

На основу члана 39. став (2), под 13) Закона о локалној самоуправи (Службени гласник Републике Српске број: 97/16, 36/19, 61/21, 100/25 и 114/25), члана 348а.став (2) и (3) Закона о стварним правима ("Сл. гласник РС", бр. 124/08, 3/09 - испр., 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 - одлука УС, 107/19, 1/21 - одлука УС, 119/21 - одлука УС и 21/26), члана 36. став 2. тачка 2. Статута Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број 2/13, 5/14, 6/15, 3/16 и 6/17), Скупштина Града Требиња на сједници одржаној дана \_\_\_\_\_ године, донијела је

## ПРАВИЛНИК

о условима, критеријумима, начину бодовања и поступку оснивања и додјеле права грађења без накнаде на непокретностима у својини Града Требиња

### ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 1.

Овим правилником уређују се услови, поступак, критеријуми и бодовање за оснивање и додјелу права грађења без накнаде на непокретностима у својини Града Требиња, као мјере од јавног интереса ради рјешавања стамбеног питања приликом стицања права својине на првој непокретности, у складу са чланом 348а Закона о стварним правима.

#### Члан 2.

(1) Додјела права грађења по овом правилнику представља посебну мјеру подршке у рјешавању стамбеног питања.

(2) Овај правилник не уређује додјелу стамбених јединица као облика социјалног становања, већ оснивање и додјелу права грађења ради изградње индивидуалних стамбених објеката.

(3) Критеријуми који се односе на утврђивање социјалног статуса могу се примјењивати сходно прописима из области социјалног становања, искључиво у дијелу који се односи на утврђивање прихода и социјалног положаја подносиоца захтјева.

#### Члан 3.

(1) Право грађења без накнаде додјељује се ради рјешавања стамбеног питања породица са четворо и више дјеце, младих брачних парова до 35 година и самохраних родитеља, приликом стицања права својине на првој непокретности.

(2) Трајање права грађења утврђује се уговором сходно карактеру трајности и одрживости стамбеног објекта.

#### Члан 4.

1) Право грађења је ограничено стварно право на непокретности.

(2) Право грађења даје овлашћење носиоцу права да на туђем земљишту, на површини или испод ње, изгради и има у својини стамбени објекат, док је власник земљишта дужан да то трпи.

(3) Зграда изграђена на земљишту оптерећеном правом грађења представља припадност тог права и чини са њим јединствену правну цјелину.

#### Члан 5.

(1) Носилац права грађења:

1) стиче право својине на објекту који изгради;

2) у погледу коришћења земљишта сходно се примјењују правила о плодоуживању, у складу са законом;

3) дужан је да земљиште користи у складу са његовом намјеном;

4) Свака уговорна одредба која је супротна овом члану је ништава.

(2) У погледу коришћења земљишта, носилац права грађења има права и обавезе утврђене правилима о плодоуживању, те нарочито:

– има право да користи земљиште и да се њиме служи као добар домаћин, у складу са његовом намјеном,

– има право да прибира плодове и друге користи које земљиште даје, ако тиме не мијења његову суштину,

– дужан је да сноси трошкове редовног одржавања земљишта, јавне дажбине и друге трошкове који произлазе из коришћења,

– дужан је да одржава земљиште у стању у којем га је примио, уз уважавање редовне употребе,

– нема право да мијења намјену земљишта нити да предузима радње које би довеле до трајног умањења његове вриједности,

– дужан је да без одлагања обавијести власника земљишта о потреби извођења ванредних радова,

– одговара за штету насталу неправилним коришћењем земљишта.

#### КВАЛИФИКАЦИЈА ПОДНОСИЛАЦА ПРИЈАВЕ

#### Члан 6.

(1) Право на учешће у поступку додјеле права грађења без накнаде, ради рјешавања стамбеног питања приликом стицања права својине на првој непокретности, може остварити лице које припада једној од слjedeћих категорија:

- 1) породице са четворо и више дјеце;
- 2) млади брачни парови до 35 година;
- 3) самохрани родитељи.

(2) Подносилац пријаве мора испуњавати услов да није носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских зона утврђеним важећим актима Града.

(3) Посједовање непокретности од стране других чланова породичног домаћинства не искључује право учешћа, али се узима у обзир приликом бодовања.

#### Члан 7.

Право на учешће у поступку додјеле права грађења ради рјешавања стамбеног питања има подносилац пријаве из категорије породице са четворо и више дјеце, који испуњава сљедеће услове:

- 1) да је држављанин Босне и Херцеговине и Републике Српске;
- 2) да има четворо или више властите рођене или усвојене дјеце која живе с њим у заједничком породичном домаћинству;
- 3) да има пријављено пребивалиште на територији града Требиња у непрекидном трајању од најмање три године прије дана подношења пријаве;
- 4) да није носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских зона утврђеним важећим актима Града, и да није прометовао непокретностима путем продаје, замјене или поклоне, на територији Града Требиња у последњих пет година.

#### Члан 8.

Право на учешће у поступку додјеле права грађења ради рјешавања стамбеног питања има подносилац пријаве из категорије младог брачног пара до 35 година, који испуњава сљедеће услове:

- 1) да је најмање један од брачних супружника млађи од 35 година на дан подношења пријаве;
- 2) да брачни супружници имају држављанство Босне и Херцеговине и Републике Српске;
- 3) да брачни супружници има пријављено пребивалиште на територији града Требиња у непрекидном трајању од најмање три године прије дана подношења пријаве;
- 4) да су брачни супружници закључили брак у складу са законом;

- 5) да ниједан од брачних супружника није носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских зона утврђеним важећим актима Града, и да нису прометовали непокретностима путем продаје, замјене или поклона, на територији Града Требиња у последњих пет година.

#### Члан 9.

Право на учешће у поступку додјеле права грађења ради рјешавања стамбеног питања има подносилац пријаве из категорије самохраног родитеља, који испуњава сљедеће услове:

- 1) да је држављанин Босне и Херцеговине и Републике Српске;
- 2) да има статус самохраног родитеља;
- 3) да живи у заједничком домаћинству са дјететом или дјецом која су наведена на кућној листи;
- 4) да има пријављено пребивалиште на територији града Требиња у непрекидном трајању од најмање три године прије дана подношења пријаве;
- 5) да није носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских зона утврђених важећим актима Града, и да није прометовао непокретностима путем продаје, замјене или поклона, на територији Града Требиња у последњих пет година.

#### Члан 10.

Право по овом правилнику не може остварити лице:

- 1) које је већ трајно ријешило стамбено питање;
- 2) које је користило право стамбеног збрињавања или сличну погодност по другом основу.

#### Члан 11.

1) Право учешћа у поступку додјеле права грађења има лице чији се укупни мјесечни приходи по члану породичног домаћинства утврђују у складу са овим правилником.

(2) Лице чији укупни мјесечни приходи по члану породичног домаћинства прелазе 50% просјечне нето плате у Републици Српској остварене у претходној години може учествовати у поступку, али не остварује бодове по основу социјалног статуса.

(3) У приходе из става (1) овог члана урачунавају се сва новчана примања свих чланова породичног домаћинства, а нарочито:

- приходи по основу радног односа,
- приходи по основу уговора о дјелу и других уговора,
- пензије,
- инвалиднине и друга примања по основу борачко-инвалидске заштите,
- приходи од регистрованих пољопривредних газдинстава и самосталне дјелатности,
- накнаде по основу социјалне заштите,

- приходи од имовине,
- друга новчана примања.

(4) Приходи се утврђују као просјек у посљедњих 12 мјесеци прије дана објављивања јавног позива.

## Члан 12.

(1) Члановима породичног домаћинства, у смислу овог правилника, сматрају се лица која стварно живе у заједничком домаћинству са подносиоцем захтјева, и то:

- брачни и ванбрачни супружници,
- њихова дјеца (брачна, ванбрачна и усвојена),
- пасторчад и дјеца дата под старатељство,
- дјеца без родитељског старања дата на издржавање,
- родитељи, усвојитељи, очух и маћеха,
- дјед и баба,
- браћа и сестре,
- друга лица која са подносиоцем захтјева живе у заједничком домаћинству, под условом да учествују у подмирењу трошкова живота и да постојање таквог односа може бити утврђено у поступку.

(2) Сматра се да лица имају заједничко домаћинство са подносиоцем захтјева ако имају пријављено пребивалиште на истој адреси у континуитету од најмање три године прије дана расписивања јавног позива.

(3) Изузетно од става (2) овог члана, услов континуитета пребивалишта не односи се на новорођену дјецу.

(4) Комисија је овлашћена да у поступку утврђивања испуњености услова провјери чињенично постојање заједничког домаћинства, укључујући теренску провјеру, и да спријечи евентуалне злоупотребе.

## Члан 13.

(1) Стамбени статус подносиоца захтјева, у смислу овог правилника, оцјењује се као:

- 1) становање у подстанарству;
- 2) становање у заједничком домаћинству са родитељима или другим члановима породице.

(2) Стамбени статус утврђује се на основу приложене документације, изјаве подносиоца захтјева и утврђеног чињеничног стања, укључујући теренску провјеру.

(3) Уговор о закупу не може се закључити са сродником по крви у правој линији првог степена, нити са лицима која са подносиоцем захтјева живе у заједничком домаћинству.

(4) Уговор о закупу закључен супротно одредбама става (3) овог члана сматра се ништавим у погледу остваривања права прописаних овим правилником и не производи правно дејство у поступку рјешавања по захтјеву подносиоца захтјева.

(5) Ако члан породичног домаћинства посједује непокретност, та чињеница не утиче на утврђивање стамбеног статуса, али се узима у обзир приликом бодовања у складу са овим правилником.

#### Члан 14.

(1) Испуњеност услова по овом правилнику доказује се сљедећом документацијом:

– увјерењем о држављанству;

– изводом из матичне књиге вјенчаних (за младе брачне парове),

– увјерењем о пребивалишту издатим од стране надлежног органа;

– доказом да подносилац пријаве није носилац права својине на непокретности у шест градских зона (извод из јавних евиденција и овјерена изјава да није/нису прометовали непокретностима у последњих пет година на подручју Града Требиња);

– кућном листом овјереном код надлежног органа јединице локалне самоуправе;

– доказима о приходима свих чланова породичног домаћинства (потврде послодавца, потврде надлежних органа, изводи из пореских евиденција и овјерене изјаве о другим приходима);

– изјавом подносиоца захтјева којом, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, потврђује тачност и вјеродостојност достављених података и документације, те даје изричиту сагласност за обраду личних података и да Комисија може извршити провјеру свих чињеница и навода из пријаве код надлежних органа и других институција у Босни и Херцеговини и ван ње, као и путем теренске провјере;

– за становање у подстанарству: уговором о закупу или овјереном изјавом о подстанарском односу под пуном моралном, материјалном и кривичном одговорношћу, као и доказ о плаћању закупнине за претходну годину;

- за становање у заједничком домаћинству: овјереном изјавом о стамбеним условима;
- рјешењем надлежног органа о утврђивању статуса (за члана породице погинулог борца, ратног војног инвалида и друга права);
- рјешењем надлежног Центра за социјални рад (за статус родитеља дјетета са сметњама у развоју, статус корисника сталне новчане помоћи (новчана помоћ, додатак за помоћ и његу другог лица, збрињавање у хранитељску породицу, лична инвалиднина);
- другим доказима од значаја за утврђивање чињеничног стања, по захтјеву Комисије.

(2) Комисија је овлашћена да, у поступку утврђивања испуњености услова и бодовања, у складу са овим правилником:

- службеним путем врши провјеру података код надлежних органа и институција,
- изврши теренску провјеру стамбеног, породичног и социјалног стања,
- затражи допуну документације, уколико је то неопходно за правилно утврђивање чињеничног стања,
- изврши и друге радње потребне за утврђивање стварног стања у складу са законом.

(3) Уколико се у поступку провјере утврди да су подаци или наводи из пријаве нетачни или непотпуни, пријава ће се одбацити, односно, ако је право већ додјељено, то представља основ за раскид уговора у складу са овим правилником.

#### Члан 15.

Скупштина Града доноси одлуку којом утврђује непокретности (грађевинске парцеле) намијењене за оснивање права грађења без накнаде, у складу са овим правилником.

#### Члан 16.

- (1) На основу одлуке из члана 15. овог правилника, Градоначелник расписује јавни позив за додјелу права грађења без накнаде.
- (2) Јавни позив расписује се за конкретне непокретности (грађевинске парцеле) утврђене одлуком Скупштине Града.
- (3) Јавни позив се објављује на интернет страници Града, на огласној табли Града и у најмање једном средству јавног информисања.
- (4) Рок за подношење пријава не може бити краћи од 30 дана од дана посљедње објаве јавног позива.

#### Члан 17.

- (1) Пријаве на јавни позив подносе се лично или путем поште, у затвореној коверти, на адресу утврђену јавним позивом.
- (2) Коверта мора бити означена називом јавног позива и назнаком: „Не отварати – пријава на јавни позив за додјелу права грађења без накнаде“.
- (3) Неблаговремене и неуредне пријаве неће се разматрати.

#### Члан 18.

- (1) Јавни позив нарочито садржи:
  - податке о непокретностима (грађевинским парцелама) утврђеним одлуком Скупштине Града из члана 15. овог правилника (ознака, површина, локација, намјена и други релевантни подаци),
  - опште и посебне услове за учешће у поступку,
  - критеријуме и начин бодовања утврђене овим правилником,
  - списак потребне документације,
  - рок за подношење пријава,
  - начин и мјесто подношења пријава,
  - друге техничке и организационе елементе од значаја за спровођење поступка.
- (2) Критеријуми бодовања, начин њихове примјене и вредновање утврђују се искључиво овим правилником и не могу се мијењати, допуњавати, ограничавати нити другачије уређивати јавним позивом или другим појединачним актима у поступку.
- (3) Табеларни преглед непокретности из става (1) овог члана, као технички прилог јавном позиву, сачињава одјељење за капиталне инвестиције Градске управе на основу одлуке Скупштине Града и чини саставни дио јавног позива.

#### Члан 19.

- (1) Поступак оцјене пристиглих пријава за додјелу права грађења спроводи Комисија коју именује Скупштина Града, а која има седам чланова.
- (2) У састав Комисије именују се:
  - директор Центра за социјални рад,
  - предсједник Скупштине Градске борачке организације Требиње,
  - предсједник удружења породица са четворо и више дјеце на подручју Града Требиња,
  - предсједник удружења породица са троје и више дјеце на подручју Града Требиња,
  - представник невладиног сектора,
  - стручно лице предложено испред Градске Управе Града Требиња.
  - стручно лице предложено испред Градске управе Града Требиња.
- (3) Комисија одлучује већином гласова од укупног броја чланова.
- (4) Надлежности Комисије су да:
  - отвара и прегледа пристигле пријаве,
  - утврђује благовременост и уредност пријава,

- утврђује испуњеност услова,
- врши бодовање у складу са овим правилником,
- врши провјеру достављене документације, а по потреби и теренску провјеру,
- сачињава прелиминарну ранг-листу,
- разматра приговоре и припрема приједлог коначне ранг-листе.

(5) Комисија има Секретара који није члан Комисије, нема право гласа у одлучивању и обавља административно-техничке послове за потребе Комисије, укључујући вођење записника. Секретар Комисије је секретар Скупштине Града Требиња.

#### Члан 20.

1) На прелиминарну ранг-листу подносилац пријаве има право приговора у року од 8 дана од дана њеног објављивања на интернет страници и огласној табли Града.

(2) Приговор се подноси градоначелнику, путем надлежног одјељења Градске управе.

(3) Комисија је дужна да, по пријему приговора, без одлагања сачини писмено изјашњење на наводе из приговора.

(4) О приговору одлучује градоначелник, на основу приједлога Комисије и изјашњења из става (3) овог члана, у року од 15 дана од дана пријема приговора.

(5) Одлука по приговору је коначна у управном поступку.

#### Члан 21.

(1) Након одлучивања по приговорима, Комисија утврђује приједлог коначне ранг-листе.

(2) Коначну ранг-листу утврђује градоначелник.

(3) Коначна ранг-листа објављује се на интернет страници и огласној табли Града.

(4) Коначна ранг-листа представља основ за доношење одлуке о додјели права грађења и закључење уговора.

(5) Редослијед кандидата на коначној ранг-листи утврђује се према укупном броју бодова

#### Члан 22.

(1) Након утврђивања коначне ранг-листе, надлежни орган Градске управе дужан је да прибави мишљење Правобранилаштва Републике Српске на приједлог уговора о оснивању права грађења.

(2) Након прибављеног мишљења Правобранилаштва Републике Српске, градоначелник закључује уговоре о оснивању права грађења са изабраним корисницима, према редослиједу утврђеном на коначној ранг-листи.

(3) Уговори о оснивању права грађења закључују се у форми нотарски обрађене исправе, у складу са законом.

(4) Уколико изабрани корисник не приступи закључењу уговора у року од 30 дана од дана позива, сматра се да је одустао, те се право додјељује сљедећем кандидату са коначне ранг-листе.

(5) Кандидати могу међусобно додијељено право замјенити уз одобрење Комисије, прије закључења Уговора.

## КАТЕГОРИЗАЦИЈА ПОДНОСИЛАЦА ПРИЈАВЕ

### Члан 23.

(1) Категоризација подносилаца пријаве врши се према сљедећим основима: стамбени статус, социјални статус, статус породице са четворо и више дјеце, статус младог брачног пара, број чланова породичног домаћинства и посебни друштвени статуси.

(2) Комисија утврђује одвојене ранг-листе за: породице са четворо и више дјеце, младе брачне парове до 35 година и самохране родитеље.

(3) Подносилац пријаве остварује бодове само по оним основима за које испуњава услове прописане овим правилником.

### Члан 24.

## I СТАМБЕНИ СТАТУС

(1) Бодовање подносилаца пријаве по основу стамбеног статуса врши се на сљедећи начин:

1.1. за становање у подстанарству – 25 бодова;

1.2. за становање у заједничком домаћинству са родитељима – 10 бодова;

1.3. ако члан породичног домаћинства наведен на кућној листи (осим родитеља), посједује стамбену јединицу за становање у градским зонама, број бодова се умањује:

– до 45 m<sup>2</sup>: 10 бодова;

– 45–70 m<sup>2</sup>: 15 бодова;

– преко 70 m<sup>2</sup> – 20 бодова;

1.4. узима се у обзир непокретност највеће површине;

1.5. бодови из тач. 1.1. и 1.2. не могу се остварити истовремено.

1.6. Комисија је овлашћена да, ради утврђивања стварног стамбеног статуса, изврши провјеру свих чињеница и навода из пријаве, у складу са чланом 14. овог правилника, укључујући увид у достављену документацију, прибављање података од надлежних органа и других институција, као и теренску провјеру.

## II СОЦИЈАЛНИ СТАТУС

(2) Бодовање подносилаца пријаве по основу социјалног статуса врши се на сљедећи начин:

2.1. за домаћинство чији укупни мјесечни приходи по члану домаћинства износе до 20% једне просјечне нето плате у Републици Српској у претходној години – 20 бодова;

2.2. за домаћинство чији укупни мјесечни приходи по члану домаћинства износе више од 20%, а највише до 35% просјечне нето плате у Републици Српској у претходној години – 10 бодова;

2.3. за домаћинство чији укупни мјесечни приходи по члану домаћинства износе више од 35%, а највише до 50% просјечне нето плате у Републици Српској у претходној години – 5 бодова;

2.4. за домаћинство чији укупни мјесечни приходи по члану домаћинства прелазе 50% просјечне нето плате у Републици Српској у претходној години – 0 бодова;

2.5. подносилац пријаве који је корисник сталне новчане помоћи (новчана помоћ, додатак за помоћ и његу другог лица, збрињавање у хранитељску породицу и лична инвалиднина) утврђене од стране надлежног Центра за социјални рад остварује додатних 15 бодова;

2.6. приходи се утврђују као просјек у посљедњих 12 мјесеци прије дана објављивања јавног позива и обухватају сва примања свих чланова породичног домаћинства.

## III СТАТУС ПОРОДИЦЕ ЧЕТВОРО И ВИШЕ ДЈЕЦЕ

(3) Бодовање подносилаца пријаве по основу статуса породице са четворо и више дјеце врши се на сљедећи начин:

3.1. за породицу са четворо дјеце – 10 бодова;

3.2. за породицу са петоро дјеце – 20 бодова;

3.3. за породицу са шесторо и више дјеце – 30 бодова;

3.4. за свако дијете млађе од 18 година на дан објављивања јавног позива – додатна 3 бода (важи и за породице са мање од четворо дјеце);

3.5. укупан број додатних бодова по основу узраста дјете из тачке 3.4. овог става не може бити већи од 15 бодова.

#### IV МЛАДИ БРАЧНИ ПАРОВИ

(4) Бодовање подносилаца пријаве по основу статуса младог брачног пара врши се на сљедећи начин:

4.1. ако су оба брачна супружника млађа од 22 године – по 20 бодова;

4.2. ако су оба брачна супружника старости од 22 до 27 година – по 15 бодова;

4.3. ако су оба брачна супружника старости од 27 до 32 године – по 10 бодова;

4.4. ако су оба брачна супружника старости од 32 до 35 година – по 5 бодова.

4.5. ако је један од супружника старији од 35 година, у том случају се тај супружник бодује са 2,5 бода.

4.6. ако брачни супружници припадају различитим старосним категоријама, бодовање се врши тако што се млађи супружник бодује према категорији којој припада, а старији супружник са једном половином бодова категорије којој припада.

#### V БРОЈ ЧЛАНОВА ДОМАЋИНСТВА

(5) Бодовање подносилаца пријаве по основу броја чланова породичног домаћинства врши се на сљедећи начин:

5.1. до 3 члана – 7 бодова;

5.2. 4 члана – 15 бодова;

5.3. 5 чланова – 20 бодова;

5.4. 6 чланова – 25 бодова;

5.5. 7 и више чланова – 30 бодова;

#### VI ПОСЕБНИ ДРУШТВЕНИ СТАТУСИ

(6) Бодовање подносилаца пријаве по основу посебних друштвених статуса врши се на сљедећи начин:

6.1. подносилац пријаве који има статус члана породице погинулог борца – 12 бодова;

6.2. подносилац пријаве који има статус ратног војног инвалида:

а) I категорије – 8 бодова;

б) II категорије – 6 бодова;

в) III категорије – 4 бодова;

г) IV категорије – 2 бода;

6.3. подносилац пријаве који је родитељ дјетета са сметњама у развоју утврђеним налазом и мишљењем надлежне стручне комисије (категоризација) – 10 бодова;

6.4. статуси из овог става доказују се искључиво рјешењима надлежних органа, у складу са посебним прописима.

6.5. статус самохраног родитеља: 10 бодова.

(7) Бодови по основу статуса породице са дјецом из става (3) овог члана и бодови по основу броја чланова породичног домаћинства из става (5) овог члана, не могу се кумулативно сабирати на начин који доводи до вишеструког вредновања исте чињенице (броја дјете), укључујући и бодове по основу узраста дјете из става (3) тачка 3.4, те се у том случају признају бодови по основу који је повољнији, док се по другом основу бодови неће додјељивати. Бодови по основу других чланова породичног домаћинства који не представљају дјецу могу се додјељивати.

#### Члан 25.

(1) У случају да два или више кандидата имају једнак укупан број бодова, предност приликом додјеле права грађења има кандидат који:

- 1) има већи број бодова по основу стамбеног статуса;
- 2) има ниже приходе по члану домаћинства;
- 3) има већи број чланова породичног домаћинства.

(2) Уколико су кандидати изједначени и по основима из става 1. овог члана, предност има кандидат чија је пријава раније поднесена.

#### Члан 26.

Право грађења оснива се уговором о оснивању права грађења, као основном за стицање тог права, у складу са Законом о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/2008, 3/2009 – испр., 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016 – одлука УС, 107/2019, 1/2021 – одлука УС, 119/2021 – одлука УС и 21/2026) и одредбама овог правилника.

#### Члан 27.

Уговор о оснивању права грађења обавезно садржи:

1. податке о уговорним странама;
2. опис и идентификацију непокретности на којој се оснива право грађења;
3. трајање права грађења;

4. обавезу носиоца права грађења да у року од 18 мјесеци од дана закључења уговора исходује грађевинску дозволу за изградњу индивидуалног стамбеног објекта;
5. рок за изградњу објекта, који не може бити дужи од 10 година од дана закључења уговора;
6. намјену објекта (стамбена намјена);
7. права и обавезе носиоца права грађења у складу са режимом плодуживања;
8. обавезу коришћења земљишта и објекта у складу са утврђеном намјеном;
9. забрану отуђења, оптерећења и другог располагања правом својине на објекту изграђеном на основу права грађења у року од 10 година од дана прибављања употребне дозволе, осим у случају насљеђивања;
10. обавезу уписа забране из тачке 9) овог члана у јавне евиденције као терета на непокретности;
11. начин и услове вршења контроле од стране Града;
12. разлоге за раскид уговора, укључујући нарочито: неизвршавање уговорних обавеза, непривођење намјени, непоштовање рокова и злоупотребу права;
13. посљедице престанка права грађења;
14. друга питања од значаја за уређење међусобних односа уговорних страна.

#### Члан 28.

(1) Право грађења стиче се уписом у јавне евиденције о непокретностима:

- као терет на земљишту;
- као посебно право, уписано као самостална непокретност.

(2) Право грађења из овог правилника оснива се са циљем обезбјеђења трајног рјешења стамбеног питања корисника и његових правних сљедбеника, у складу са законом.

(3) Град остварује своја права у вези са правом грађења у складу са сврхом утврђеном овим правилником, водећи рачуна о заштити стечених права корисника, осим у случајевима утврђеним законом, овим правилником и уговором.

#### Члан 29.

(1) Право грађења и објекат изграђен на том праву могу се оптеретити ради обезбјеђења потраживања, уз обавезу да такво оптерећење не доведе у питање сврху права грађења утврђену овим правилником.

(2) Право грађења је насљедиво и може се пренијети на чланове породичног домаћинства, у смислу овог правилника, без посебне сагласности Града.

(3) Носилац права грађења не може отуђити право грађења ни право својине на објекту у периоду од 10 година од дана обављеног техничког пријема, осим у случају наслеђивања или преноса на чланове породичног домаћинства.

(4) Пренос извршен супротно одредбама овог члана представља битну повреду уговора и основ за његов раскид.

(5) Свако располагање правом грађења или објектом које би довело до тога да објекат престане да служи као прва стамбена непокретност корисника сматра се повредом уговора и представља основ за раскид.

(6) Ограничења из овог члана уписују се у јавне евиденције о непокретностима.

### Члан 30.

(1) У циљу спречавања злоупотреба и очувања јавног интереса, уговором о оснивању права грађења обавезно се утврђују заштитни механизми у складу са овим правилником.

(2) Заштитни механизми из става (1) овог члана нарочито обухватају:

- 1) ограничења у погледу располагања правом грађења и објектом, у складу са овим правилником;
- 2) раскидне услове у случају повреде уговорних обавеза;
- 3) забрану промјене намјене објекта;
- 4) обавезу уписа уговорних ограничења у јавне евиденције о непокретностима;
- 5) друга средства обезбјеђења извршења уговорних обавеза, у складу са законом.

(3) У случају повреде обавеза из става (2) овог члана, Град има право на једнострано раскид уговора.

### Члан 31.

(1) Град, путем надлежног органа Градске управе, врши контролу реализације права грађења, укључујући теренске провјере и провјеру истинитости података достављених у поступку додјеле.

(2) Контрола из става (1) овог члана обухвата нарочито:

- провјеру испуњености услова за стицање права грађења,
- провјеру коришћења непокретности у складу са утврђеном намјеном,
- провјеру поштовања рокова за изградњу и других уговорних обавеза,

– провјеру поступања носиоца права грађења у складу са правима и обавезама плодуживаоца.

(3) Уколико се утврди да је право грађења стечено на основу нетачних или непотпуних података или навода из пријаве, или да носилац права грађења не поступа у складу са овим правилником и уговором, Град има право на једнострани раскид уговора, без обзира на протек времена од дана закључења уговора.

#### Члан 32.

Право грађења престаје у складу са законом, уз примјену уговорних одредби које обезбјеђују заштиту стамбене функције и јавног интереса.

#### Члан 33.

Ако се на основу права грађења не изгради објекат у року утврђеном уговором и исходује технички пријем истог, а који не може бити дужи од 10 година, Град има право покренути поступак укидања права грађења у складу са законом.

#### Члан 34.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Требиња“.

### О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

#### I. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење овог правилника садржан је у:

- члану 39. Закона о локалној самоуправи, којим је прописано да јединица локалне самоуправе у оквиру својих надлежности уређује питања од значаја за као и управљање и располагање имовином у својини јединице локалне самоуправе,
- члану 348а Закон о стварним правима, којим је прописано да се на непокретностима у својини Републике или јединице локалне самоуправе може основати право грађења без накнаде ради рјешавања стамбеног питања одређених категорија становништва, уз обавезу да се ближи услови и поступак уреде општим актом,

- члану 36. Статута Града Требиња, којим је утврђена надлежност Скупштине Града да доноси опште акте којима се уређују питања из самоуправног дјелокоруга Града.

Полазећи од наведеног, Скупштина Града је овлашћена да донесе подзаконски акт којим ће детаљније уредити услове, критеријуме, поступак и начин додјеле права грађења без накнаде, у складу са законом.

## II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ПРАВИЛНИКА

Разлози за доношење овог правилника проистичу из потребе системског уређења једне од кључних мјера социјалне и демографске политике Града Требиња – обезбјеђења услова за рјешавање стамбеног питања грађана који припадају осјетљивим друштвеним категоријама.

У пракси је уочена потреба да се:

- створе правно уређени и транспарентни услови за додјелу грађевинског земљишта у својини Града без накнаде,
- обезбиједи једнак приступ свим заинтересованим лицима кроз јавни позив и објективне критеријуме,
- спријече евентуалне злоупотребе овог института,
- омогући контролисано и намјенско коришћење непокретности у јавном интересу.

## III. СВРХА ДОНОШЕЊА ПРАВИЛНИКА

Основна сврха доношења правилника је:

- 1) обезбјеђење трајног и одрживог рјешења стамбеног питања за:
  - породице са четворо и више дјеце,
  - младе брачне парове,
  - самохране родитеље;
- 2) подстицање демографског развоја и останка становништва на подручју Града Требиња;
- 3) јачање социјалне сигурности грађана;
- 4) рационално и сврсисходно располагање непокретностима у својини Града.

## IV. ЗАКЉУЧАК

Имајући у виду наведено, доношење овог правилника представља правно утемељен, друштвено оправдан и економски сврсисходан корак ка унапређењу стамбене политике и социјалне сигурности грађана Града Требиња.

Предлаже се Скупштини Града Требиња да усвоји Правилник у предложеном тексту.

Обрађивач  
Одјелјење за капиталне инвестиције



Градоначелник  
Мирко Ђурић