

Na temelju članka 63. i 64. stavak 1. podstavak 2. Zakona o građevinskom zemljištu («Službene novine FBiH», broj 25/03 i 16/04) i članka 30. Statuta općine Jajce («Službene novine općine Jajce» broj 3/08), Općinsko vijeće Jajce, na ___ sjednici održanoj, dana _____ 2025. godine, donijelo je

ODLUKU
o osnovama i mjerilima za određivanje visine rente

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom uređuju se osnovi i mjerila za određivanje visine naknade koju je dužan da plaća investitor koji gradi objekt na građevinskom zemljištu u privatnoj i državnoj svojini, način korištenja i raspolaganja sredstvima koja se ostvaruju iz naknade, obveznici plaćanja i mjere za provođenje ove odluke.

II. NAKNADA

Članak 2.

Naknada iz članka 1. ove odluke se plaća na osnovu prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina – (u daljem tekstu: renta).

Članak 3.

Naknadu za prirodne pogodnosti (rentu) dužan je platiti investitor koji gradi objekt na građevinskom zemljištu u privatnoj i državnoj svojini.

Visina naknade u slučaju iz prethodnog stava utvrđuje se odlukom nadležnog organa u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

Članak 4.

Naknada za rentu određuje se po zonama, prema korisnoj površini stambenog, stambeno-poslovnog, poslovnog, pomoćnog, gospodarskog, vikend i ostalog prostora, koji se dobije gradnjom, dogradnjom i nadogradnjom.

Korisnu površinu objekta (prostora) čini zbir podnih površina svih prostorija na svim etažama objekta izraženih u m².

Članak 5.

Kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne 2024. godine m² korisne stambene površine na području općine, a koja iznosi 1.000,00 KM.

Prosječnu konačnu građevinsku cijenu utvrđuje odlukom Općinsko vijeće svake godine do 31.ožujka tekuće godine, a koja se valorizira svaka tri mjeseca.

Članak 6.

Visina rente po m² korisne stambene, stambeno-poslovne, poslovne, pomoćne, gospodarske i vikend objekte koji će se graditi na građevinskom zemljištu, utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene iz stavka 2. prethodnog članka i po zonama iznosi:

- u prvoj zoni 6% ili 60,00 KM i obuhvata građevinsko zemljište koje se nalazi na prostoru između kapijama (uključeno sve ulice unutar kapija)
- u drugoj zoni 5% ili 50,00 KM, a koja obuhvata građevinsko zemljište u ulicama:
dio ulice H.V.Hrvatinića od raskrsnice sa ulicom Stjepana Tomaševića i Kulina bana do Travničke kapije, ul.. ZAVNOBIH-a, Nikole Šopa, Kralja Tvrtka I, Trg jajačkih branitelja, Maršala Tita, Varoš, Slavka Pranjka, Hrast, Fra Antuna Kneževića, Ive Andrića, Kokića Bašta, Baščeluci, Meše Selimovića, Muje Bačevića, Nova Cesta, Dr. Ismeta Šehalića, Kulina Bana, Mitrasova, Zagrad, Harmani, Dr. Esada Ribića, Zagrad, Bosanska, Srebrenička, Zmaja od Bosne, Vukovarska, Popa Milana Ilića, Prvomajska, Donje Pijavice, Slavka Jelice -Švabe, II. Zajedanja AVNOJ-a, Dalmatinskih brigada, Donja Katina i dio ul. Stjepana Tomaševića do Šipadovog mosta
- u trećoj zoni 4% ili 40,00 KM, a koja obuhvata građevinsko zemljište u ulicama:
Ul. Kralja Stjepana Tomaševića – od Šipadovog mosta do kraja ulice, Plivska Jezera, Katina, Braće Džubo, Volijak, Alekse Šantića, Kozluk, Bunar, Donje Zastinje, Mračaj, Gornja Katina (Zjajina Dolina), Zgone, Franje Landana Pancera, Kralja Tvrtka II, Branka Čopića, Nikole Tesle, Berte Kučere i Ismeta Mujezinovića
- u četvrtoj zoni 3% ili 30,00 KM, a koja obuhvata građevinsko zemljište u ulicama:
Gornje Pijavice, Čusine - stambeno i vikend naselje sa lokalitetom Nišići, Zaskoplje, Kolonija, lokalitet Grabež, Florijana Matekala, Prudi, Vrbaska, Industrijska, Gornje Zastinje, Borovi, prostor obuhvaćen RP SRC "Ranče"
- u petoj zoni 2% ili 20,00 KM, a koja obuhvata građevinsko zemljište u ulicama:
naseljeno mjesto Lučina, Lupnica, Divičani, Šimića Polje, Kuprešani, Podmilačje, Vinac, Bravnice, Kamenice, Dolabije, Bage, Skela, Rika, Klimenta, Carevo Polje, Marjanovići i Krndijine kuće
- u šestoj zoni 1% ili 10,00 KM, a koja obuhvata ostalo građevinsko zemljište u državnoj i privatnoj svojini

Članak 7.

Visina rente po m² korisnog proizvodnog prostora koji će se graditi na građevinskom zemljištu, utvrđuje se jednako u svim zonama i iznosi:

- 1% ili 10,00 KM.

Članak 8.

Visina rente za postavljanje solarnih elektrana obračunat će se po m² površine panela (horizontalne projekcije) i po zonama iznosi:

Solarne elektrane (slobodnostojeće) obračunavat će se:

- u prvoj zoni 12,00 KM po m²
- u drugoj zoni 10,00 KM po m²
- u trećoj zoni 8,00 KM po m²
- u četvrtoj zoni 6,00 KM po m²
- u petoj zoni 4,00 KM po m²
- u šestoj zoni 2,00 KM po m²

Solarne elektrane (krovne, fasadne) obračunavat će se 50 % od iznosa opisanog u naprijed navedenom stavku.

Visina rente za postavljanje reklamnih panoa obračunavat će se:

- površine reklamnog panoa do 3 m² iznosi 100,00 KM
- površine reklamnog panoa preko 3 m² iznosi 200,00 KM

Visina rente za postavljanje kioska obračunavat će se:

- površina kioska do 6 m² iznosi 100,00 KM
- površina kioska preko 6 m² iznosi 200,00 KM

Članak 9.

Za izgradnju odnosno rekonstrukciju objekata komunalne, prometne, vodoprivredne, energetske, telekomunikacijske i druge infrastrukture renta će se obračunavati 3% od predračunske vrijednosti radova.

Članak 10.

Investitori koji vrše promjenu namjene građevine odnosno pretvaranje stambenog u poslovni prostor kao i poslovnog prostora u stambeni prostor, te investitori koji vrše promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru, nisu dužni plaćati rentu utvrđenu ovom Odlukom.

Članak 11.

Investitori koji vrše sanaciju građevina oštećenih ratnim djelovanjem, elementarnim nepogodama te prirodnim i tehničkim katastrofama pod uvjetom da su građevine ranije bile izgrađene na osnovu valjane dokumentacije o građenju ili se u smislu zakona mogu smatrati zakonito izgrađenim, te da se građevina dovodi u stanje kakvo je postojalo prije oštećenja (u pogledu gabarita i visine objekta), nisu dužni plaćati rentu utvrđenu ovom odlukom.

Investitor koji gradi građevinu na mjestu ranije postojećeg objekta rentu plaća samo za razliku korisne površine nove građevine u odnosu na površinu upisanu u posjedovnom listu.

Članak 12.

Naknada za rentu plaća se jednokratno, a prije izdavanja odobrenja za gradnju.

Izuzetno od stavka 1. ovog članka investitor rentu može plaćati obročno i to:

- u 6 mjesečnih rata ako naknada iznosi od 500,00 KM do 3.000, 00 KM
- u 9 mjesečnih rata ako naknada iznosi od 3.000, 00 KM do 6.000,00 KM
- u 12 mjesečnih rata ako naknada iznosi preko 6.000, 00 KM

U toku postupka izdavanja odobrenja za gradnju investitor zaključuje ugovor sa Općinom kojim se reguliraju uvjeti i način plaćanja rente.

Ugovor iz prethodnog stavka treba da sadrži: označenje ugovornih strana, osobne podatke investitora (JMB, prijava prebivališta- CIPS, kopija osobnih dokumenata), podatke o licu ovlaštenom za zaključenje ugovora, visinu naknade, dinamiku i rokove plaćanja, odredbe o uvjetima sporazumnog raskidanja ugovora i načinima i rokovima povrata uplaćenih sredstava i druge odredbe zavisno od konkretnog slučaja.

O izvršenju ugovora iz prethodnog stavka stara se Služba financija općine Jajce.

Naknadu za rentu plaća investitor, a utvrđuje odlukom nadležna služba za izdavanje urbanističke suglasnosti i odobrenja za gradnju općine.

Investitor je dužan u roku od 10 dana nakon primitka odluke kojom je utvrđena naknada za rentu, dostaviti dokaze da su plaćeni navedeni troškovi ili kopiju ugovora o obročnom plaćanju iznosa rente.

III NAČIN KORIŠTENJA I RASPOLAGANJA SREDSTVIMA KOJA SE OSTVARUJU IZ NAKNADE

Članak 13.

Sredstva koja se ostvaruju po osnovu naknade od rente koriste se za troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

Članak 14.

Općina i MZ u svojstvu investitora nisu dužni plaćati rentu utvrđenu ovom Odlukom.

IV PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 15

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o osnovama i mjerilima za određivanje visine rente („Službene novine općine Jajce“, broj 4/23).

Članak 16

Odredbe ove Odluke primijenit će se i na izgrađene stambene, poslovne, proizvode i druge objekte sagrađene u periodu od rujna 1995. godine do dana donošenja ove Odluke, ukoliko im u ranijim postupcima nije obračunata renta rješenjem nadležne službe.

Članak 17

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama općine Jajce“.

Broj: 01 _____/25
Jajce, _____ 2025. godine

**PREDSJEDATELJ
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Josip Topić, dipl.ing. prometa

O B R A Z L O Ž E N J E

uz odluku o osnovama i mjerilima za određivanje visine rente

Pravni osnov za donošenje odluke sadržan je u odredbama članka 63. Zakona o građevinskom zemljištu («Službene novine FBiH», broj 25/03 i 16/04). U odredbama članka 63. Zakona o građevinskom zemljištu propisano je da se naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje prema osnovama i mjerilima propisanim ovim Zakonom i Odlukom općinskog vijeća.

Osnovi i mjerila za određivanje visine naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta moraju biti razrađeni i međusobno usklađeni.

Člankom 64. Zakona propisano je da naknada za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje obuhvata; plaćenu naknadu namijenjenu za preuzeto zemljište čiji se iznos utvrđuje u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji, i naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnine – renta.

Ovom odlukom utvrđuju se mjerila za određivanje visine naknade rente, način korištenja i raspolaganja sredstava koja se ostvaruju iz naknade, obveznici plaćanja i mjere za provođenje ove odluke.

Kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m^2 korisne stambene površine na području općine. Prosječnu konačnu građevinsku cijenu utvrđuje odlukom općinsko vijeće najkasnije do 31. marta/ožujka tekuće godine za proteklu godinu. Općinsko vijeće Jajce je donijelo Odluku o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni metra kvadratnog korisne stambene površine u 2024. godini („Službene novine Općine Jajce“, broj 4/25) i utvrdilo da ista iznosi 1.000,00 KM.

Visina naknade po m² korisne površine građevine koja će se graditi na gradskom građevinskom zemljištu utvrđuje se u procentu od prosječne konačne građevinske cijene, rasporedene u šest zona sa fiksno određenim procentima kako propisuje članak 68. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH.

Člankom 3. ove Odluke propisano je da se visina rente utvrđuje u postupku izdavanja odobrenja za gradnju, a istu odredbu je propisao članak 37. Zakona o gradnji („Službene novine KSB/SBK“, broj 10/14 i 1/25) i to na način da je odmah nakon primitka kompletnog zahtjeva mjerodavno tijelo dužno odlukom utvrditi iznos rente, te izdati rješenje investitoru u roku od 10 dana o obvezi i uvjetima plaćanja rente.

Na osnovu konstatiranog predlaže se Općinskom načelniku da prihvati prijedlog odluke i istu dostavi Općinskom vijeću Jajce na razmatranje i usvajanje.