

Jasna Duraković  
Zastupnica SBB BIH

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
KANTON SARAJEVO  
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO

n/r Vlade Kantona Sarajevo, Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS, Ministarstvu pravde i uprave KS, Općinskim načelnicima u KS.

Sarajevo, 17.4.2019.godina

## ZASTUPNIČKO PITANJE

U cilju potpune i pravilne primjene pozitivnih zakonskih propisa koji regulišu promet i raspolaganja državnom imovinom na nivou Kantona Sarajevo i jedinica lokalne samouprave sa posebnim osvrtom na raspolaganje neizgrađenim građevinskim zemljištem, osjećam potrebu i obavezu da u cilju zaštite osnovnih interesa samih lokalnih zajednica tako i građana Kantona Sarajevo koji žive u istim, putem Vlade Kantona Sarajevo i uz izvršenu analizu resornog Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS kao i po potrebi Ministarstva pravde i uprave KS, općinskim načelnicima i općinskim vijećima općina na teritoriji Kantona Sarajevo postavim sljedeće pitanje i zatražim adekvatan odgovor: **Na koji način i u koliko slučajeva je od strane općina na teritoriji Kantona Sarajevo vršena prodaja – raspolaganje trećim licima neizgrađenim građevinskim zemljištem, prema kom pozitivnom zakonskom propisu, u koje svrhe, te u kom momentu je, na osnovu saglasnosti i naloga općine, na ta treća lica preneseno vlasništvo na istom zemljištu u javnim registrima (zemljišnim i katastarskim knjigama)?**

### O b r a z l o ž e n j e

**Stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima F BiH** (Sl. Novine F BiH broj: 66/13 i 100/13) – u daljem tekstu Zakon, i to članom 338 i 339. istog Zakona izvršena je pretvorba društvenog odnosno državnog vlasništva – prava korištenja, prava raspolaganja, prava upravljanja i prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u pravo vlasništva njegovog dosadašnjeg nosioca, odnosno njegovog pravnog sljednika, ako te stvari mogu biti predmet prava vlasništva.

**U konkretnom slučaju, primjerenom ovom pitanju, sve lokalne zajednice – općine su ranije upisana prava iz predhodnog stava (član 338 Zakona) u nadležnim javnim registrima upisala kao pravo vlasništva konkretne općine dok je na osnovu čl. 339 Zakona izvršen upis prava vlasništva na neizgrađenom građevinskom zemljištu na ranijeg vlasnika koja nije izvršena po Zakonu o građevinskom zemljištu F BiH.**

Nadalje, članom 345, 346 i 347 Zakona uspostavljeno je pravno jedinstvo zemljišta i zgrade – jedinstvenost nekretnine i pravno sjedinjenje zemljišta i upisane zgrade kao i neupisane zgrade pod tačno određenim uslovima.

Članom 363. Zakona definisana su pitanja i modaliteti raspolaganja nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona i jedinica lokalne samouprave (raspolaganje od strane nadležnih tijela, određivanja tržišne cijene, obaveza provođenja postupka javnog konkursa kao i obavezu donošenja pozakonskog akta od strane nadležnog Federalnog Ministarstva pravde o postupku javnog konkursa).

**Federalni ministar pravde** je u Zakonom ostavljenom roku od tri mjeseca od dana usvajanja Zakona donio **Pravilnik o postupku navedenog javnog konkursa** koji je objavljen u Službenim novinama F BiH broj 17/14– u daljem tekstu Pravilnik i gdje su u čl. 5. precizirani obavezni uvjeti prodaje u tačkama a) do e) i to pod:

- Podatke o nekretnini koja je predmet raspolaganja (zk. izvadak, kopija kat. plana, pravomoćna urbanistička saglasnost, građevinska dozvola, pravomoćna upotrebna dozvola i drugi podaci);
- Početnu prodajnu cijenu nekretnine, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti;
- Način polaganja kapare u iznosu od 10% početne cijene, stim da taj iznos ne može biti niži od 1.000KM niti viši od 50.000KM;
- Način i uvjeti plaćanja kupoprodajne cijene i
- Vrijeme i način predaje nekretnine kupcu.

Članom 364 stav 2. Zakona je **propisano da se predmetni postupak prodaje nekretnina putem javnog konkursa vodi u skladu sa propisima iz stava 1. istog člana (Zakon o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom F BiH i dr.) te posebnim propisima koji uređuju postupanje organa nadležnih za promet i raspolaganje nekretninama u državnom i mješovitom vlasništvu.**

Članom 365 stav 1. Zakona jasno su određene zabrane raspolaganja – predmet prijenosa poljoprivrednog i drugog zemljišta, stanova i poslovnih prostora ako su pribavljena u društveno vlasništvo na osnovu određenih zakona od tačke 2) do 14) sa izuzetkom propisanim u stavu 2. istog člana – ako je raspolaganje dozvoljeno odredbama posebnih zakona donesenih prije stupanja na snagu ovog Zakona.

**Članom 371. Zakona taksativno su nabrojani zakoni koji prestaju važiti stupanjem na snagu ovog Zakona i gdje je – posebno u stavu 2. istog člana propisano da će se propisi o građevinskom zemljištu usaglasiti sa odredbama ovog Zakona u roku od tri mjeseca od dana početka primjene Zakona, te stavom 3. način primjene istih propisa u slučaju kolizije sa Zakonom.**

Odlukama Ustavnog suda BiH o dopustivosti i meritumu po apelacijama Senije Kazazić AP 994/17 od 10.01.2019. godine i Bosne i Hercegovine AP 331/17 od 27.02.2019. godine kao relevantan i važeći propis na osnovu kojeg su, između ostalog, donesene odluke Ustavnog suda naveden je Zakon o građevinskom zemljištu F BiH (Sl. Novine F BiH broj 25/03 i 65/05).

**Prema informacijama koje posjedujem, a što je objavljeno i na web stranicama općina, evidentno je da su pojedine lokalne zajednice (Općina Trnovo i dr.) vršile promet – prodaju građevinskog zemljišta trećim licima radi gradnje građevinskih objekata putem javnog konkursa kojom prilikom su, nakon samog okončanja istog konkursa i proglašenja najpovoljnijeg ponuđača, na osnovu samo uplaćene kapare definisane čl. 5. pod c) Pravilnika, bez ispunjenja drugih uslova propisanih navedenim odredbama ovog Zakona, Pravilnika i primjene odredbi evidentno važećeg Zakona o građevinskom zemljištu F BiH i to članova od 45 do 54 koji jasno i precizno definiše pitanja dodjele građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja, **NEZAKONITO izvršili prenos vlasništva na građevinskom zemljištu u javnom registru (zemljišnim i katastarskim knjigama) na treća lica a da, pri tome, na račun iste općine nije uplaćena kompletna izlicitirana kupoprodajna cijena, nisu dobijena adekvatna odobrenja za građenje niti je izgrađen i tehnički primljen građevinski objekat.****

**Navedeno postupanje, ako se utvrdi da se stvarno desilo, u potpunosti je suprotnosti sa osnovnom svrhom raspolaganja istim zemljištem predviđenim navedenim zakonima,** jer momentom tako stečenog vlasništva treće lice koje ga je steklo, polazeći od samog karaktera i sveobuhvatnosti uspostave prava vlasništva, nema nikakve obaveze da isto zemljište privede krajnjoj namjeni te, kao upisani vlasnik na građevinskom zemljištu, ima neograničena prava raspolaganja istim, čak i u smislu prodaje trećim licima bez obaveze dobivanja bilo kakve saglasnosti općinskog vijeća nadležnog za raspolaganje građevinskim zemljištem.

Smatram da odredbe člana 365. tačka 2. Zakona striktno upućuju na obaveznu primjenu Zakona o građevinskom zemljištu. Po Zakonu o građevinskom zemljištu neizgrađeno građevinsko zemljište može se dodjeljivati na **KORIŠTENJE RADI GRAĐENJA**, a prenos prava **VLASNIŠTVA** prenosi se na graditelja kada sagradi objekat i uplani ga u zemljišne knjige kada i nastupa jedinstvo nekretnine (vlasnik objekta postaje vlasnik zemlje), a koje načelo jedinstva vlasništva omogućava pretvorbu državnog u privatno vlasništvo. Ovo načelo sadržano je u članu 39. Zakona o građevinskom zemljištu i članu 345. Zakona o stvarnim pravima.

**Napominjem da sam, kroz izvršeni uvid u javno objavljene oglase o prodaji građevinskog zemljišta koje se nalaze na web stranicama općina u Federaciji BiH, utvrdila da u tekstu istih oglasa postoji bitna i suštinska razlika a koja se tiče momenta upisa prava vlasništva na izlicitirano građevinsko zemljište (npr. Općina Trnovo i Grad Livno).**

Na osnovu iznijetog molim promptni i detaljan odgovor svih jedinica lokalne samouprave na postavljeno zastupničko pitanje.

Doc. dr. Jasna Duraković

Zastupnica SBB u Skupštini KS