

**РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БА Њ А Л У К А**

Преднацрт

**ЗАКОН
О ИЗМЈЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ**

Бања Лука, 20.10.2009.год.

Преднацрт

**ЗАКОН
О ИЗМЈЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ**

Члан 1.

У члану 1. Закона о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, бр. 112/06) ријечи „у државној својини“ бришу се.

Члан 2.

Члан 5. мијења се и гласи:

„Градско грађевинско земљиште може бити у својини физичких и правних лица“.

Члан 3.

У члану 7. ријечи „у државној својини“ замјењују се ријечима „на коме има право својине“.

Члан 4.

Члан 8. мијења се и гласи:

„Градско грађевинско земљиште је у слободном промету којим власници могу располагати уз ограничења и под условима прописаним законом“.

Члан 5.

Члан 15. мијења се и гласи:

„Скупштина јединице локалне самоуправе продаје и оптерећује правом грађења путем јавног конкурса или даје у замјену физичким и правним лицима неизграђено градско грађевинско земљиште на коме има право својине ради изградње трајних грађевина у складу са регулационим планом или га даје у закуп ради изградње привремених грађевина“.

Члан 6.

У члану 16. став 1. мијења се и гласи:

„(1) Непосредном погодбом неизграђено градско грађевинско земљиште у својини јединица локалне самоуправе продаје се уз накнаду утврђену по тржишној цијени или оптерећује правом грађења уз мјесечну закупнину утврђену уговором о оснивању права грађења ради грађења:

а) војних објеката и објеката за службене потребе, републичких органа и ради обављања њихових надлежности;

б) објеката за потребе страних дипломатских и конзуларних представништва, њихових организација и специјализованих агенција, као и организација и специјализованих агенција Уједињених нација;

в) објеката комуналне инфраструктуре;

г) објеката вјерских заједница;

д) ради обликовања грађевинске парцеле.

У истом члану став 2. мијења се и гласи:

“(2) Правном лицу (осим случајева из претходног става) и физичком лицу не може се продавати, нити оптеретити правом грађења градско грађевинско земљиште у својини јединица локалне самоуправе непосредном погодбом. Изузетно, физичком и правном лицу може се продати, односно оптеретити правом грађења непосредном погодбом градско грађевинско земљиште у својини јединице локалне самоуправе у случају да је јавна продаја, односно оптерећење правом грађења на основу јавног конкурса остало безуспјешно у складу са подзаконским прописима”.

У истом члану послвије става 2. додаје се нови став 3. који гласи:

“(3) Продаја неизграђеног градског грађевинског земљишта у својини јединице локалне самоуправе непосредном погодбом у случају обликовања грађевинске парцеле може се вршити под условом да је градитељ власник најмање двије трећине грађевинске парцеле дефинисане урбанистичким актом”.

У истом члану, досадашњи став 3. постаје став 4. мијења се и гласи:

“(4) Физичком и правном лицу може се дати непосредном погодбом путем замјене друга парцела приближно исте вриједности у односу на парцелу у својини физичког односно правног лица у моменту привођења земљишта трајној намјени у поступку експропријације”.

У истом члану послвије става 4. додаје се нови став 5. који гласи:

“(5) Све послове у вези са продајом, оптерећењем правом грађења и замјеном неизграђеног градског грађевинског земљишта а по одредбама овог члана (пријем и евидентирање захтјева, припрема нацрта и приједлога одлука, закључивање уговора и др.) врше органи јединице локалне самоуправе”.

Члан 7.

У члану 17. послвије става 1. додаје се нови став 2. који гласи:

“(2) О оптерећењу градског грађевинског земљишта правом грађења по одредбама чланова 15. и 16. овог Закона закључује се уговор, који садржи одредбе о праву грађења, стицању права грађења, заштити права грађења, престанку права грађења и др., а у складу са Законом о стварним правима”.

Члан 8.

У члану 18. у ставу 1. послије ријечи "уговора о продаји", додају се ријечи " као и прије закључивања уговора о оптерећењу правом грађења", а послије ријечи "односно уговор", додају ријечи "о продаји, односно уговор о оптерећењу правом грађења".

Члан 9.

Члан 19. брише се, а остали чланови помјерају се.

Члан 10.

У члану 20. став 1. и 2. мијењају се и гласе:

„(1) Јединица локалне самоуправе може дати у закуп на привремено коришћење неизграђено градско грађевинско земљиште на коме има право својине и изграђено градско грађевинско земљиште које је у општој употреби.

(2) Остали носиоци права својине на неизграђеном градском грађевинском земљишту могу то земљиште давати у закуп на привремено коришћење у другим случајевима утврђеним актом јединице локалне самоуправе“.

Члан 11.

У члану 22. ријечи „у државној својини“ замјењују се ријечима „у својини јединице локалне самоуправе“.

Члан 12.

У члану 32. у ставу 1. ријечи „или носиоци права располагања“ бришу се.

Члан 13.

Члан 34. став 3. брише се.

Члан 14.

Члан 37. брише се, а остали чланови помјерају се.

Члан 15.

У члану 42. у ставу 2. ријечи " након чега ће се уписати право власништва на том земљишту у корист власника зграде", бришу се.

У истом члану послије става 2. додаје се нови став 3. који гласи:

"(3) Рјешењем којим се утврђује површина земљишта које је потребно за редовну употребу зграде, која је изграђена у складу са законом, не могу се мијењати својинско-правни односи на том земљишту".

Досадашњи став 3. постаје став 4.

У истом члану последије става 4. додаје се нови став 5. који гласи:

"(5) На земљишту из става 1. и 2. овог члана, надлежни суд неће извршити укњижбу права власништва у корист власника зграде прије окончања поступка ревизије у складу са чланом 41. овог закона".

Досадашњи став 4. постаје став 6. а ријечи " и 3." замјењују се ријечима " и 4".

Члан 16.

Члан 43. мијења се и гласи:

„До доношења Правилника из члана 348. став 2. Закона о стварним правима ("Сл. гласник Републике Српске", бр: 124/08 и 58/09) примјењиваће се Правилник о поступку јавног надметања за продају грађевинског земљишта у државној својини и Правилник о поступку продаје непосредном погодбом неизграђеног грађевинског земљишта у државној својини ("Службени гласник Републике Српске", бр: 14/07)".

Члан 17.

У члану 44. последије става 3. додају се нови ст. 4. и 5. који гласе:

„(4) Ранији власник којем је правоснажном одлуком надлежног органа успостављен ранији власничко правни однос на неизграђеном градском грађевинском земљишту у државној својини и за које му је у поступку преузимања земљишта исплаћена накнада, дужан је исту вратити субјекту који је накнаду исплатио, у валоризованом износу“.

„(5) Поступак одређивања накнаде провешће се по одредбама Закона о експропријацији“.

У досадашњим ст. 4. и 5. који постају ст. 6. и 7. ријечи : „става 2“ замјењују се ријечима: „ст. 1 и 2“.

У досадашњем ставу 5. који постаје став 7, на крају текста додаје се запета и ријечи: „уз доказ о враћеној накнади“.

Члан 18.

У члану 45. последије става 1. додају се нови ст. 2. 3. и 4. који гласе:

„(2) Носиоци права располагања из става 1. овог члана су Република Српска, јединица локалне самоуправе, јавно предузеће, јавна установа и јавне службе.

(3) Сви уписи права располагања извршени на основу члана 45. Закона о грађевинском земљишту, супротно оредби из претходног става овог Закона су ништави.

(4) У случајевима из претходног става надлежни суд по тужби надлежног Правобраниоца Републике Српске, утврђује ништавост уписаног права располагања и доноси одлуку о успостављању раније уписаног права на неизграђеном грађевинском земљишту“.

Досадашњи став 2. постаје став 5.

Члан 19.

У члану 47. став 1. мијења се и гласи:

„(1) Ако је на грађевинском земљишту које је до дана ступања на снагу Закона о грађевинском земљишту Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске", бр. 112/06) било уписано као друштвена односно државна својина, изграђена зграда до 01.12.2006.године, без права коришћења земљишта ради грађења за коју се може накнадно издати одобрење за грађење према одредбама Закона о уређењу простора, скупштина јединице локалне самоуправе утврдиће право власништва у корист бесправног градитеља, односно његовог правног наследника уз обавезу плаћања накнаде за земљиште по тржишној вриједности грађевинског земљишта, трошкова уређења грађевинског земљишта и накнаде за природне погодности (ренте)“.

Члан 20.

Послије члана 50. додаје се нови члан 50а. који гласи:

„Члан 50а.

На правне односе на грађевинском земљишту који нису регулисани одредбама овог Закона као и у случају евентуалне колизије одредаба овог Закона са одредбама Закона о стварним правима, примјењиваће се одредбе Закона о стварним правима“.

Члан 21.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Српске“.

Број:
СКУПШТИНЕ
Датум:

ПРЕДСЈЕДНИК НАРОДНЕ

Мр Игор Радојичић

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е
УЗ ПРЕДНАЦРТ ЗАКОНА О ИЗМЈЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА
О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

А. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Уставни основ за доношење Закона о грађевинском земљишту садржан је у одредби Амандмана XXXII тачке 6. на Устав Републике Српске. Овом уставном одредбом је прописано да "Република уређује својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине, правни положај предузећа и других организација, њихових удружења и комора, економске односе са иностранством који нису пренесени на институције Босне и Херцеговине, тржиште и планирање"

Б. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

До доношења Закона о стварним правима који је донесен 25.11.2008.године а објављен у "Службеном гласнику Републике Српске", број 124/08 а чија примјена је одложена до 01.01.2010.године ("Службени гласник РС", бр. 58/09) материја стварних права била је регулисана преузетим Законом о основним својинско-правним односима из бивше СФРЈ ("Службени лист СФРЈ", бр. 06/80 и 36/90) и дјелимично низом других Закона који су већином преузети из правног система бивше СФРЈ.

Суштинске промјене у друштвено-економским односима, а у вези с тим корјените промјене у својинско - правним односима, условиле су потребу нормативно – правног уређења права својине и осталих стварних права.

Ова потреба посебно је узрокована трансформацијом друштвене својине и различитих права која су произлазила из друштвене својине, као што су право располагања, право управљања, право коришћења, право привременог коришћења и неких других института који су везани за друштвену својину.

Из наведених разлога нови Закон о стварним правима има изузетан значај за развој правних односа у овој важној области као и за свеукупни друштвено економски развој.

Имајући у виду да је деценијама стварно правно и фактичко стање чија је карактеристика била могућност постојања различитих стварно-правних овлашћења на истој ствари Закон о стварним правима познаје један једини облик својине, а то је право својине и с тим у вези нормира постојећа овлашћења у право својине.

Одредбама члана 355. став 3. Закона о стварним правима је прописана обавеза усаглашавања прописа о грађевинском земљишту са одредбама тог Закона у року од три мјесеца од дана почетка примјене тог закона.

Наведена обавеза из Закона о стварним правима је основни разлог што се приступило изради Закона о измјенама и допунама важећег Закона о грађевинском земљишту РС.

Ваља нагласити да је реформа у области трансформације својинских права на градском грађевинском земљишту отпочела 2003.године, доношењем Закона о грађевинском земљишту, који је наметнуо Високи представник за БиХ.

Важећи Закон, који је донесен крајем 2006. године, представљао је само наставак те реформе. Неопходност даље реформе ове материје, као што је већ истакнуто узрокована је доношењем Закона о стварним правима.

Осим наведеног у посљедње вријеме у пракси је примјећено различито тумачење појединих одредби важећег Закона о грађевинском земљишту Републике Српске од стране органа који га у пракси примјењују, (као што су члан 42. став 2. и члана 45.). Стога се стало на становиште да је потребно извршити измјене и допуне тих чланова ради отклањања нејасноћа и њихове уједначене примјене у пракси.

Ово се нарочито огледало у ставовима судске и управне праксе приликом примјене члана 44. гдје се јасно искристалисало правно схватање да престанак државног власништва и успостава ранијег власничко правног односа на градском грађевинском земљишту које није приведено намјени у складу са регулационим планом, у корист ранијих власника не може бити условљена повратом исплаћене накнаде гдје је извршено преузимање земљишта. Такође, према уоченим ставовима управне и судске праксе, јединицама локалне самоуправе остала је могућност да поврат предметне накнаде могу захтијевати у посебном судском поступку по правилима облагационог права. Правна заштита ове врсте садржана је и у члану 12. важећег Закона о грађевинском земљишту РС који даје могућност јединицама локалне самоуправе, Правобранилаштву Републике Српске и другим субјектима да пред редовним судовима траже заштиту својих права на грађевинском земљишту.

Осим наведеног оцјењено је да је потребно извршити одређене интервенције у члану 47. Закона о грађевинском земљишту РС, такође ради уједначеног тумачења одредба тог члана и његове примјене у пракси

Ц. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕДЛОЖЕНИХ ЗАКОНСКИХ РЈЕШЕЊА

(Члан 1.)

Садржај Закона о грађевинском земљишту РС одређен је одредбом члана 1. Обзиром да је успостављен јединствени правни режим на градском грађевинском земљишту, то се предлаже да начин коришћења управљања и располагања

грађевинским земљиштем, поред осталог, чини дио садржаја Закона без обзира у чијој својини се исто налази, па је стога у члану 1. важећег Закона о грађевинском земљишту РС предвиђено да се ријечи " у државној својини" бришу.

(Члан 2.)

Имајући у виду да нови Закон о стварним правима познаје један облик својине а то је право својине и да је чланом 3. тог Закона прописано да свако физичко и правно лице може бити носилац права својине и других стварних права то је члан 5. важећег Закона о грађевинском земљишту РС било потребно усагласити са Законом о стварним правима у погледу тога ко може бити носилац права својине на градском грађевинском земљишту. Из тих разлога је у предложеном члану 2. Закона о измјенама и допунама Закона о грађевинском земљишту РС предвиђено да градско грађевинско земљиште може бити у својини физичких и правних лица.

(Члан 3.)

Одредбом члана 7. важећег Закона о грађевинском земљишту РС, начелно је прописано да општина, односно град (јединица локалне самоуправе) управља и располаже градским грађевинским земљиштем у државној својини на начин и под условима предвиђеним законом и прописима доносеним на основу закона.

Како је одредбама члана 348. Закона о стварним правима нормирано располагање непокретностима у својини Републике и јединица локалне самоуправе, то је било потребно усагласити важећу одредбу из члана 7. Закона о грађевинском земљишту РС са наведеним Законом и извршити измјене у погледу тога што општина, односно град, као јединице локалне самоуправе могу управљати и располагати само са градским грађевинским земљиште на којем имају право својине.

(Члан 4.)

У члану 8. важећег Закона о грађевинском земљишту РС, начелно су прописани услови прометовања градског грађевинског земљишта у приватном власништву.

Обзиром да Закон о стварним правима познаје један једини облик својине а то је право својине, те је било потребно усагласити одредбе овог члана са одредбама Закона о стварним правима. Стога је у члану 4. предложеног Закона о измјенама и допунама Закона о грађевинском земљишту РС предвиђено да је градско грађевинско земљиште у слободном промету којим власници могу располагати уз ограничења и под условима прописаним законом.

Исто тако у важећој одредби прописаној у члана 8. став 3. конституисано је право првокупа градског грађевинског земљишта у корист јединица локалне самоуправе, с тим да се јединица локалне самоуправе има изјаснити о коришћењу тог права у року од 30 дана од дана подношења понуде.

Оцијењено је да се оваквој законској одредби са уставно-правног становишта могу ставити основане примједбе.

Према одредби члана 54. Устава Републике Српске сви облици својине имају једнаку правну заштиту, те се не може законом фаворизовати један облик својине

(државна својина), јер се тиме приватна својина доводи у неравноправан положај у односу на државну својину.

Из наведених разлога одредба из члана 8. став 3. важећег закона није задржана као законско рјешење у овом Закону.

(Члан 5.)

У члану 15. важећег Закона о грађевинском земљишту РС утврђена су начела у промету градског грађевинског земљишта у државној својини којим општина управља и располаже. Предвиђено је да неизграђено градско грађевинско земљиште општина може:

а) продавати физичким и правним лицима путем лицитације ради изградње трајних грађевина у складу са регулационим планом;

б) давати га у замјену физичким и правним лицима ради изградње трајних грађевина у складу са регулационим планом;

в) давати га у закуп ради изградње привремених грађевина.

У трећем дијелу Закона о стварним правима одредбама, од члана 286. до члана 302. регулисан је институт права грађења. Одредбом члана 348. истог Закона омогућено је јединицама локалне самоуправе да могу непокретности у њиховој својини оптеретити правом грађења. Стога је било потребно извршити измјене члана 15. важећег Закона о грађевинском земљишту РС и предвидјети могућност да градско грађевинско земљиште које имају у својини јединице локалне самоуправе могу продавати, оптеретити правом грађења, давати у замјену или га давати у закуп ради изградње привремених грађевина.

(Члан 6.)

У члану 16. у ставу 1. важећег Закона о грађевинском земљишту РС је прописано у којим случајевима се може неизграђено градско грађевинско земљиште у државној својини продавати непосредном погодбом ради грађења.

Међутим, како је одредбама у ставу 3. члана 348. Закона о стварним правима прописано у којим случајевима се продаја, односно оптерећење правом грађења непокретности у својини Републике и јединица локалне самоуправе може изузетно извршити непосредном погодбом, то је било потребно усагласити одредбе Закона о грађевинском земљишту РС са сходним одредбама Закона о стварним правима.

Предложеним допунама члана 16. важећег Закона о грађевинском земљишту РС регулише се и питање у којим случајевима се може изузетно продати односно оптеретити правом грађења градско грађевинско земљиште у својини јединице локалне самоуправе непосредном погодбом.

Кроз примјену члана 16. став 1. тачка д) важећег Закона о грађевинском земљишту РС у пракси је уочено да је иста нејасна и непрецизна у погледу тога на која лица се односи, колики дио грађевинске парцеле заинтересовано лице треба да има у својини да би му се продало градско грађевинско земљиште по овом основу.

Стога је у предложеним измјенама предвиђено као услов да је градитељ власник најмање двије трећине грађевинске парцеле дефинисане урбанистичким актом да би му се продало градско грађевинско земљиште непосредном погодбом ради обликовања грађевинске парцеле.

Такође у пракси је уочено да је важећа одредба из члана 16. став 3. којом је прописано да се физичком лицу може дати непосредном погодбом посредством

замјене друга парцела, доста непрецизна па је исту било потребно усагласити са чланом 348. став 4. Закона о стварним правима. Из наведених разлога предвиђа се да се, како физичком, тако и правном лицу може дати непосредном погодбом путем замјене, друга парцела приближно исте вриједности у односу на парцелу у својини физичког, односно правног лица, али само у поступку експропријације.

Исто тако, у пракси је уочено да је потребно регулисати и вријеме када се замјена може вршити па је предвиђено да се замјена може вршити само у моменту привођења земљишта трајној намјени у складу са регулационим планом или другим урбанистичким актом.

У досадашњој пракси уочени су проблеми приликом вршења послова који се односе на примјену члану 16. Закона о грађевинском земљишту Републике Српске.

Наиме, један дио тих послова као што су евидентирање захтјева, припрема нацрта и приједлога одлука за потребе органа јединице локалне самоуправе вршиле су подручне јединице Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове према својој мјесној надлежности.

Имајући у виду да градским грађевинским земљиштем управљају и располажу јединице локалне самоуправе у складу са законом, оцијењено је да је због тога као и због уочених проблема у пракси послове у вези са примјеном овог члана потребно дати у надлежност органа јединица локалне самоуправе.

Из наведених разлога је додат нови став 5. у члану 16. Закона о грађевинском земљишту Републике Српске.

(Члан 7.)

Закон о стварним правима (а раније Закон о земљишним књигама РС) увео је у правни систем Републике Српске, право грађења као нови институт.

Институт права грађења Закон о стварним правима регулисао је одредбама од члана 286. до 302.

Како је чланом 286. став 1. Закона о стварним правима, право грађења дефинисано као ограничено стварно право на нечијем земљишту које даје овлашћење свом носиоцу да на површини земљишта или испод њега има властиту зграду, а да је власник земљишта дужан то да трпи, оцјењено је да је и у овом погледу Закон о грађевинском земљишту Републике Српске потребно усагласити са Законом о стварним правима.

Стога је предвиђено да се у члану 17. последије става 1. Закона о грађевинском земљишту Републике Српске дода нови став и пропише да се о оптерећењу непокретности правом грађења по одредбама чланова 15. и 16. тог Закона закључује уговор који садржи одредбе о праву грађења, стицању права грађења, заштити права грађења, престанку права грађења идр. а у складу са Законом о стварним правима.

(Члан 8.)

Имајући у виду да је важећим Законом о грађевинском земљишту Републике Српске у члану 18. Скупштина јединице локалне самоуправе обавезана да прије продаје (како лицитацијом, тако и непосредном погодбом) односно закључивања уговора о продаји уз достављање нацрта уговора прибави мишљења Правобраниоца Републике Српске о томе да је предложена продаја, односно уговор у складу са законом, то је обзиром на ново законско рјешење да се градско грађевинско земљиште у својини јединица локалне самоуправе може оптеретити правом грађења

било потребно допунити наведени члан закона да Скупштина јединице локалне самоуправе има исту обавезу и у случају установљења права грађења.

(Члан 9.)

Имајући у виду да је предложеним одредбама у члану 4. овог Закона, Закон о грађевинском земљишту РС усаглашен са одредбама Закона о стварним правима, отпала је потреба да се посебно регулишу права предузећа и других лица на неизграђеном градском грађевинском земљишту у погледу располагања па се предлаже да се члан 19. важећег Закона о грађевинском земљишту РС брише.

(Члан 10.)

Предложеним одредбама овог члана предвиђају се измјене у члану 20. став 1. и 2. важећег Закона о грађевинском земљишту РС које се односе на давање у закуп градског грађевинског земљишта на тај начин да јединица локалне самоуправе може дати у закуп на привремено коришћење само градско грађевинско земљиште на коме има право својине, као и изграђено градско грађевинско земљиште које је у општој употреби.

Обзиром да неизграђено градско грађевинско земљиште може бити у својини других лица (физичких и правних) остављена је могућност да та лица могу давати у закуп неизграђено градско грађевинско земљиште у другим случајевима под условима утврђеним актом јединице локалне самоуправе.

(Члан 11.)

Како се предложеним одредбама Закона о измјенама и допунама Закона о грађевинском земљишту РС регулише поред осталог продаја градског грађевинског земљишта у својини јединица локалне самоуправе, то је било потребно извршити измјене у члану 22. важећег Закона и ријечи " у државној својини" замијенити ријечима "у својини јединице локалне самоуправе".

(Члан 12.)

Имајући у виду да се у складу са Законом о стварним правима (чл. 324) ступање на снагу тог Закона право располагања на друштвеној односно државној својини претвара у право својине, то се као обвезници накнаде за трајно коришћење градског грађевинског земљишта, поред осталих субјеката појављују само носиоци права својине на стамбеном, пословном или сличном простору, а не више носиоци права располагања, то је ријечи из члана 32. став 1. " или носиоци права располагања" важећег Закона о грађевинском земљишту РС, било потребно брисати.

(Члан 13.)

У складу са одредбама из члана 2. овог Закона да градско грађевинско земљиште може бити у својини физичких и правних лица, које одредбе су усаглашене са одредбама Закона о стварним правима, изостала је потреба да се законском одредбом наглашава да одлука о одређивању градског грађевинског земљишта може обухватити различите облике својине јер је уведен један својински облик а то је право својине.

(Члан 14.)

Предложеном одредбом из члана 4. овог Закона, а која одредба је како је то напријед наведено, усаглашена са Законом о стварним правима, власници градског грађевинског земљишта могу градским грађевинским земљиштем слободно располагати уз ограничења и под условима прописаним законом.

Како су овлашћења која произилазе из права управљања предузећа и других правних лица на осталом грађевинском земљишту у државној својини у складу са законом о стварним правима претворена у право својине дотадашњег носиоца права управљања односно права располагања, то се одредба из члана 37. важећег Закона о грађевинском земљишту РС, указала непотребном и предложено је да се иста брише.

(Члан 15.)

Кроз примјену члана 42. важећег Закона о грађевинском земљишту Републике Српске уочено је да примјена одредби из става 2. истог члана ствара проблеме у пракси.

Иако се примјена става 2. наведеног члана односила само на зграде које су изграђене у складу са законом, а што подразумијева да је градитељ зграде има право кориштења ради грађења и да је зграда саграђена са грађевинском дозволом уочено је да се у пракси иста различито тумачи и примјењује.

Стога је предложено да се у члану 42. у ставу 2. ријечи "након чега ће се уписати право власништва на том земљишту у корист власника зграде" бришу. Ради појашњења одредбе из става 2. члана 42. Закона о грађевинском земљишту додаје се нови став 3. којим се забрањује да се рјешењем донесеним примјеном одредби из става 2. наведеног члана мијењају својинско-правни односи на конкретном земљишту.

Да би се у потпуности ускладиле одредбе члана 42. Закона о грађевинском земљишту РС са чланом 331. став 3. Закона о стварним правима било је потребно прописати да надлежни суд неће извршити укњижбу права власништва у корист власника зграде прије окончања поступка ревизије у складу са одредбом из члана 41. Закона о грађевинском земљишту РС.

(Члан 16.)

Из члана 348. став 2. Закона о стварним правима произилази да ће Правилник о поступку јавног конкурса о располагању непокретностима у својини Републике и јединица локалне самоуправе као и са правом грађења, донијети министар надлежан за послове грађења у року од три мјесеца од ступања на снагу тог Закона.

Стога је било потребно предвидјети да ће се до доношења тог Правилника примјењивати Правилници које је донио директор Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове који су објављени у "Службеном гласнику Републике Српске", број: 14/07).

(Члан 17.)

Законом о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 112/06) одредбама члана 44. регулисано је питање престанка државног власништва и успоставе ранијег власничко правног односа на грађевинском земљишту које није приведено намјени у складу са регулационим планом а у друштвено, односно сада државно власништво је прешло на основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени гласник лист ФНРЈ“, број 52/58) као и на основу Закона о одређивању грађевинског земљишта у одређеним насељима градског карактера („Службени лист СР БиХ“, број 24/68), који се односи на општине Бања Лука, Добој, Рудо, Вишеград и Зворник. Наведеним чланом регулисано је и питање престанка друштвеног сада државног власништва и успостављање ранијег власничко правног односа на грађевинском земљишту које није приведено намјени у складу са регулационим планом, а у друштвено, сада државно власништво је прешло на основу Одлуке општине, односно града (члан 96. Закона о грађевинском земљишту Републике Српске „Службени гласник Републике Српске“, број 86/03).

Одредбама овог члана уствари је само настављена реформа у области градског грађевинског земљишта, започета по Закону о грађевинском земљишту РС из 2003. године (одредба члана 96. поменутог Закона).

Приликом примјене члана 44. важећег Закона о грађевинском земљишту РС, управна и судска пракса су стале на становиште да се утврђује престанак државног власништва из ставова 1. и 2. наведеног члана као и успостављање ранијег власничко правног односа и у случајевима када се ради о грађевинском земљишту које није приведено намјени у складу са регулационим планом а за које је исплаћена накнада у поступку преузимања неизграђеног градског грађевинског земљишта.

Како би се избјегли судски поступци везани за потраживање исплаћене накнаде по одредбама облигационог права, те како би се јединицама локалне самоуправе омогућила бржа наплата потраживања (накнаде исплаћене у ранијем поступку преузимања неизграђеног градског грађевинског земљишта), предложеном законском одредбом се та материја децидно регулише тако да је успостава ранијег власничко правног односа условљена враћањем исплаћене накнаде за преузето земљиште у валоризованом износу субјекту који је ту накнаду исплатио.

У смислу предложених законских одредби јединице локалне самоуправе, односно њихов законски заступник Правобранилаштво Републике Српске, имају могућност одмах по правоснажности рјешења захтијевати поврат валоризованог износа накнаде, те се предлаже да се поступак одређивања накнаде која се треба вратити субјекту који је ту накнаду исплатио проведе по одредбама Закона о експропријацији РС.

Исто тако, овим чланом су исправљене техничке грешке начињене у ставу 4. и 5. члана 44. важећег Закона.

Такође, ваља нагласити да због техничке грешке учињене приликом израде приједлога важећег Закона о грађевинском земљишту РС је у ставу 4. члана 44. важећег Закона наведено да се само рјешење из става 2. наведеног члана Закона може оспоравати жалбом, а не да се то односи и на рјешење из става 1. овог члана, те су у пракси поједини судови рјешавајући у управним споровима стали на становиште да

се рјешења из става 1. члана 44. не могу оспоравати жалбом. Из наведених разлога било је потребно исправити техничку грешку и предвидјети да се и рјешење донесено по ставу 1. члана 44. Закона о грађевинском земљишту може оспоравати жалбом, те и у ставу 5. исправити техничку грешку и предвидјети да се поред рјешења из става 2. и правоснажно рјешење из става 1. доставља органу надлежном за евиденцију права на некретнинама на спровођење.

Предложеним измјенама и допунама важећег Закона успостава ранијег власничко правног односа условљена је враћањем исплаћене накнаде за преузето земљиште од стране ранијег власника - субјекту који је ту накнаду исплатио. Ваља нагласити да су предложеним допунама овог члана обавезани органи управе надлежни за имовинско правне послове, у случајевима када је у поступку утврђено да је ранији власник примио накнаду за преузето земљиште, те да је исту дужан вратити субјекту који је ту накнаду исплатио, да правоснажно рјешење о престанку државног власништва и успостављању ранијег власничко правног односа не достављају органима надлежним за евиденцију права на некретнинама прије него што прибаве доказ да је накнада враћена.

(Члан 18.)

Одредбама члана 18. предложеног текста преднацрта Закона о измјенама и допунама Закона о грађевинском земљишту дефинисани су носиоци права располагања на неизграђеном градском грађевинском земљишту у државној својини. Тиме су отклоњене могућности погрешног тумачења одредби члана 45. важећег Закона, а самим тим је отклоњена и могућност погрешне примјене одредаба тог члана којих је у пракси било. Носиоци наведеног права на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини могу бити Република Српска, јединица локалне самоуправе, јавно предузеће и јавна установа и јавне службе које имају својство државно – правног лица, а никако физичка лица, грађанско-правна лица и приватно-правна лица.

Ваља нагласити да је одредбама члана 5. још увијек важећег Закона о промету непокретности ("Службени лист СР БиХ", бр: 38/78, 4/89, 29/90, 29/91; "Службени гласник РС", бр. 29/94"), прописано да носиоци права располагања и других права на непокретностима у друштвеној својини у смислу тог закона јесу организације удруженог рада, самоуправне интересне заједнице и други субјекти наведени у том члану, а које субјекте у даљем тексту тог закона законодавац назива друштвено-правним лицима.

Стога произилази да право располагања по одредбама члана 45. важећег Закона о грађевинском земљишту нису ни могла стећи физичка лица, грађанско-правна лица и друга лица која су могла бити носиоци права својине а не и права располагања.

Исто тако одредбама овог члана предвиђено је да се сви уписи права располагања извршени супротно одредби из члана 45. став 1. Закона о грађевинском земљишту РС, сматрају ништавим и предвиђена могућност да надлежни суд по тужби надлежног Правобраниоца Републике Српске утврђује ништавост уписаног права располагања и доноси одлуку о успостављању раније уписаног права на неизграђеном грађевинском земљишту.

Осим тога, у циљу обезбјеђивања заштите лицима којима право на таквом земљишту припада по основу реституције, као и у циљу правне заштите лица којима припадају права по другим одредбама Закона о грађевинском земљишту задржана је досадашња одредба из става 2. члана 45. Закона о грађевинском земљишту РС.

(Члан 19.)

У пракси је примјећено да важећа одредба из члана 47. став 1. Закона о грађевинском земљишту Републике Српске није довољно јасна и ствара проблеме у пракси у смислу да се тумачи и тако да је овом одредбом нормирана и ситуација гдје постоји право коришћења ради грађења на грађевинском земљишту у државној својини, а зграда је изграђена без одобрења за грађење за коју се може накнадно издати одобрење за грађење према одредбама Закона о уређењу простора.

Стога је оцјењено да су правне норме које се односе на законско рјешење нормирано овим чланом прецизније дате у ранијем Закону о грађевинском земљишту из 2003.године, те је стога предложеним измјенама овог члана задржан приступ овом питању у складу са Законом из 2003.године.

Имајући у виду да се у складу са одредбама Закона о стварним правима овлашћења која поједина лица имају на некретнинама у друштвеној сада државној својини претварају у право својине измјенама члана 47. став 1. Закона о грађевинском земљишту РС прецизирано је да ће се ова одредба односити само на објекте који су изграђени до ступања на снагу Закона о грађевинском земљишту РС из 2006.године, тј. који су изграђени до 01.12.2006.године, на земљишту које је до дана ступања на снагу тог закона, било уписано као друштвена односно државна својина.

Значајно је истаћи да је измјенама члана 47. став 1. Закона о грађевинском земљишту РС задржано раније законско рјешење да Скупштина јединице локалне самоуправе има обавезу да утврди право власништва на грађевинском земљишту (на земљишту под зградом и за редовну употребу зграде) на коме је изграђена зграда без права коришћења ради грађења, а за коју се може накнадно издати одобрење за грађење уз друге услове прописане овим чланом.

(Члан 20.)

Имајући у виду да се предложеним Законом о измјенама и допунама Закона о грађевинском земљишту РС, сада важећи Закон о грађевинском земљишту РС усаглашава са одредбама Закона о стварним правима као и да се ради о усаглашавању прописа који се односе на трансфер категорије друштвене односно државне својине и различитих овлашћења и права која су проишлаго из друштвене односно државне својине у право својине на грађевинском земљишту те уграђивање института права грађења у материју Закона о грађевинском земљишту као и да се може десити правна ситуација која није обухваћена одредбама Закона о грађевинском земљишту РС или да су евентуалне одредбе овог Закона у супротности са одредбама Закона о стварним правима, предвиђено је да се у таквим случајевима примјењују одредбе Закона о стварним правима.

(Члан 21.)

Чланом 21. предложеног Закона о измјенама и допунама Закона о грађевинском земљишту предвиђено је да Закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Српске“ .

Д. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА

За извршење овог Закона нису потребна финансијска средства.