



GRADSKO VIJEĆE

Na osnovu člana 363. stav 3. tačka 1., a u vezi sa članom 298. stav 1. i članom 299. stav 2. Zakona o stvarnim pravima („*Službene novine FBiH*“, broj 66/13 i 100/13), člana 8. stav 3. tačka 9. i tačka 14. i člana 13. stav 2. tačka 5. Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH („*Službene novine FBiH*“, broj 49/06 i 51/09), člana 6. stav 1. tačka 7. Statutarne Odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradačac („*Službeni glasnik Grada Gradačac*“, broj 1/19), Gradsko vijeće Gradačac na prijedlog Gradonačelnika, na sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, d o n o s i

ODLUKU

o uspostavi prava građenja na nekretninama u vlasništvu Općine Gradačac

Član 1.

(1) Uspostavlja se pravo građenja u korist J.U.O.Š. „Hasan Kikić“ Gradačac na k.č. broj 432/3 (st.br.287/31) „Oskoruša“ oranica/njiva 5. klase 261 m² i na k.č. broj 432/6 (st.br.287/30) „Oskoruša“ oranica/njiva 5. klase 188 m² upisanim u p.l-u broj 40 k.o.Vida i el.zk.ul.520 k.o.SP_Vida kao posjed i vlasništvo Općine Gradačac sa dijelom 1/1, radi izgradnje fiskulturne sale.

Član 2.

- (1) Pravo građenja na nekretninama iz tačke 1. ove odluke uspostavlja se bez naknade, na period od 30 godina, sa mogućnošću produženja tog perioda.
- (2) U slučaju da JU O.Š. „Hasan Kikić“ Gradačac prestane obavljati djelatnost osnovnog obrazovanja u statusu javne ustanove ili kada nastupe druge okolnosti koje isključuju razloge zbog kojih su predmetne nekretnine opterećene pravom građenja, ista će biti dužna plaćati mjesečnu zakupninu koja ne može biti niža od prosječne mjesečne zakupnine za takvu nekretninu.
- (3) U slučaju nastupanja okolnosti opisanih u stavu 2. ovog člana vlasnik zemljišta i nosilac prava građenja će zaključiti aneks ugovora, kojim će se regulisati novonastala situacija.

Član 3.

- (1) Prava i obaveze između Općine Gradačac, kao vlasnika zemljišta i J.U.O.Š. „Hasan Kikić“ Gradačac, kao nosioca prava građenja i vlasnika zgrade bit će detaljno regulisana posebnim ugovorom u formi notarski obrađene isprave.
- (2) Za elemente ugovora koji nisu definisani ovom odlukom primjenit će se odredbe Zakona o stvarnim pravima FBiH.
- (3) Ova odluka i zaključeni ugovor o ustanovljenju prava građenja će biti osnov za upis ustanovljenog prava u zemljišnoknjižnoj evidenciji Općinskog suda u Gradačcu.
- (4) Troškove notarske obrade ugovora će snositi nosilac prava građenja.
- (5) Ovlašćuje se Gradonačelnik da u ime i za račun vlasnika zemljišta potpiše notarski obrađen ugovor o osnivanju prava građenja, kao i sve druge isprave potrebne za realizaciju tog pravnog posla, a u skladu sa važećim zakonskim propisima.
- (6) Ugovor u ime i za račun nosioca prava građenja potpisat će direktor škole, kao organ rukovođenja iste.

Član 4.

(1) Nosilac prava građenja nije ovlašten bez saglasnosti vlasnika zemljišta prenositi pravo građenja, niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih lica.

Član 5.

(1) Nosilac prava građenja je dužan opterećeno zemljište koristiti pažnjom dobrog domaćina, tako da istome ne pričinjava štetu.

(2) Od dana ulaska nosioca prava građenja u posjed predmetnih nekretnina, pa sve do prestanka prava građenja, na nosioca prava građenja prelaze sve koristi, troškovi, tereti i opasnosti u vezi sa predmetnom nekretninom.

Član 6.

(1) Ne bude li na pravu građenja izgrađena zgrada u roku od deset godina od osnutka toga prava, vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se ono ukine.

Ako nije nešto posebno određeno, odluku o ukidanju donijet će sud na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine, bez obzira na pravni osnov na kojem je pravo građenja bilo osnovano.

(2) Pravo građenja na kojem je bila izgrađena zgrada, ali je srušena do te mjere da se ne može upotrebljavati za svrhu kojoj je bila namijenjena, prestat će ukidanjem kao da zgrada i nije bila izgrađena, ako nije u roku od šest godina ponovo sagrađena barem u mjeri koliko je najnužnije da služi svojoj prijašnjoj glavnoj namjeni.

(3) Rok iz stava 2. ovog člana počinje teći prvoga dana one godine koja slijedi nakon godine kada je zgrada srušena, ali ne teče dok postoje okolnosti pod kojim bi zastao teći rok dosjelošti.

(4) Pravo građenja prestat će na osnovu odluke o ukidanju tek brisanjem u zemljišnoj knjizi.

Član 7.

Ova Odluka prestaje da važi i u sljedećim slučajevima:

- propašću opterećenog zemljišta
- sporazumom vlasnika zemljišta i nosioca prava građenja
- odreknućem nosioca prava građenja
- istekom ugovorenog roka, a da isti ne bude produžen

Član 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Gradačac“.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
GRAD GRADAČAC
-Gradsko vijeće-

Broj:
Datum:

PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA

Husein Kurjaković, prof.

O b r a z l o ž e n j e

Gradskoj službi za geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Gradačac obratila se JU O.Š. „Hasan Kikić“ Gradačac zahtjevom za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na k.č.432/3 i k.č.432/6 k.o.Vida, radi izgradnje fiskulturne sale, na osnovu Urbanističke saglasnosti broj 06/1-23/1-2527/17 od 13.03.2019.godine i na osnovu Rješenja Općinskog vijeća broj 01-05-391/10 od 30.12.2010.godine.

Podnosilac je u zahtjevu naveo da se imovinsko-pravni odnosi na predmetnim nekretninama riješe ugovorom o osnivanju prava građenja prema Zakonu o stvarnim pravima na maksimalno 99 godina, uz mogućnost produženja istog.

Razmatrajući predmetni zahtjev utvrđeno je sljedeće:

Ugovorom o zamjeni nekretnina OPU-IP-507/2010, notarski obrađenim od strane Jašarević Jasmina, notara iz Gradačca, Općina Gradačac je dana 05.07.2010.godine prenijela H.Mehmedović zv.Mehmedičević Amiru sinu Mehmeda pravo posjeda i pravo vlasništva na nekretnini označenoj kao k.č.broj 219/2 k.o.Gradačac II(što po zemljišnoj knjizi odgovara k.č.broj 193/3 k.o.Vida), a isti je Općini prenio pravo posjeda i pravo vlasništva na k.č.broj 432/3 k.o.Vida (što po zemljišnoj knjizi odgovara 287/31 k.o.Vida).

Istim ugovorom Općina Gradačac je prenijela H.Mehmedović zv. Mehmedičević Samiru sinu Mehmeda pravo posjeda i pravo vlasništva na k.č.broj 219/3 k.o.Gradačac II (što po zemljišnoj knjizi odgovara 193/5 k.o.Vida), a isti je Općini Gradačac prenio pravo posjeda i pravo vlasništva na k.č.broj 432/6 k.o.Vida (što po zemljišnoj knjizi odgovara k.č.broj 287/30 k.o.Vida).

Zamjena navedenih nekretnina izvršena je u skladu sa Odlukom o prometu nepokretnosti koju je Općinsko vijeće Gradačac donijelo na svojoj sjednici održanoj dana, 29.05.2008.godine pod brojem 01-05-220/08 i pravim mišljenjem koje je Općinsko pravobranilaštvo Općine Gradačac dalo u svome aktu broj M-18/10 od 23.06.2010.godine na prijedlog navedenog ugovora.

Rješenjem Općinskog vijeća Gradačac broj 01-05-391/10 od 30.12.2010.godine data je saglasnost JU O.Š. „Hasan Kikić“ Gradačac za izgradnju sportske dvorane uz školski objekat u Vidi I, na zemljištu označenom kao k.č.br.432/3 (k.č.br.287/31) i na k.č.432/6 (k.č.br.287/30) obje k.o.Vida.

Rješenjem Općinske službe za urbanizam, investicije i komunalne poslove broj 06/1-23/1-2527/17 od 13.03.2019.godine izdata je urbanistička saglasnost za dogradnju školskog objekta na zemljištu namijenjenom građenju prema Prostornom planu općine Gradačac, označenom kao k.č.broj 432/1, k.č.broj 432/3, k.č.broj 432/5 i k.č.broj 432/6 k.o. Vida.

Predmetne nekretnine k.č.broj 432/3 (st.br.287/31) i k.č.broj 432/6 (st.br.287/30) su u katastarskoj i zemljišnoknjižnoj evidenciji upisane kao posjed i vlasništvo Općine Gradačac sa dijelom 1/1.

Gradsko pravobranilaštvo Gradačac je u svome mišljenju broj M-106/19 od 18.09.2019.godine navelo da se pravo građenja ograniči na razumniji period, jer 99 godina trajanja ovog prava smatra predugim vremenskim razdobljem, te je stoga u odluci predloženo da se pravo građenja uspostavi na period od 30 godina.

Sa predloženim vremenskim periodom od 30 godina upoznat je i podnosilac zahtjeva te na zapisnik izjavio da je saglasan sa istim, kao i da je saglasan sa ostalim odredbama prijedloga Odluke o uspostavi prava građenja na nekretninama u vlasništvu Općine Gradačac.

Članom 363. stav 1. propisano je:

„nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave mogu raspolagati nadležna tijela tih jedinica samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.Ova se odredba izričito

odnosi i na raspolaganje zasnivanjem prava građenja kojim se opterećuju navedene nekretnine.“

Članom 363. stav 3. tačka 1. propisano je:

„prodaja odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave se izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa i radi obavljanja njihovih nadležnosti.“

Navedena zakonska odredba je primjenjiva i u konkretnom slučaju uspostave prava građenja u korist JU O.Š. „Hasan Kikić“ Gradačac kao državnog organa, jer se radi o pravnom licu u statusu javne ustanove, čiji rad se u cijelosti finansira iz istog izvora kao i rad drugih državnih organa, te se može izjednačiti sa pojmom državnog organa iz pomenute zakonske odredbe, jer bi izgrađeni objekat služio u svrhu obavljanja poslove iz nadležnosti škole.

Ovakav stav i pravni osnov za donošenje odluke o uspostavi prava građenja u korist JU O.Š. „Hasan Kikić“ Gradačac je podržalo i Ministarstvo obrazovanja i nauke Tuzlanskog kantona u svome mišljenju broj D-10/1-38-013763-1-19 od 25.07.2019.godine.

Članom 298. stav 1. propisano je :

„pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje daje ovlast svom nosiocu da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti“

Članom 299. stav 2. propisano je:

„nosilac prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije drugačije određeno“

Uzimajući u obzir navedeni član, obaveza plaćanja naknade za korištenje zemljišta je relativizirana na način da je zakonodavac propisao da postoji obaveza plaćanja naknade ukoliko nije drugačije određeno, te je time strankama data mogućnost da se same sporazumno dogovore o visini naknade kao i o neplaćanju iste.

Obzirom na navedene zakonske odredbe pravo građenja se uspostavlja bez naknade, kako je i previđeno članom 2. ove odluke.

Članom 8. stav 3. tačka 9. propisano je da u vlastite nadležnosti jedinica lokalne samouprave posebno spadaju utrdivanje politike upravljanja i raspolaganja imovinom jedinice lokalne samouprave, dok je tačkom 14. propisano i osnivanje, upravljanje, finansiranje i unapređenje ustanova osnovnog obrazovanja.

Članom 13. stav 2. tačka 5. propisano je da Vijeće u okviru svojih nadležnosti donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom jedinice lokalne samouprave.

Članom 6. stav 1. tačka 7. Staturne odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradačac propisano je da Gradsko vijeće u okviru svojih nadležnosti donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom Grada.

Navedenom odlukom se privremeno, u skladu sa Zakonom o gradu Gradačac do donošenja Statuta Grada Gradačac, utvrđuju gradski organi, način njihovog rada i druga pitanja od značaja za organizaciju, status i obilježja Grada Gradačac.

Navedene zakonske odredbe, posebice ona koja određuje da u nadležnost jedinica lokalne samouprave spada i unapređenje ustanova osnovnog obrazovanja, činjenica da je Općina Gradačac namjenski pribavila predmetno zemljište kako bi se JU O.Š. “Hasan Kikić” Gradačac omogućila izgradnja potrebne fiskulturne sale i time postiglo normalno i adekvatno odvijanje školske nastave odnosno časova tjelesnog odgoja su bile presudne da se predloženo pravo građenja uspostavi bez naknade, kako je i navedeno u članu 2. ove odluke.

Obzirom da se radi o općem interesu i interesu djece koja pohađuju JU O.Š. “Hasan Kikić” Gradačac i koja zaslužuju adekvatne i primjerene uslove rada i odvijanja nastave predlaže se Gradskom vijeću Gradačac da odluku o ustanovljenju prava građenja usvoji u prezentiranom tekstu.

Obrađivač:
Gradska služba za geodetske i
imovinsko-pravne poslove

Predlagač:
Gradonačelnik