

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Županija Posavska  
Općina Orašje  
Služba prostornog uređenja i  
imovinsko- pravnih poslova



BosniaandHerzegovina  
FederationofBosniaandHerzegovina  
Posavina Canton  
TheMunicipalityof Orašje  
Department of Urban Planning  
andPropertyAffairs

---

Broj: 07-04-427/24  
Orašje,13.3.2024.godine

**IZVJEŠĆE O RADU  
SLUŽBE PROSTORNOG UREĐENJA I IMOVINSKO-PRAVNIH POSLOVA ZA  
2023.GODINU**



## Uvod:

Temelj za izradu Izvješća o radu o radu sadržan je u članku 10. Odluke o osnivanju i djelokrugu općinskih službi za upravu („Službeni glasnik Općine Orašje“, broj: 1/21) i u članku 9. Pravilnika o unutarnjoj organizaciji jedinstvenog općinskog organa uprave Općine Orašje („Službeni glasnik Općine Orašje“, broj: 1/21).

Služba prostornog uređenja i imovinsko-pravnih poslova općine Orašje (u daljnjem tekstu Služba) obavlja slijedeće poslove:

- izvršavanje zakona, drugih propisa i općih akata iz oblasti urbanizma, prostornog uređenja, građenja, imovinsko-pravnih odnosa, geodetskih poslova i katastra nekretnina;
- utvrđivanje i provođenje politike uređenja prostora;
- vršenje stručnih poslova u pripremi, donošenju i provođenju prostorno planske dokumentacije; izrada prijedloga propisa i drugih akata iz nadležnosti Službe koje donosi Općinsko vijeće i Općinski načelnik;
- izdavanje urbanističkih suglasnosti, dozvola za građenje i dozvola za uporabu objekata;
- izdavanje uvjerenja i izvoda, odnosno kopija podataka premjera i katastra nekretnina; provođenje promjena na zemljištu i računalna obrada podataka na provođenju promjena na katastarskim planovima i operatu;
- upis prava na nekretninama, održavanje premjera, katastra nekretnina i zemljišta i drugih geodetskih poslova;
- vršenje poslova katastra komunalnih uređaja i instalacija;
- vršenje poslova vještačenja i drugih poslova iz katastra nekretnina u postupcima rješavanja imovinsko-pravnih odnosa;
- upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine i imovinom nad kojom Općina ima pravo raspolaganja;
- vođenje i ažuriranje registra općinske imovine; provođenje postupka raspolaganja imovinom (prodaja, razmjena, davanje na korištenje, zakup, posudbu i td.);
- kontrola uporabe i naplate naknade za uporabu općinske imovine;
- predlaganje načina raspolaganja i upravljanja imovinom Općine;
- donošenje i provedba rješenja o privremenom zauzimanju javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta; poslovi organizacije upravljanja zajedničkim dijelovima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada;
- praćenje stanja u oblastima iz djelokruga Službe;
- prikupljanje informacija, izrada izvješća o stanju iz nadležnosti službe i dostavljanje istih nadležnim institucijama;
- davanje mišljenja, prijedloga i sugestija kod izrade propisa i drugih akata iz nadležnosti Službe koje donose druge institucije;



- vršenje i drugih poslova koji su zakonom i drugim propisima stavljeni u nadležnost Službe, kao i poslova koje odredi Gradsko vijeće i Gradonačelnik.

Poslove i zadatke u okviru Službe obavljalo je 9 stalno uposlenih djelatnika i to:

- Pomoćnik gradonačelnika
- Stručni savjetnik za imovinsko-pravne poslove (2 izvršitelja)
- Stručni savjetnik za upravne poslove katastra
- Stručni suradnik za operativne poslove iz oblasti prostornog uređenja
- Viši referent za urbanizam i građenje
- Viši referent za geodetske poslove (3 izvršitelja).

Za realizaciju poslova iz djelokruga rada Službe primjenjivani su slijedeći zakoni i podzakonski propisi:

- 1) Zakon o prostornom uređenju i građenju Županije Posavske (Narodne novine ŽP 6/16 i 10/19)
- 2) Zakon o građevinskom zemljištu (Službene novine F BiH 25/03 i 16/04),
- 3) Zakon o stvarnim pravima (Službene novine F BiH 66/13 i 100/13),
- 4) Zakon o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova (Službene novine F BiH 28/05 i 2/08),
- 5) Zakon o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada (Narodne novine Županije Posavske 6/20),
- 6) Zakon o izvlaštenju (Službene novine F BiH 70/07, 36/10, 25/12 i 34/16),
- 7) Zakon o premjeru i katastru zemljišta (Službeni list SR BiH 14/78, 12/87, 26/90 i Službeni list R BiH 4/93 i 13/94),
- 8) Zakon o premjeru i katastru nekretnina (Službeni list SR BiH 22/84, 12/87, 26/90 i 36/90)
- 9) Zakon o upravnom postupku (Službene novine F BiH 2/98, 48/99 i 61/22).
- 10) Pravilnik o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu F BiH, kantona, općina i gradova („Službene novine F BiH“, broj: 17/14)
- 11) Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora (Službeni glasnik Općine Orašje“, broj: 10/11 i 8/21)
- 12) Odluka o visini naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Narodne novine Županije Posavske“, broj:15/20 i 4/21)
- 13) Odluka o privremenom korištenju javnih površina na području općine Orašje („Službeni glasnik Općine Orašje“, broj: 2/09, 2/13, 5/15, 9/17, 4/18 i 3/21)
- 14) Pravilnik o dodjeli i prodaji stanova („Službeni glasnik Općine Orašje“, broj: 7/11)
- 15) Odluka o zakupu stanova Grada Orašje („Službeni glasnik Grada Orašje, broj: 5/22).



U skladu sa svojim nadležnostima, Služba je u 2022.godine obavljala aktivnosti usmjerivši se na provođenje gore navedenih zakona, drugih propisa i općih akata u okviru prava i dužnosti u slijedećim oblastima:

- Prostorno planiranje i građenje
- Imovinsko-pravni poslovi
- Katastar
- Ostali poslovi

### **1. Prostorno planiranje i građenje**

U dijelu Službe koja se odnosi na prostorno planiranje i građenje obavljani su poslovi vezani za izradu prostorno planskih dokumenata, izrada rješenja koja su neophodna za početak građenja, građenje i uporabu stambenih, stambeno-poslovnih, gospodarskih, infrastrukturnih, poljoprivrednih i drugih objekata putem izdavanja urbanističkih suglasnosti, odobrenja za građenje i uporabnih dozvola sukladno Zakonu o prostornom uređenju i građenju Županije Posavske, važećim prostorno planskim dokumentima i drugim zakonskim i podzakonskim propisima.

Uvjeti građenja utvrđuju se ovisno o namjeni i lokaciji objekta što se utvrđuje u urbanističkoj suglasnosti kojom se investitoru u pisanoj formi daju urbanističko-tehničke uvjeti za projektiranje.

Odobrenje za građenje je upravni akt bez kojeg investitor ne može pristupiti građenju objekta.

Kako bi investitor svoj objekt mogao koristiti te ga upisati u katastarski operat i zemljišne knjige potrebno je da ishoduje uporabnu dozvolu. Uporabnu dozvolu izdaje Služba na temelju pozitivne ocjene svih članova Povjerenstva za tehnički prijem objekta koju za svaki pojedinačni slučaj imenuje Služba.

Sukladno gore navedenom Služba je zaprimila ukupno:

- a) 85 zahtjeva za izdavanje urbanističke suglasnosti, od čega je riješeno 80 zahtjeva.
- b) Ukupan broj zaprimljenih zahtjeva za izdavanje odobrenja za građenje je 66 od čega je riješeno 66 zahtjev.
- c) Ukupan broj zaprimljenih zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole je 48 zahtjeva od čega je riješeno 47 zahtjeva (44 zahtjeva iz 2023.godine i 3 zahtjeva iz 2022.godine)

Služba je u ovoj oblasti izdavala uvjerenja iz službenih evidencija i mišljenja iz oblasti urbanizma i građenja- ukupno 86.

Pripremljen je Plan lokacija za privremeno korištenje javnih površina na području općine Orašje za 2023.godinu temeljem kojeg su u upravnom postupku rješavani zahtjevi za privremenim korištenjem javnih površina.

Što se tiče prostorno planske dokumentacije Gradsko vijeća Grada Orašja je donijelo Odluku o pristupanju izradi Prostornog plana Grada Orašja za period 2023-2043.godine („Službeni glasnik Grada Orašja“, broj: 2/23) iz razloga što je postojeći Prostorni plan Općine Orašje iz 1991.godine zastario i prevaziđen.



Tabelarni prikaz donesenih rješenja u upravnom postupku i izdanih uvjerenja iz oblasti građenja:

<b>GODINA</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Ukupan broj izdanih rješenja	176	171	193
Ukupan broj izdanih uvjerenja, mišljenja	113	122	116

## 2. Imovinsko-pravni poslovi

U dijelu Službe koja se bavi imovinsko-pravnim poslovima sukladno Zakonu o građevinskom zemljištu, Zakonu o stvarnim pravima, Zakonu o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova, Zakonu o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, Zakonu o izvlaštenju, Odluci o privremenom korištenju javnih površina na području općine Orašje i drugim zakonskim i podzakonskim propisima rješavana su pitanja izvlaštenja nekretnina u javnom interesu, pitanja vezana za imovinsko-pravni status nekretnina kojima raspolaže Grad od njihove evidencije, upisa u zemljišne knjige i procjene njihove vrijednosti, pitanja raspolaganja neizgrađenim građevinskim zemljištem i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima kojima upravlja Grad.

Pored navedenog po službenoj dužnosti je rješavano i pitanje nezakonitog zauzeća nekretnina i javnih površina kojima raspolaže Grad.

U upravnim postupcima po zahtjevima stranaka su rješavana pitanja legalizacije bespravno izgrađenih objekta na zemljištu u vlasništvu Grada kao i pitanja privremenog korištenja javnih površina sukladno Planu lokacija za privremeno korištenje javnih površina na području Grada Orašje.

Sukladno Zakonu o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada prema potrebi je vršeno ažuriranje podataka u Registru zgrada za područje Grad Orašje koji u sebi sadrži podatke o etažnim vlasnicima, površinama stanova i njihovim predstavnicima. Registar stanova sadrži 52 stambene zgrade na području općine Orašje sa ukupno 697 stanova.

Zbog neuređenog stanja imovine (stanovi i poslovni prostori koji se nalaze u vlasništvu Grada) poduzimane su potrebne mjere kojima bi se korištenje istih podvelo kroz zakonske i podzakonske propise, sredila stanja i dugovanja sa JP Vodovodom i odvodnjom i JP Elektroprivredom.

Služba je u 2023.godini objavila 1 natječaj za dodjela stanova u zakup, te sukladno istom zaključila jedan Ugovor o zakupu stana.

Nadalje, provedeni su postupci prodaje zemljišta na temelju 6 Javnih oglasa o prodaji zemljišta i to postupci licitacije kao i sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina.

Pokrenuto je ukupno 8 postupka javne nabave od čega su 4 realizirana a 4 su još u postupku i to: izrada prostornog plana Grada Orašja, postupak izbora vještaka za obavljanje poslova procjena, postupak nabavke ploča za označavanje ulica i kućnih brojeva te postupak za





usluge notara). Poduzimane su određene radnje za prenamjenu poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Nadalje su sukladno odlukama Gradskog vijeća sklapani ugovori o zakupu poslovnih prostora, kao i provođenje ostalih akata vijeća.

Tabelarni prikaz donesenih rješenja u upravnom postupku u oblasti imovinsko-pravnih poslova, uvjerenja i ostalih akata:

<b>GODINA</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Ukupan broj izdanih rješenja	124	155	76
Ukupan broj izdanih uvjerenja	35	39	167
Ukupan broj ostalih akata	297	333	125

### 3. Katastar

U dijelu Službe koja se odnosi na poslove katastra vršeni su, u suradnji sa Federalnom geodetskom upravom i zemljišno-knjižnim uredom u Orašju poslovi vezani za poslove registracije zemljišta- harmonizacije za k.o. D.Mahala I, k.o. D.Mahala III, k.o.Kostrč, k.o. Tolisa i k.o. Matići.

Po zahtjevima stranaka i po službenoj dužnosti sukladno Zakonu o premjeru i katastru zemljišta, Zakonu o premjeru i katastru nekretnina i drugim zakonskim i podzakonskim propisima vođen je upravni postupak temeljem kojeg su se vršile promjene u katastarskom operatu i katastarskim planovima vezano za upis posjednika, formiranje novih parcela (parcelacija), ucrtavanje objekta, promjene namjene zemljišta, izdavanja uvjerenja, posjedovnih listova, kopija katastarskih planova iz službenih evidencija kao i identifikacija katastarskih čestica po novom i starom premjeru. Za potrebe zemljišno-knjižnog ureda izrađivani su prijavni listovi „A“ temeljem kojih su vršene promjene u zemljišnim knjigama.

Tabelarni prikaz donesenih rješenja u upravnom postupku u oblasti katastra, uvjerenja i ostalih akata:

<b>GODINA</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Ukupan broj izdanih rješenja (kancelarijskih prijave)	695	806	701



Ukupan broj izdanih rješenja (terenskih prijava)	246	290	179
Ukupan broj izdanih dokaza iz službene evidencije (Pl., kopija kat.plana, uvjerenja isl)	6.510	9.660	9.979

#### 4. Ostali poslovi:

Osim navedenih poslova Služba je bila uključena i u druge poslove kao što su rad u Komisiji za procjenu vrijednosti nekretnina, rad u Povjerenstvu za provođenje postupka javnog nadmetanja-licitacije, izrada stručne ocjene prilikom izdavanja urbanističke suglasnosti, izlasci na teren radi provjere stanja imovine, izlasci na teren geometera za potrebe drugih službi, institucija, pregled prijavnih listova za harmonizaciju i sl.

Pored gore navedenih poslova Služba je tijekom 2023.godine pripremila slijedeće akte koji su usvojeni na Gradskom vijeću i objavljeni u Službenom glasniku Grada Orašje :

	2021- ukupan broj pripremljenih akata za Općinsko vijeće 37	
	2022- ukupan broj pripremljenih akata za Općinsko vijeće 52	
	<b>2023- ukupan broj pripremljenih akata za Gradsko vijeće 31</b>	
red. broj	<b>Naziv akta</b>	<b>Broj službenog glasnika</b>
1	Odluka o planu parcelacije	1/23
2	Odluka o prodaji gradskog građevinskog zemljišta k.č. broj 880/12 u k.o. Orašje I putem javnog nadmetanja-licitacije	1/23
3	Odluka o pristupanju izradi Prostornog plana Grada Orašja za period 2023-2043.god	2/23
4	Odluka o planu parcelacije	2/23
5.	Odluka o prodaji gradskog građevinskog zemljišta k.č. broj 880/16 u k.o. Orašje I putem javnog nadmetanja-licitacije	2/23
6.	Odluka o prodaji zemljišta označenog kao k.č. broj 1049/270 u k.o. Orašje I putem javnog nadmetanja-licitacije	2/23
7.	Odluka o prodaji gradskog građevinskog zemljišta u k.o. Orašje I putem javnog nadmetanja-licitacije	2/23
8.	Odluka o utvrđivanju naziva ulica u naseljenim mjestima Orašje, Ugljara, Matići, Jenjić i Bukova Greda	3/23





9.	Odluka o utvrđivanju javnog interesa za izvođenje radova u svrhu polaganja priključnih SN 10(20)kV i NN 0,4 kV kabela za planiranju MBTS 10(20) 0,4Kv „Dumače“ 630KVA Orašje	3/23
10.	Odluka o prodaji gradskog građevinskog zemljišta u k.o. Orašje I putem javnog nadmetanja-licitacije	3/23
11.	Odluka o prodaji zemljišta označenog kao k.č. broj 1049/281 u k.o. Orašje I putem javnog nadmetanja-licitacije	3/23
12.	Odluka o planu parcelacije	4/23
13	Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača za kupovinu poslovnog prostora	4/23
14	Odluka o prodaji zemljišta označenog kao k.č. broj 1049/279 u k.o. Orašje I putem javnog nadmetanja-licitacije	4/23
15	Odluka o prodaji gradskog građevinskog zemljišta u k.o. Orašje I putem javnog nadmetanja-licitacije	4/23
16.	Odluka o utvrđivanju javnog interesa za izvlaštenje nekretnina u svrhu izgradnje pristupne ceste do Vodocrpilišta Kostrč	8/23
17	Odluka o dopuni Odluke prodaji gradskog građevinskog zemljišta označenog kao k.č. broj 1049/281 u k.o. Orašje I putem javnog nadmetanja-licitacije	8/23
18.	Odluka o dopuni Odluke prodaji gradskog građevinskog zemljišta označenog kao k.č. broj 1049/279 u k.o. Orašje I putem javnog nadmetanja-licitacije	8/23
19	Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi	9/23
20	Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu stanova Grada Orašja	10/23
21	Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o utvrđivanju naziva ulica u naseljenim mjestima Orašje, Ugljara, Matići, Jenjić i Bukova Greda	10/23
22	Odluka o utvrđivanju javnog interesa za izvlaštenje nekretnina u svrhu izgradnje pristupne ceste u Boku	10/23
23	Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi	10/23
24	Odluka o prodaji zemljišta označenog kao k.č. broj 1554/2 u k.o. D.Mahala I Izravnom pogodbom	10/23
25	Odluka o prodaji zemljišta k.č. broj 5758/44 u k.o. D.Mahala III putem javnog nadmetanja-licitacije	10/23





26	Odluka o utvrđivanju javnog interesa za izvlaštenje nekretnina u svrhu izgradnje raskrižja u Donjoj Mahali	11/23
27	Odluka o utvrđivanju javnog interesa za izvlaštenje nekretnina u svrhu izgradnje ceste u Matićima	11/23
28	Odluka o planu parcelacije	11/23
29.	Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi	11/23
30	Rješenje o imenovanju Povjerenstva za provođenje postupka javnog nadmetanja	6/23
31	Pravilnik o evidenciji nekretnina	10/23

## 5. Zaključak

Odlukom o osnivanju i djelokrugu općinskih službi za upravu („Službeni glasnik Općine Orašje“, broj: 1/21) utvrđena je nadležnost Službe za obavljanje poslova iz oblasti prostornog planiranja, građenja i urbanizma, imovinsko-pravnih poslova, upravljanje gradskom imovinom (izgrađenom i građevinskim zemljištem) te poslove katastra.

Najveći problem sa kojima se suočava Služba je nedostatak djelatnika i zaostaci u rješavanju predmeta i to:

- Poslovi iz oblasti prostornog planiranja, građenja i urbanizma gdje postoje određeni nedostaci u rješavanju predmeta iz razloga što je djelatnik koji je obavljao te poslove otišao u mirovinu, te je primljena jedna osoba kao pripravnica koja nije osposobljena za samostalni rad.

- Što se tiče katastra postoje veliki zaostaci u terenskim prijavama iz razloga što je djelatnik koji je otišao u mirovinu prošle godine iza sebe ostavio veliki broj neriješenih predmeta. Kako u katastru sada ima samo 3 geometra (od kojih je jedan zbog zdravstvenih razloga dosta odsutan) pored postojećih zaostataka stvaraju se i novi, jer dva geometra nisu u mogućnosti rješavati stare prijave, novonastale terenske prijave kao i obavljati poslove vezane za izdavanje posjedovnih listova, kopija katastarskih planova i ostalih poslova vezanih uz katastarske knjige i operat.

Veliki zaostaci su se stvorili i kod provođenja kancelarijskih prijava iz razloga što je djelatnik- stručni savjetnik za poslove katastra već duži vremenski period na bolovanju, tako da sada iste prijave uz svoje tekuće poslove rješavaju stručni savjetnici za imovinsko-pravne poslove.

Pomoćnik gradonačelnika

Manda Rezo