

Broj:
Gračanica, ____ 2026. godine

Na osnovu člana 66. Zakona o građevinskom zemljištu („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 25/03 i 16/04) i člana 8. stav 3. Zakona o principima lokalne samouprave Federaciji Bosne i Hercegovine („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 49/06 i 51/09) i člana 16. Statuta Grada Gračanica („Službeni glasnik Grada Gračanica“, broj: 01/23), Gradsko vijeće Gračanica, na sjednici održanoj dana ____ 2026. godine, d o n o s i

O D L U K U
o utvrđivanju prosječne konačne građevinske cijene m²
korisne stambene površine na području Grada Gračanica

Član 1.

Ovom odlukom utvrđuje se prosječna konačna građevinska cijena m² korisne stambene površine, ostvarena u prethodnoj godini, na području Grada Gračanica.

Član 2.

Prosječna konačna građevinska cijena m² korisnog stambenog prostora na području Grada Gračanica, ostvarena u 2026. godini, iznosi 1.400,00 KM i služi kao osnovica za utvrđivanje visine naknade iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina – renta.

Član 3.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka broj: 01-27-01485-2025 od 03.04.2025. godine.

Član 4.

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

PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA

Mirza Okić

Obrazloženje

Za izračunavanje visine naknade 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 korisnika nekretnine - rente, kao osnovica služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m^2 korisne stambene površine na području grada.

Članom 66. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH („Sl. novine Federacije BiH“, broj: 25/03 i 16/04) propisano je da prosječnu konačnu građevinsku cijenu utvrđuje odlukom Gradsko vijeće svake godine, a najkasnije do 31. marta godine u kojoj će se primjenjivati.

Federalni zavod za statistiku, putem zvanične web stranice, izdao je saopštenje da je prosječna cijena prodatih novih stanova u 2025. godini, formirana na bazi izvještaja za 958 stanova i da ona iznosi 3.249,3 KM po kvadratnom metru stambene površine na nivou Federacije BiH. Za grad Sarajevo cijena iznosi 4.131,1 KM, a za ostale općine Federacije BiH 2.803,4 KM po m^2 stambene površine.

Cijena m^2 prodalog novog stana obuhvata: cijenu građevinskog zemljišta (kupovina zemljišta, eventualne troškove iseljavanja stanara iz postojećih objekata ukoliko nije kupljeno prazno zemljište), troškove građenja (rušenje postojećih objekata, čišćenje gradilišta, zemljanih radova, podizanje zgrada i krovnih konstrukcija, instalacione i završne radove na zgradi i stanovima) te ostale troškove i PDV (pribavljanje dozvola za građenje, projektovanje, premjeravanje zemljišta, stručni nadzor i kontrole projekta, različite takse i poreze i sl.). U prosječnu cijenu m^2 ne uzimaju se u obzir promjene u gradnji u različitim vremenskim periodima, tj. faktori koji utiču na lokaciju objekta, kvalitet gradnje i drugi parametri koji definišu cijenu.

Prilikom kreiranja ove Odluke, konsultovali smo i građevinske firme sa područja našeg i susjednih gradova i općina, a na upit o cijeni m^2 stana odgovorile su nam firme:

- „SAGRA“ d.o.o. Gračanica- 2.200,00- KM/ m^2 ,
- „MAX GRADNJA“ d.o.o. Gračanica, -2.340,00 KM/ m^2 ,
- „MIRNA“ d.o.o. Gračanica, 2.200,00 KM/ m^2 .

Pored toga Služba je prikupila podatke da su utvrđene prosječne konačne građevinske cijene u susjednim gradovima/općinama:

- Općina Kalesija-1.316,00 KM
- Grad Lukavac -1.750,00 KM
- Grad Gradačac je u prijedlogu Odluke naveo 1.500,00 KM

Prosječna konačna građevinska cijena po m^2 korisne stambene površine za 2025. godinu na području Grada Gračanica bila je 1.400,00 KM.

Na osnovu analiziranih podataka, a uzimajući u obzir da je 2025. godine izvršeno povećanje cijene, Služba predlaže Gradskom vijeću da se zadrži utvrđena cijena od i za 2026. godinu koja iznosi 1.400,00 KM po m^2 korisne stambene površine.