim učešćem državnih i lokalnih vlasti kao i drugih interesnih grupa. Zgrade, odnosno stanovi su prilično devastirani od useljenja do danas, a zbog neprimjerenog odnosa stanara prema imovini koja im je data na korištenje. Ove zgrade nisu etažirane, odnosno nema zasebnih ZK izvadaka za stanove.

tabela 2

OBJEKTI ZA ALERNATIVNI SMJEŠTAJ RANIJE ZBJEGLIČKA NASELJA					
Red broj	naselje ukojem se objekti nalaze	Broj parcele, broj ZK uložka i KO	Broj objekta	Stanje objekta	Komentar
1.	Lendići	1297, uložak 8364 KO Gračanica	5 objekta u svakom 2 stana	Stanje objekata loše, devastirani su, 5 stanova neuslovno za stanovanje, problem s vodosnabdijevanjem	Vlasništvo Općina Gračanica
2.	Drafnići	k.č. 225, uložak 2554 KO Gračanica	3 objekta sa 10 stanova	Stanje objekata upotrebljivo dok se ne adaptira	Vlasništvo Općina Gračanica

					Objekti nisu upisani u ZK izvadak
3.	Rašljeva	k.č. 84, uložak 1392 KO Rašljeva	7 objekta 14 stanova	Stanje objekata loše d6+evastirani.	Vlasništvo Općina Gračanica
4.	Donja Orahovica	k.č. 1249, uložak 3097 KO Orahovica Donja	4 objekta 8 stanova	Stanje objekata upotrebljivo	Državna svojina Upisano da je Vlada Tuzlanskog kantona donijela Odluku o prenosu objekata na Općinu Gračanica broj: 02/1-23-5262/00, od 24.aprila 2000 godine.
5.	Gornja Lohinja	k.č. 1238, uložak 969 KO Gornja Lohinja	6 objekta 12stanova	Stanje objekata upotrebljivo	Nije usaglašeno stanje u ZK uredu Prema starom broju državna svojina

4. ZAKLJUČCI

U tabeli1 i tabeli 2 navedeni su stanovi i objekti (sa stanovima) na kojima je upisano vlasništvo Općine/Grada Gračanica i na kojima je upisan državna svojina.

U pogledu društvenih stanova za koje nakon etažiranja i uspostave ZK izvadaka nije izvršen upis vlasništva može se, kao prvi korak od nadležnih službi, pokrenuti postupak utvrđivanja da li se stan kvalifikuje kao imovina koja može biti prenesena na jedinicu lokalne samouprave., a nakon tog postupka slijedi pokretanje vrlo složenog ispitnog upravnog postupka za prikupljanje jasnih dokaza o osnovu sticanja prava za upis neotkupljenog stana na Grad Gračanica. Ovi postupci u narednom periodu će se pokretati gdje god je to moguće.

U tabeli 1. vidljivo je da za stanove u Stjepan Polju stanari imaju kupoprodajne ugovore, a da su stanovi upisani kao vlasništvo Općine Gračanica što će vjerovatno dovesti do dokazivanja putem tužbe kupca ko je stvarni vlasnik stana, onaj ko je prodao ili Grad Gračanica.

U pogledu izbjegličkih naselja za Lukavicu i Miričinu ona su gruntovno vlasništvo u Lukavici Osnovne škole, a u Miričini Mjesne zajednice. Za Doborovce još nije izvršena harmonizacija između katastra i zemljišne knjige, a postoji neusaglašenost u katastru je MZ Doborovci, a u ZK izvatku po starom premjeru nije. Za Gornju Lohinju je potrebno povesti postupak da se usaglasi katastar sa gruntovnicom.