

ZAKON

O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU REPUBLIKE SRPSKE

(Objavljen u "Sl. glasniku RS", br. 112 od 23. novembra 2006)

I - OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način određivanja gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera i drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju, način korišćenja, upravljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem u državnoj svojini, kao i plaćanje naknada za korišćenje građevinskog zemljišta.

Član 2.

Građevinsko zemljište koristi se prema njegovoj namjeni i na način kojim se obezbjeđuje njegovo racionalno korišćenje u skladu sa zakonom.

Član 3.

- (1) Gradskim građevinskim zemljištem u smislu ovog zakona smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradovima i naseljima gradskog karaktera, koje je odgovarajućim planovima namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 84/02), a ranije je određeno zakonom i drugim propisima, odnosno koje bude kao takvo određeno odlukom skupštine opštine, odnosno grada.
- (2) Ostalo građevinsko zemljište u smislu ovog zakona je izgrađeno i neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora, a koje se nalazi van zone gradskog građevinskog zemljišta, odnosno van gradova i naselja gradskog karaktera, a određeno je odlukom skupštine opštine, odnosno grada.

Član 4.

Izgradnja gradova i naselja gradskog karaktera na gradskom građevinskom zemljištu i ostalom građevinskom zemljištu obavlja se u skladu sa regulacionim planom ili prostorno-planom i urbanističkom dokumentacijom (do donošenja regulacionog plana) i smatra se da je u opštem interesu.

Član 5.

Gradsko građevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu.

Član 6.

Na gradskom građevinskom zemljištu mogu se steći prava određena zakonom.

Član 7.

Opština, odnosno grad (u daljem tekstu: jedinica lokalne samouprave) upravlja i raspolaže gradskim građevinskim zemljištem u državnoj svojini na način i pod uslovima predviđenim zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona.

Član 8.

- (1) Gradsko građevinsko zemljište u privatnom vlasništvu je u slobodnom prometu.
- (2) Gradskim građevinskim zemljištem u privatnom vlasništvu raspolažu vlasnici uz ograničenja i pod uslovima propisanim zakonom.
- (3) Jedinica lokalne samouprave ima pravo prvokupa gradskog građevinskog zemljišta, o čemu se jedinica lokalne samouprave dužna izjasniti u roku od 30 dana od dana podnošenja ponude.

Član 9.

Skupština jedinice lokalne samouprave može otkupljivati građevinska zemljišta i unositi ih u rezervni fond zemljišta.

Član 10.

- (1) Jedinica lokalne samouprave stara se o uređivanju gradskog građevinskog zemljišta u skladu sa zakonom.
- (2) Radi obezbjeđenja uslova za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta, jedinica lokalne samouprave može da

osnuje preduzeće ili drugu organizaciju ili da vršenje ovih poslova obezbijedi na drugi način u skladu sa zakonom.

Član 11.

Pravni poslovi o otuđenju i opterećenju gradskog građevinskog zemljišta zaključeni protivno odredbama ovog zakona i drugih propisa ništavni su.

Član 12.

Zaštita prava na gradskom građevinskom zemljištu ostvaruje se u postupku pred redovnim sudom, ako zakonom nije drugačije određeno.

II - ODREĐIVANJE GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 13.

- (1) Gradsko građevinsko zemljište određuje skupština jedinice lokalne samouprave i može se odrediti kao:
- a) zemljište koje je pretežno izgrađeno i čini prostorno funkcionalnu cjelinu u gradu i naselju gradskog karaktera;
 - b) zemljište obuhvaćeno granicama urbanističkog plana grada, odnosno naselja gradskog karaktera, kao i ono koje je predviđeno za proširenje grada, odnosno naselja gradskog karaktera;
 - v) zemljište na drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu izgradnju (prigradska naselja ili druga veća naselja, rekreaciono-turistički centri, područja namijenjena za izgradnju kuća za odmor i oporavak i druge slične namjene).
- (2) Kao gradsko građevinsko zemljište iz t. a), b) i v) prethodnog stava može se odrediti samo zemljište za koje je donesen regulacioni plan ili urbanistički plan, prema kome će se izgradnja i uređenje zemljišta koje je predviđeno srednjoročnim planom opštine, u cijelosti ili većim dijelom, izvršiti najkasnije u roku od pet godina.

Član 14.

- (1) Odluka o određivanju gradskog građevinskog zemljišta sadrži detaljan opis granice obuhvaćenog zemljišta i podatke o katastarskim parcelama i vlasnicima iz javnog registra o nekretninama.
- (2) Sastavni dio odluke iz prethodnog stava je kopija katastarskog plana sa ucrtanom granicom gradskog građevinskog zemljišta i parcelama obuhvaćenim tom odlukom.

III - UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE GRADSKIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM U DRŽAVNOJ SVOJINI

Član 15.

Skupština jedinice lokalne samouprave prodaje posredstvom licitacije ili daje u zamjenu fizičkim i pravnim licima neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini radi izgradnje trajnih građevina u skladu sa regulacionim planom, ili ga daje u zakup radi izgradnje privremenih građevina.

Član 16.

- (1) Neposrednom pogodbom neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini prodaje se uz naknadu po tržišnoj cijeni tog zemljišta radi građenja:
- a) objekata za službene potrebe državnih organa;
 - b) objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava;
 - v) objekata komunalne infrastrukture;
 - g) objekata za potrebe zdravstva, prosvjete i kulture u državnom vlasništvu i
 - d) kompletiranja građevinske parcele.
- (2) Fizičkim licima ne može se prodavati gradsko građevinsko zemljište neposrednom pogodbom. Izuzetno, fizičkom licu može se prodati neposrednom pogodbom gradsko građevinsko zemljište u slučaju da je javna prodaja ostala bezuspješna u skladu sa podzakonskim propisom.
- (3) Fizičkom licu može se dati neposrednom pogodbom posredstvom zamjene druga parcela, kao i u postupku određivanja naknade za eksproprisano zemljište.

Član 17.

Uslovi, način kao i postupak prodaje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom radi građenja uređuju se podzakonskim propisom i odlukom jedinice lokalne samouprave u skladu sa programom stambene i ostale izgradnje u jedinici lokalne samouprave.

Član 18.

- (1) Prije prodaje, odnosno zaključivanja ugovora o prodaji, skupština jedinice lokalne samouprave će, uz dostavljanje nacrtu ugovora, pribaviti mišljenje pravobranioca Republike Srpske o tome da je predložena prodaja, odnosno ugovor u skladu sa zakonom.

- (2) Nadležni pravobranilac Republike Srpske dužan je u roku od 15 dana od dostavljanja ugovora dati svoje mišljenje.
- (3) Ako pravobranilac Republike Srpske u roku iz prethodnog stava ne dostavi svoje mišljenje o ugovoru, ugovor počinje proizvoditi pravno dejstvo.

Član 19.

- (1) Preduzeća i druga pravna lica koja su vlasnici neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta mogu to zemljište otuđivati u slobodnom prometu.
- (2) Pravo iz stava 1. ovog člana imaju i pravni subjekti koji su nosioci prava raspolaganja na građevinskom zemljištu u državnoj svojini.

Član 20.

- (1) Jedinica lokalne samouprave može dati u zakup na privremeno korišćenje neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini i izgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini koje je u opštoj upotrebi.
- (2) Ostali korisnici neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini mogu to zemljište davati u zakup na privremeno korišćenje u drugim slučajevima utvrđenim aktom jedinice lokalne samouprave.
- (3) Izgrađeno gradsko građevinsko zemljište može se dati u zakup na privremeno korišćenje u smislu stava 1. ovog člana pod uslovom da je to predviđeno programom korišćenja gradskog građevinskog zemljišta, koji donosi jedinica lokalne samouprave.
- (4) Postupak, uslove i način davanja na privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta uređuje jedinica lokalne samouprave.

IV - NAKNADA

Član 21.

- (1) Fizičko i pravno lice koje je investitor izgradnje objekta na gradskom građevinskom zemljištu dužno je da plati:
- a) naknadu za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta;
- b) naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korišćenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika nekretnina - jednokratna renta.
- (2) Iznos naknade za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta i iznos naknade za prirodne pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta utvrđuju se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti po jedinici korisne površine objekta koji će se graditi (KM/m²), a konačan iznos naknada utvrdiće se u postupku izdavanja odobrenja za građenje.
- (3) Licu koje je investitor izgradnje objekta na gradskom građevinskom zemljištu ne može se izdati odobrenje za građenje, niti se može izvršiti uknjiženje prava građenja u zemljišnim i drugim javnim knjigama dok ne podnese dokaz da je plaćena naknada za troškove uređenja i jednokratna renta.
- (4) Izuzetno od prethodnog stava jedinice lokalne samouprave u izuzetnim slučajevima mogu donijeti odluku da se naknada za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta i naknada za prirodne pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta mogu platiti u ratama, a na period od najviše pet godina od dana izdavanja odobrenja za građenje.

Član 22.

- (1) Naknada za prodato gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini neposrednom pogodbom, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, naknada za prirodne pogodnosti (jednokratna renta) i naknada za trajno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta (trajna renta) utvrđuju se prema osnovima i mjerilima propisanim ovim zakonom i odlukom skupštine jedinice lokalne samouprave.
- (2) Osnovi i mjerila za određivanje visine naknada iz prethodnog stava moraju biti razgraničeni i međusobno usklađeni.
- (3) Sredstva koja se ostvaruju iz naknada za gradsko građevinsko zemljište iz stava 1. ovog člana koriste se za troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije u skladu sa važećim zakonima.

1. Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta

Član 23.

- (1) Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta kao što je predviđeno regulacionim ili urbanističkim planom ili prostorno-planskom dokumentacijom (do donošenja regulacionog ili urbanističkog plana).
- (2) Iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se saglasno programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

Član 24.

Naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta plaćaju investitori građevine koja se gradi na tom zemljištu, prema jedinici površine objekta za čiju izgradnju se izdaje urbanistička saglasnost.

Član 25.

(1) Ako se objekat gradi na gradskom građevinskom zemljištu koje nije uređeno, investitor je dužan da izvrši uređenje na cijeloj površini građevinske parcele saglasno urbanističko-tehničkim i drugim uslovima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti.

(2) U slučaju iz prethodnog stava, investitor nije dužan da plati naknadu za troškove uređenja građevinske parcele koje je izvršio, već samo srazmjerni iznos naknade koji otpada na to zemljište, a koji se odnosi na troškove uređenja koji su ranije izvršeni (dovod struje, vodovod, kanalizacija, izgradnja puta i dr.).

(3) Kod dogradnje i nadogradnje postojećih objekata, odnosno kod zamjene starog objekta novim objektom, investitor plaća razliku naknade za uređenje građevinskog zemljišta za površinu dograđenog dijela, odnosno razliku u površini između novog i starog objekta.

(4) Sa investitorom se može ugovoriti, kada je to potrebno, dinamika uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

2. Naknada za prirodne pogodnosti i pogodnosti izgrađene infrastrukture (jednokratna renta)

Član 26.

(1) Gradsko građevinsko zemljište iz osnova prirodnih pogodnosti tog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korišćenja tog zemljišta (jednokratna renta) dijeli se na najviše šest zona.

(2) Zone se utvrđuju na osnovu položaja zemljišta, stepena opremljenosti zemljišta komunalnim objektima i instalacijama, saobraćajne povezanosti, vrste i kapaciteta objekata za svakodnevno i periodično snabdijevanje, stepena pokrivenosti objektima za zdravstvenu zaštitu, školstvo, kulturu i dječju zaštitu, prirodnih i skoloških uslova korišćenja zemljišta, kao što su naročito nagib terena, orijentacija, osunčanost, temperatura vazduha, vjetrovi i zagađenost vazduha.

Član 27.

Kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m2 korisne stambene površine na području opštine. Prosječnu konačnu građevinsku cijenu utvrđuje odlukom skupština opštine, odnosno skupština grada svake godine, a najkasnije do 31. marta tekuće godine.

Član 28.

Prosječna konačna građevinska cijena iz prethodnog člana valorizuje se u toku godine svaka tri mjeseca na osnovu indeksa rasta cijena građevinskih radova u visokogradnji i niskogradnji po sumarnoj metodologiji i podacima koje objavljuje Zavod za statistiku.

Član 29.

(1) Visina jednokratne rente po m2 korisne površine građevine koja će se graditi na gradskom građevinskom zemljištu utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene iz člana 28. ovog zakona, i to kao fiksni procenat rente:

- a) prvoj zoni 6%,
- b) drugoj zoni 5%,
- v) trećoj zoni 4%,
- g) četvrtoj zoni 3%,
- d) petoj zoni 2%,
- e) šestoj zoni 1%.

(2) Visinu jednokratne rente po zonama utvrđuje odlukom skupština jedinice lokalne samouprave, polazeći od kriterijuma iz člana 26. stav 2. ovog zakona.

(3) Visina jednokratne rente za gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini kod dogradnje, nadziđivanja, kao i izgradnje pomoćnih objekata utvrđuje se rješenjem o odobrenju za građenje.

3. Naknada za trajno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta (trajna renta)

Član 30.

(1) Skupština jedinice lokalne samouprave obavezna je da odlukom uvede plaćanje naknade za trajno korišćenje izgrađenog i neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta (trajnu rentu), kojom se određuju osnovi i mjerila na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade u zavisnosti od pogodnosti koje određeno zemljište pruža korisniku: obima i stepena izgrađenosti i uređenosti i položaja zemljišta u naselju, opremljenosti zemljišta komunalnim građevinama i instalacijama, saobraćajne povezanosti, vrste i kapaciteta objekata za svakodnevno i periodično snabdijevanje, stepena pokrivenosti naselja objektima za zdravstvo, obrazovanje i kulturu i prirodnih uslova korišćenja zemljišta.

(2) Mjerilima na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta može se to zemljište kategorisati različito, prema pogodnostima koje pruža i s obzirom na položaj u naseljenom mjestu i određenu namjenu korišćenja (za stanovanje, za proizvodnju ili drugu privrednu djelatnost i kuće u kojima vlasnici ne stanuju stalno, nego ih povremeno koriste za odmor).

(3) Odlukom iz stava 1. ovog člana određuju se i način i rokovi plaćanja naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta.

(4) Rješenje o određivanju naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta donosi nadležni organ uprave za komunalne poslove, odnosno organizacija koju je skupština opštine, odnosno skupština grada ovlastila za obavljanje tih poslova.

(5) U slučaju neplaćanja naknada za korišćenje građevinskog zemljišta, svoja potraživanja jedinica lokalne samouprave ostvaruje u postupku pred nadležnim organom.

Član 31.

Naknada za trajno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta određuje se u skladu sa odlukom iz člana 30. ovog zakona prema jedinici površine zemljišta (m²), odnosno prema jedinici izgrađene korisne površine u iznosu od 0,01%.

Član 32.

(1) Obveznici naknade iz prethodnog člana su vlasnici ili nosioci prava raspolaganja na stambenom, poslovnom ili sličnom prostoru, odnosno fizička i druga pravna lica koja koriste gradsko građevinsko zemljište.

(2) Obveznik naknade utvrđuje se na osnovu podataka iz urbanističke ili građevinske dokumentacije, katastra nekretnina, odnosno zemljišnih knjiga ili uviđaja na licu mjesta.

(3) Zakupac stana, kao i zakupac poslovnih prostorija ili neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta dužan je da obvezniku iz stava 1. ovog člana nadoknadi iznos naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta, koji nije sadržan u stanarini, odnosno zakupnini.

V - MEHANIZMI I INSTRUMENTI FINANSIRANJA UREĐIVANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 33.

(1) Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta obezbjeđuje se iz:

- a) sredstava budžeta opština i gradova;
- b) sredstava zakupnine za zemljište u državnoj svojini;
- v) cijena komunalnih usluga na bazi programa;
- g) naknade investitora za uređivanje (i ustupanje) zemljišta na bazi programa;
- d) naknade investitora za priključak na mrežu i objekat infrastrukture na bazi programa;
- đ) naknade za privremeno korišćenje zemljišta i privremeni priključak na bazi programa;
- e) naknade za korišćenje zemljišta i komunalnih dobara na bazi programa;
- ž) komunalnih taksi na bazi programa;
- z) sredstava bespravnih graditelja čiji se objekti uklapaju u prostorne i urbane planove, a izgrađeni su do stupanja na snagu ovog zakona;
- i) iz poreza na uvećanu (kapitalnu) vrijednost;
- j) iz poreza na imovinu;
- k) iz poreza na promet nekretnina;
- l) iz poreza na nasljeđe i poklon;
- lj) iz kredita domaćih i stranih banaka, posebno hipotekarnih kredita;
- m) iz sredstava budžeta Republike, samodoprinosu i drugih sredstava.

(2) Sredstva iz prethodnog stava ovog člana isključivo su namijenjena za uređenje gradskog građevinskog zemljišta koje obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta, kao što je to predviđeno regulacionim ili urbanističkim planom.

(3) Vlada Republike Srpske će podzakonskim aktom regulisati strukturu, elemente i način obračuna naknade troškova uređenja građevinskog zemljišta.

(4) Skupština jedinice lokalne samouprave obavezna je da donese dugoročni, srednjoročni i godišnji program izgradnje i uređenja prostora, kao osnov određivanja cijene komunalnih usluga, naknada i drugih instrumenata finansiranja uređivanja građevinskog zemljišta.

(5) Dugoročni program iz prethodnog stava jedinica lokalne samouprave donosi za mandatni period lokalnog upravnog aparata.

VI - OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Član 34.

- (1) Ostalo građevinsko zemljište iz člana 3. stav 2. ovog zakona određuje se odlukom skupštine jedinice lokalne samouprave.
- (2) Odluka o određivanju ostalog građevinskog zemljišta zasniva se na prostornom planu opštine ili prostornom planu posebnog područja koji sadrže granice urbanih i drugih područja na kojima je predviđeno građenje ili vršenje drugih radova urbanističkim planom, urbanističkim redom ili regulacionim planom.
- (3) Odluka iz stava 1. ovog člana može obuhvatiti građevinsko zemljište u državnoj svojini i građevinsko zemljište u privatnoj svojini.

Član 35.

Odlukom iz prethodnog člana utvrđuju se uslovi i mjerila za razvoj područja koje obuhvata ostalo građevinsko zemljište i određuju njegove granice nakon prethodno pribavljenog mišljenja mjesnih zajednica i ostalih zainteresovanih pravnih lica.

Član 36.

Odredbе ovog zakona koje se odnose na gradsko građevinsko zemljište primjenjuju se i na ostalo građevinsko zemljište.

Član 37.

Ako je građevinsko zemljište određeno odlukom iz člana 34. ovog zakona u državnoj svojini, preduzeća i druga pravna lica koja upravljaju tim zemljištem imaju pravo da ga koriste za svoje djelatnosti i da raspolaze njim saglasno zakonu, u skladu sa potrebama uređenja prostora u tom području i drugim uslovima određenim tom odlukom.

Član 38.

- (1) Izgrađenim i neizgrađenim ostalim građevinskim zemljištem određenom odlukom iz člana 34. ovog zakona, koje je u svojini fizičkih i pravnih lica, vlasnik ima pravo da raspolaze i obavezu da ga koristi na način i pod uslovima određenim zakonom i propisima opštine, odnosno grada, donesenim na osnovu zakona.
- (2) Na zemljištu iz prethodnog stava mogu se graditi građevine samo pod uslovima određenim zakonom i propisima koje u okviru svojih prava i dužnosti donosi jedinica lokalne samouprave.

Član 39.

- (1) Skupština jedinice lokalne samouprave može uvesti obavezu plaćanja naknada iz čl. 21. i 30. ovog zakona za:
- a) korišćenje ostalog neizgrađenog građevinskog zemljišta;
 - b) korišćenje izgrađenog ostalog građevinskog zemljišta;
 - v) uređenje ostalog građevinskog zemljišta.
- (2) Odlukom iz stava 1. ovog člana može se obuhvatiti samo građevinsko zemljište iz člana 26. stav 2. ovog zakona i neizgrađeno građevinsko zemljište obuhvaćeno programom uređenja građevinskog zemljišta.
- (3) Naknada za korišćenje izgrađenog građevinskog zemljišta određuje se prema m² izgrađene korisne površine zemljišta, odnosno prema m² izgrađene korisne površine za stambeni ili poslovni prostor.
- (4) Naknada iz stava 1. t. a) i b) ovog člana utvrđuje se rješenjem iz člana 30. stav 4. ovog zakona, a naknada iz tačke v) u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

Član 40.

U pogledu prometa i eksproprijacije ostalog građevinskog zemljišta i eksproprijacije građevinskog zemljišta na kome postoji pravo svojine primjenjuju se propisi o prometu nepokretnosti, odnosno propisi o eksproprijaciji, ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

VIII - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 41.

Po zahtjevima za reviziju koji su podneseni u roku iz člana 87. stav 3. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 86/03), nadležni organ sprovede postupak i donijeti odgovarajuće rješenje u skladu sa odredbama čl. 87-91. navedenog zakona.

Član 42.

- (1) Na izgrađenom građevinskom zemljištu za koje je regulacionim planom utvrđena površina zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, a na kojem je vlasnik zgrade stekao pravo vlasništva na osnovu člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 86/03), na osnovu prijedloga vlasnika zgrade, upisaće se u zemljišnim knjigama pravo vlasništva u njegovu korist.
- (2) Ako regulacionim planom nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade koja je izgrađena u skladu sa zakonom, tu površinu utvrđuje rješenjem organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove uz pribavljeno mišljenje nadležnog organa uprave za poslove urbanizma, nakon čega će se upisati pravo vlasništva

na tom zemljištu u korist vlasnika zgrade.

(3) Nakon utvrđivanja zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu zgrade, vlasnik zgrade može podnijeti prijedlog sudu za uknjiženje svog prava vlasništva na tom zemljištu.

(4) U postupku iz st. 1, 2. i 3. ovog člana vlasnici zgrada prilikom utvrđivanja i upisa zemljišta za redovnu upotrebu zgrade ne plaćaju naknadu za uređenje građevinskog zemljišta i naknadu za prirodne pogodnosti i pogodnosti izgrađene infrastrukture.

Član 43.

Direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove donijeće pravilnik o postupku javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti u državnoj svojini u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 44.

(1) Stupanjem na snagu ovog zakona, po sili zakona prestaje državno vlasništvo na građevinskom zemljištu koje nije privedeno namjeni u skladu sa regulacionim planom, a u društveno, odnosno državno vlasništvo je prešlo na osnovu:

a) Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta ("Službeni list FNRJ", broj 52/58),
b) Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u određenim naseljima gradskog karaktera ("Službeni list SRBiH", broj 24/68), koji se odnosi ka opštine Banja Luka, Doboju, Rudo, Višegrad i Zvornik.

(2) Na građevinskom zemljištu koje nije privedeno namjeni u skladu sa regulacionim planom, a u društveno, sada državno vlasništvo prešlo je na osnovu odluke opštine, na kojem je prestalo državno vlasništvo, na osnovu člana 96. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 86/03) utvrdiće se prestanak državnog vlasništva i uspostavljanje ranijeg vlasničkog pravnog odnosa.

(3) Prestanak vlasništva iz st. 1. i 2. ovog člana, kao i uspostavljanje ranijeg vlasničkog pravnog odnosa, utvrđuje se rješenjem nadležnog organa upravo za imovinsko pravne poslove.

(4) Rješenje iz stava 2. ovog člana može se osporavati žalbom u postupku pred Republičkom upravom za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

(5) Pravosnažno rješenje iz stava 2. ovog člana dostavlja se po službenoj dužnosti organu nadležnom za evidenciju prava na nekretninama na sprovođenje.

Član 45.

(1) Pravo upravljanja ili korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenom, odnosno državnom vlasništvu, koje nije privedeno namjeni u skladu sa regulacionim planom ili drugim urbanističkim aktom, stupanjem na snagu ovog zakona postaje pravo raspolaganja dotadašnjeg nosioca tog prava ili njegovog pravnog nasljednika.

(2) Pravo raspolaganja u smislu stava 1, ovog člana smatra se stečenim ako nije u suprotnosti sa pravima koja pripadaju drugim licima, po osnovu restitucije i odredbama ovog zakona.

Član 46.

Stupanjem na snagu ovog zakona, lice (raniji vlasnik) koje je u zemljišnim knjigama upisano kao nosilac privremenog prava korišćenja, na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini postaje vlasnik tog zemljišta i svi drugi upisi u javnim evidencijama, treba da se usklade sa stanjem u zemljišnoj knjizi, ukoliko se ne dokaže suprotno, a društveno, sada državno vlasništvo nije pretvoreno u vlasništvo drugog lica.

Član 47.

(1) Ako je do dana stupanja na snagu ovog zakona na građevinskom zemljištu u državnoj svojini izgrađena zgrada bez prava korišćenja zemljišta radi građenja, odnosno bez odobrenja za građenje, za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje prema odredbama Zakona o uređenju prostora, skupština jedinice lokalne samouprave utvrdiće pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog nasljednika, uz obavezu plaćanja naknade za prodato zemljište po tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta, troškova uređenja građevinskog zemljišta i naknade za prirodne pogodnosti tog zemljišta (renta).

(2) Prije utvrđivanja prava u skladu sa ovim članom, nadležni organ uprave će raspraviti imovinsko-pravne odnose.

Član 48.

(1) Postupci koji su pokrenuti po zahtjevu za dodjelu građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu radi građenja, prije stupanja na snagu ovog zakona, biće završeni u skladu sa odredbama Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 86/03), ukoliko je prvostepeno rješenje o dodjeli zemljišta doneseno prije stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Ukoliko se prvostepeno rješenje o dodjeli neizgrađenog građevinskog zemljišta iz prethodnog stava poništi u upravnom sporu, odnosno ukoliko se ugovor o dodjeli neizgrađenog građevinskog zemljišta poništi u nekom drugom sudskom postupku, novi postupak će biti pokrenut u skladu sa odredbama ovog zakona.

Član 49.

Skupština jedinice lokalne samouprave će donijeti programe iz člana 33. stav 4. ovog zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu podzakonskog akta iz člana 33. stav 3. ovog zakona.

Član 50.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o građevinskom zemljištu Republike Srpske ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 86/03).

Član 51.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srpske".

Broj: 01-1123/06

30. avgusta 2006. godine, Banja Luka

Predsjednik Narodne skupštine, Mr Igor Radojičić, s.r.