



Stranka za Bosnu i Hercegovinu  
Reisa Džemaludina Čauševića 2/1, 71000 Sarajevo  
+387 (33) 573-470 <https://zabih.ba/> [info@sbih.ba](mailto:info@sbih.ba)

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
**PARLAMENT FEDERACIJE**  
SARAJEVO

XS

Priljeno: 10-12-2024			
Org. jed.	Broj	Priloga	Vrijednost
01	-02-	639	124

**KLUB STRANKA ZA BOSNU I HERCEGOVINU (SBIH)**

Sarajevo, 10.12.2024. godine

**Dostaviti:**

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Parlament Federacije BiH  
Zastupnički dom  
n/r predsjedavajućeg gosp. Dragana Miokovića

**PREDMET: AMANDMANI NA PRIJEDLOG ZAKONA O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U FBiH**

Poštovani,

na temelju članova 184. i 185. Poslovnika Zastupničkog doma Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br.: 69/07, 2/08, 26/20 i 13/24), kao ovlašteni predlagači dostavljamo amandmane na Prijedlog zakona o građevinskom zemljištu u FBiH.

Ispred Kluba SBIH: Admir Čavalić, šef Kluba



## AMANDMANI NA PRIJEDLOG ZAKONA O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U FBiH

### AMANDMAN I

U Prijedlogu Zakona o građevinskom zemljištu u FBiH u članu 4. brišu se stavovi (2), (3), (4), (5) i (6) u cijelosti.

### Obrazloženje

Član 4. glasi: „(1) Građevinskim zemljištem raspolažu njegovi vlasnici, pod uslovima i uz ograničenja određena ovim zakonom i drugim važećim propisima.

(2) Građevinsko zemljište koje je u zemljišnoj knjizi evidentirano kao društveno, državno vlasništvo ili opštenarodna imovina bez upisanog prava korištenja drugog lica, ako po sili zakona nije postalo vlasništvo drugog lica nakon stupanja na snagu ovog zakona upisat će se kao vlasništvo općine ili grada (nadalje: jedinice lokalne samouprave) na čijem se području nalazi, shodno odredbama Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13), ukoliko posebnim zakonom nije drugačije uređeno.

(3) U smislu stava (2) ovog člana upisat će se i građevinsko zemljište evidentirano kao društveno odnosno državno vlasništvo sa upisanim pravom upravljanja, raspolaganja ili korištenja u korist društveno-pravnih subjekata koji više ne egzistiraju, nemaju utvrđene pravne sljednike ili nisu upisani u odgovarajuće javne registre.

(4) Izuzetno od odredbi stava (2) i (3) ovog člana građevinsko zemljište koje je važećim prostorno-planskim aktom predviđeno za izgradnju saobraćajne ili energetske infrastrukture od značaja za FBiH ili kanton, nakon stupanja na snagu ovog zakona upisat će se kao vlasništvo FBiH ili kanton na čijem se području nalazi, zavisno od toga ko je donosilac prostorno-planske dokumentacije kojim je izgradnja te infrastrukture predviđena.

(5) Upis građevinskog zemljišta u skladu s odredbama st.(2) i (3) (4) ovog člana svojim aktom određuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, protiv kojeg akta nezadovoljna strana pred nadležnim sudom može pokrenuti upravni spor.

(6) Akt općinskog /gradskog vijeća predstavlja osnov za upis u zemljišnoj knjizi i dostavlja se na provođenje nadležnom ZK uredu.



Navedeni član omogućava da se državna imovina prenosi u vlasništvo jedinica lokalne samouprave, odnosno kantona ili FBiH, a što je u suprotnosti sa brojnim odlukama Ustavnog suda BiH. Ustavni sud BiH je u ovoj godini utvrdio da su se odluke koje je donosila Vlada FBiH odnosila na šumsko zemljište koje predstavlja državnu imovinu koja je pod zabranom raspolaganja, kako je to Ustavni sud utvrdio u svojim ranijim odlukama koje se odnose na isto pitanje. Stoga je zaključeno da Vlada FBiH nije bila nadležna da svojim odlukama na bilo koji način raspolaže navedenom državnom imovinom.

Zakonom o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom BiH propisano da privremena zabrana raspolaganja državnom imovinom „ostaje na snazi do stupanja na snagu zakona na državnom nivou kojim se uređuju prava vlasništva i upravljanja državnom imovinom, a koji bi usvojila Parlamentarna skupština Bosne i Hercegovine, odnosno sve dok visoki predstavnik drukčije ne odluči“.

Sličnu odredbu sadrže i zakoni o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom Federacije Bosne i Hercegovine, Republike Srpske i Brčko distrikta Bosne i Hercegovine. Činjenica da Parlamentarna skupština BiH još uvijek nije donijela zakon kojim će regulirati pravo vlasništva i upravljanja državnom imovinom ne može biti opravdanje entitetskim parlamentima da neovlašteno raspolažu tom imovinom, a kako je to predloženo u članu 4. ovog Zakona.

## AMANDMAN II

Član 24. se mijenja i glasi:

"(1)Vlasnik neizgrađenog i neopterećenog zemljišta na kome je regulacionim planom ili drugim detaljnim planom uređenja prostora, donesenim nakon stupanja na snagu ovog zakona, planirana izgradnja infrastrukture ili građevine javne namjene koje ne može biti vlasnik, može to zemljište prenijeti u vlasništvo organa javne vlasti koje je nadležno za privođenje zemljišta krajnjoj namjeni.

(2) Organi javne vlasti planiraju sredstva u budžetima za namjene iz stava (1) ovog člana, a koja ne mogu biti veća od 3% ukupnog budžeta za tekuću godinu.“



## Obrazloženje

Član 24. stav 1. je propisano da vlasnik neizgrađenog i neopterećenog zemljišta na kojim je regulacionim planom planirana izgradnja infrastrukture ili građevine javne namijene koje ne može biti vlasnik, može to zemljište prenijeti u vlasništvo jedinice lokalne samouprave ili javnopravnih tijela, dok je ostalim članovima propisana obaveza općine da to zemljište preuzme po tržišnoj cijeni, po procedurama koji su propisani navedenim članom.

Navedene odredbe zakona preuzete iz ranijeg Zakona o građevinskom zemljištu odnosno Zakona o građevinskom zemljištu ("Sl. list SR BiH", broj 34/86), koji zakon je u članu 26. sadržavao identičnu odredbu.

Ovdje odmah treba napomenuti da je u okviru reformi u ovoj oblasti donošenjem sada važećeg Zakona o građevinskom zemljištu ("Sl. novine FBiH", broj 67/05) ukinuta navedena odredba člana 26. ranijeg zakona, kako ista nije korespondirala sa reformskim procesima i kako je ista bila primjenjivana u bivšem socijalističkom sistemu koji nije podrazumijevao princip tržišne privrede i slobodnog raspolaganja i upravljanja zemljištem, koje je kako je poznato bilo u državnom vlasništvu a raniji vlasnici su imali utvrđena određena prava na istom.

Dakle, može se zaključiti da zakonodavac predloženim rješenjima ponovno uvodi u pravni sistem rješenja koja nisu reformskog karaktera i koja ne spadaju u princip tržišnog i slobodnog raspolaganja nekretninama.

Na ovom mjestu podsjećamo na odredbu člana 8. predloženog teksta nacrta ovog zakona gdje u stavu 1. propisano da se prava na građevinskim zemljištem stiču, ograničavaju i prestaju u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima, tako da se može zaključiti da su predložene odredbe člana 24. i dalje, u suprotnosti sa Zakonom o stvarnim pravima jer se strane dovode u neravnopravan položaj, a posebno jedinice lokalne samouprave (jer prijedlog zakona daje alternativnu mogućnost općine/gradivi ili javnopravna tijela).

Ukoliko bi navedena odredba zakona bila usvojena ista bi u svojoj primijeni dovela do problema u funkcionisanju jedinica lokalne samouprave, gdje bi se lokalnoj samoupravi bez njezine volje stavljale velike finansijske obaveze plaćanja zemljišta čak i kada zemljište ne privodi krajnjoj namjeni.

Također smatramo da su neutemeljene tvrdnje predlagača kojim u cilju opravdavanja ovakvih odredbi navodi neozbiljnost lokalne samouprave prilikom prostornog



Stranka za Bosnu i Hercegovinu  
Reisa Džemaludina Čauševića 2/1, 71000 Sarajevo  
+387 (33) 573-470 <https://zabih.ba/> [info@sbih.ba](mailto:info@sbih.ba)

planiranja, ne navodeći pravni osnov donošenja ovakve odredbe i ignorišući činjenicu da drugi propisi uslovljavaju način, sadržaj i postupak donošenja prostornih planova, čije je donošenje npr. u Kantonu Sarajevo, tek donošenjem Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo od 2017.godine preneseno u nadležnost Općinskog vijeća, a do kada je usvajanje regulacionih planova bilo u nadležnosti Gradskog vijeća, te činjenicu da se planovi donose za duži vremenski period od 20 godina ili više, a što bi ovakvom odredbom obavezalo lokalne samouprave da isplati naknadu za zemljište na kojima je predviđena izgradnja društvene infrastrukture u periodu u 20 godina u kratkom vremenskom roku nakon donošenja zakona.

Shodno navedenom, a da bi realizacija bila realna i moguća za sve organe javne vlasti potrebno je predvidjeti da se ova obaveza odnosi na novousvojene planske dokumente. Ostala pitanja vlasnici građevinskog zemljišta za „stare“ planske dokumente trebaju rješavati pred nadležnim sudom.

O navedenom je predlagač kao stručni organ trebao voditi računa pa ukoliko je ovakva odredba i predložena potrebno je da se u zakon unese odredba o finansijskoj zaštiti jedinica lokalne samouprave u pogledu planiranja budžetskih sredstava za ovu namjenu, a koji iznos sredstava ne bi mogao prelaziti 1 -3 % budžeta,

Nadalje u pogledu stava (2) člana 24. je posebno vidljiv neravnopravan položaja stranaka koji se ogleda u pogodovanju vlasniku zemljišta na kojem nije predviđena gradnja u skladu sa prostornom planom, te obaveza općine da isto preuzme kao takvo, dok sa druge strane lokalnoj samoupravi nije ostavljena mogućnost da aktivno djeluje u vezi sa privođenjem zemljišta konačnoj namjeni u situacijama kada privatna lica koja su vlasnici manjinskog dijela građevinske parcele nisu u mogućnosti da istu privedu krajnjoj namjeni a lokalna samouprava nema pravnog osnova za kupovinu ovog zemljišta i objavu istog na prodaju putem javnog poziva, te predlažemo da se ova odredba briše. Odredbe člana 24. su u suprotnosti i sa Zakonom o eksproprijaciji FBiH kojim se utvrđuju uslovi, način i postupak eksproprijacije nekretnina za izgradnju objekata od javnog interesa. Shodno svemu naprijed navedenom predlaže se dopuna stava (1) i brisanje stava (2) u cijelosti kako je dati u Prijedlogu Zakona.

### **AMANDMAN III**

U članovima 25., 26., 27. i 28. riječi „jedinici/om lokalne samouprave ili javnopravnom tijelu“ zamjenjuju se riječima „organa javne vlasti“.

### **Obrazloženje**



Stranka za Bosnu i Hercegovinu  
Reisa Džemaludina Čauševića 2/1, 71000 Sarajevo  
+387 (33) 573-470 <https://zabih.ba/> [info@sbih.ba](mailto:info@sbih.ba)

Usklađivanje sa Amandmanom broj II kojim bi se jasnije definisala nadležnost organa javne vlasti kod realizacije projekata predviđenih prostornim planovima.

**ISPRED KLUBA SBIH:** Admir Čavalić,  
zastupnik u Zastupničkom domu Parlamenta FBiH  
Stranka za Bosnu i Hercegovinu (SBIH)