

Na osnovu člana 122. stav 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Službene novine Federacije BiH", broj 52/09), federalni ministar poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva donosi

PRAVILNIK

O POSTUPKU I USLOVIMA ZAMJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

I - OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovim Pravilnikom propisuje se postupak i uslovi zamjene poljoprivrednog zemljišta, sa vremenskim ograničenjima i pravom prvenstva zamjene.

Član 2.

Svrha donošenja ovog pravilnika je urediti zamjenu poljoprivrednog zemljišta radi racionalnijeg gospodarenja poljoprivrednim zemljištem, odnosno stimulisanja procesa okrupnjavanja zemljišta, bez prisile i represivnih mjera za poljoprivrednika, poticajima i dobrovoljnom zamjenom zemljišta.

Član 3.

Površina i kategorija zemljišta te drugi relevantni podaci za zemljište koje se zamjenjuje utvrđuju se na osnovu zemljišno-knjižne dokumentacije (katastarska skica i zemljišno-knjižni izvadak).

Za svaki slučaj zamjene, obavezno se na licu mjesta vrši uviđaj od strane Stručne komisije koju formira općinski načelnik preko službe nadležne za poslove poljoprivrede (u daljem tekstu: Služba) od najmanje tri člana, u čijem sastavu su: diplomirani inženjer poljoprivrede, diplomirani pravnik i geometar.

Član 4.

Za zemljišta koja su predmet zamjene moraju biti riješeni imovinsko-pravni odnosi i da je nesporno po pitanju posjeda.

Predmetom zamjene ne može biti uzurpirano zemljište.

Za suvlasničke parcele, za svaku parcelu zahtjev za zamjenu podnose svi suvlasnici ili jedan suvlasnik koji je ovlašten od ostalih suvlasnika.

Član 5.

Rješenje o zamjeni poljoprivrednog zemljišta donosi Federalno ministarstvo poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva (u daljem tekstu: Federalno ministarstvo).

Član 6.

U ovom Pravilniku u upotrebi su pojmovi sa slijedećim značenjima:

1. Pod zamjenom zemljišta, u smislu ovog pravilnika, podrazumijeva se zamjena poljoprivrednog zemljišta u državnom vlasništvu za zemljište u vlasništvu fizičkih i pravnih lica, i obrnuto;

2. Pod enklavom, u smislu ovog pravilnika podrazumijeva se privatno poljoprivredno zemljište koje sa svih strana graniči državnim zemljištem i/ili državno poljoprivredno zemljište koje se sa svih strana graniči privatnim poljoprivrednim zemljištem;
3. Poluenklava je privatno poljoprivredno zemljište, koje sa tri strane graniči sa državnim zemljištem i/ili državno koje se sa tri strane graniči privatnim zemljištem;
4. Ekonomska (tržišna) vrijednost zemljišta je vrijednost izražena u novcu, a određuje se na način kako je to propisano Zakonom o eksproprijaciji, u poglavlju - Visina naknade, ili po katastarskom prihodu zemljišta, ako je to povoljnije za državu.

Cijena zemljišta ne smije biti manja od tržišne cijene zemljišta na općini u kojoj se zemljište nalazi, a određuje se na način kako je to propisano Zakonom o eksproprijaciji, u poglavlju -Visina naknade.

II - POSTUPAK ZAMJENE ZEMLJIŠTA

A) Zamjena državnog zemljišta za privatno i privatnog za državno

Član 7.

Postupak zamjene poljoprivrednog zemljišta pokreće se na zahtjev fizičkog ili pravnog lica kao vlasnika poljoprivrednog zemljišta (u daljem tekstu: stranka), ili na zahtjev i inicijativu Službe.

Postupak iz stava 1. ovog člana se pokreće dostavljanjem Službi pismenog zahtjeva za zamjenu zemljišta.

Kada Služba pokreće postupak zamjene ili daje inicijativu za zamjenu zemljišta mora se pozvati na Program gospodarenja kao obavezujući akt bez kojeg općine ne mogu raspolagati poljoprivrednim zemljištem.

Član 8.

Uz zahtjev za zamjenu poljoprivrednog zemljišta stranka dostavlja: izvod iz prostornog plana za to područje, dokaz o bonitetnoj kategoriji poljoprivrednog zemljišta, kopiju katastarskog plana parcela, zemljišno-knjižni izvadak ili posjedovni list (dokaz o vlasništvu), podatke o postojećem stanju po pitanju načina korištenja poljoprivrednog zemljišta za koje se traži zamjena, dokaz o plaćenju administrativnoj taksi i dokaz o ispunjenosti jednog od propisanih uslova iz člana 18. ovog pravilnika.

Član 9.

Načelnik općine donosi rješenje kojim imenuje Stručnu komisiju iz člana 3. ovog pravilnika.

Stručna komisija iz stava 1. ovog člana: ocjenjuje valjanost, osnovanost zahtjeva i dostavljene dokumentacije, izlazi na lice mjesta, pravi uviđaj i vrši identificiranje parcela te sačinjava Zapisnik o činjeničnom stanju, utvrđuje tržišnu vrijednost poljoprivrednog zemljišta i opravdanost zahtjeva za zamjenu zemljišta kao i ostale potrebne radnje koje su neophodne da bi se izvršila zamjena.

Stručna komisija, nakon provedene procedure propisane u stavu 2. ovog člana, putem Službe, predlaže općinskom načelniku donošenje pozitivnog rješenja ili odbijanje zahtjeva za zamjenu zemljišta.

U slučajevima opravdane zamjene, Stručna komisija izrađuje izvještaj koji zajedno sa svim spisima predmeta prosljeđuje kantonalnom ministarstvu nadležnom za poslove poljoprivrede (u daljem tekstu: kantonalno ministarstvo) koje je dužno da na osnovu cjelokupne dokumentacije da svoje mišljenje i saglasnost za zamjenu poljoprivrednog zemljišta.

Član 10.

Načelnik općine na osnovu Zapisnika i negativnog prijedloga Stručne komisije iz člana 9. stav 2. ovog pravilnika donosi Zaključak o odbacivanju zahtjeva zbog formalnih nedostataka.

Zapisnik iz člana 9. stav 2. ovog pravilnika je javna isprava ako je sastavljen i ako sadrži sve one dijelove propisane u čl. 73. - 77. Zakon o upravnom postupku ("Službene novine Federacije BiH", br. 2/98 i 48/99).

Na zaključak iz stava 1. ovog člana stranka ima pravo žalbe Federalnom ministarstvu u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Član 11.

Ako je mišljenje i prijedlog Stručne komisije pozitivan, zahtjev stranke sa kompletnom dokumentacijom, zapisnikom, izvještajem i prijedlogom, Služba dostavlja kantonalnom ministarstvu.

Kantonalno ministarstvo cijeni opravdanost zahtjeva za zamjenu te predlaže da se zahtjev prihvati ili odbije, o čemu daje mišljenje i saglasnost.

Član 12.

Kada zamjenu pokreće Služba, svoj zahtjev sa pismenom izraženom saglasnošću stranke, uz prethodno obavljen uviđaj i sačinjen izvještaj od strane Stručne komisije, Služba dostavlja kantonalnom ministarstvu na davanje mišljenja i saglasnosti.

U postupku zamjene zemljišta u potpunosti se primjenjuju odredbe Zakona o upravnom postupku.

Kantonalno ministarstvo može zatražiti mišljenje ovlaštenih naučno-stručnih institucija za poslove zemljišta o opravdanosti takve zamjene.

Kantonalno ministarstvo dostavlja svoje mišljenje i saglasnost o zamjeni poljoprivrednog zemljišta Federalnom ministarstvu, radi donošenja rješenja o zamjeni.

Član 13.

Za sve slučajeve zamjene (državno za privatno, privatno za državno i privatno za privatno - po pravu prvenstva), Federalno ministarstvo pribavlja mišljenje i saglasnost kantonalnog ministarstva.

U tu svrhu kantonalno ministarstvo dostavlja kompletnu dokumentaciju Federalnom ministarstvu (zahtjev za zamjenu sa dokazima o vlasništvu, izvještaj Stručne komisije, mišljenje i dr.).

Federalno ministarstvo može zatražiti mišljenje ovlaštenih naučno-stručnih institucija za poslove zemljišta o opravdanosti takve zamjene.

Na osnovu kompletne dokumentacije, mišljenja i saglasnosti kantonalnog ministarstva, te po provjeri ispunjenosti uslova iz ovog pravilnika, Federalno ministarstvo donosi rješenje o zamjeni.

Jedan primjerak rješenja dostavlja se stranci, Službi i kantonalnom ministarstvu radi poduzimanja daljih aktivnosti po pitanju sastavljanja ugovora o zamjeni zemljišta, uknjižbe i prijenosa vlasništva, plaćanja poreza, premjera i dr.

Član 14.

Evidencija o poljoprivrednom zemljištu koje je zamijenjeno vodi se na način propisan u Pravilniku o obliku i sadržaju obrazaca i načinu vođenja evidencija o poljoprivrednom zemljištu ("Službene novine Federacije BiH", broj 72/09).

Član 15.

Na osnovu pozitivnog rješenja Federalnog ministarstva o zamjeni poljoprivrednog zemljišta i pozitivnog mišljenja Javnog pravobranilaštva, načelnik općine i stranka sklapaju ugovor o zamjeni poljoprivrednog zemljišta u pismenom obliku koji sastavlja i ovjerava notar.

Na odredbe ovog ugovora odgovarajuće se primjenjuju odredbe Zakona o obligacionim odnosima i posebni propisi koji međusobno uređuju karakter i značaj poljoprivrednog zemljišta.

Član 16.

Zamijenjeno zemljište može se koristiti samo u svrhu poljoprivredne proizvodnje i po predviđenim važećim prostornim/regulacijskim planom, što će se pored ostalog, obavezno navesti i u ugovoru o zamjeni, kao i obaveza da prije uknjižbe predmetnog zemljišta, a najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana potpisivanja ugovora, uplati novčani iznos sredstava za zamjenu zemljišta kao razlika u površini i vrijednosti zemljišta, kako je to predviđeno čl. 2. i 3. Pravilnika o uslovima i načinu korištenja sredstava ostvarenih od zamjene, zakupa i koncesije poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države ("Službene novine Federacije BiH", broj 78/09).

Podnosilac zahtjeva za zamjenu je obavezan da u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora o zamjeni, izvrši uknjižbu predmetnog zemljišta i snosi troškove zemljišno-knjižnog prijenosa, poreza, premjera i cijepanja parcela i troškove izrade ugovora o prijenosu vlasništva.

B) Zamjena privatnog zemljišta za privatno i pravo prvenstva zamjene

Član 17.

Zamjena privatnog zemljišta (privatno za privatno) vrši se tako što je vlasnik zemljišta dužan istu ponuditi Federaciji Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Federacija), odnosno Službi, ako se radi o enklavi ili poluenklavi u odnosu na državno zemljište, odnosno predati zahtjev Službi, koja postupa kako je to propisano u članu 12. stav 1. ovog pravilnika.

Služba će dostaviti kantonalnom ministarstvu predmetni zahtjev i tražiti da u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva dostave pozitivno mišljenje o zamjeni, te pribaviti pozitivnu saglasnost Federalnog ministarstva u istom roku.

Nakon što pribavi pozitivno mišljenje i saglasnost iz prethodnog stava isto će sa odgovorom dostaviti vlasniku privatnog zemljišta. U suprotnom će se smatrati da Federacija nema interes za zamjenu ponudjenog zemljišta.

Ukoliko kantonalno ministarstvo da negativno mišljenje, odnosno Federalno ministarstvo ne izda saglasnost na takvu transakciju, odnosno ne iskažu zainteresovanost za zamjenu ili daju negativno mišljenje za ponuđeno zemljište, vlasnik je dužan isto zemljište ponuditi vlasniku poljoprivrednog zemljišta koje graniči sa zemljištem koje se mijenja, te onda on ima pravo prvenstva zamjene pod istim uslovima.

Ako se ovo pravo prvenstva ne iskoristi, onda pravo prvenstva pod istim uslovima za zamjenu pripada vlasniku čije je zemljište najbližem koja se zamjenjuje ili prodaje, odnosno treba primijeniti član 103. Zakona o poljoprivrednom zemljištu koji uređuje pravo prvenstva prema utvrđenom redosljedju.

Pod jednakim uslovima prednost ima onaj poljoprivrednik kojem je to osnovna djelatnost.

III - USLOVI ZAMJENE

Član 18.

Da bi se izvršila zamjena zemljišta u državnom vlasništvu i zemljišta u privatnom vlasništvu, potrebno je ispuniti jedan od slijedećih uslova:

1. da je ponuđeno zemljište enklava;
2. da je ponuđeno zemljište poluenklava;
3. da se ponuđeno zemljište nalazi direktno uz državno zemljište i da bi se postupkom zamjene stvorili povoljniji uslovi za gospodarenje državnim zemljištem po pitanju mjera uređenja poljoprivrednog zemljišta;
 - a) vršenje komasacije poljoprivrednog zemljišta:
 - komasacijom se može zamijeniti i šuma i/ili šumsko zemljište za poljoprivredno zemljište i obrnuto samo u postupku komasacije, kao i šuma u vlasništvu države i/ili šumsko zemljište za šumu u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih lica i obrnuto;
 - u postupku komasacije mogu se sporazumom vršiti zamjene zemljišta pojedinih učesnika komasacije za zemljišta vlasnika ili korisnika zemljišta u državnom vlasništvu izvan toga područja, ako je to u skladu sa svrhom komasacije;
 - zamjene iz tačke a) ovog člana mogu se vršiti do završetka postupka za ustanovljenje stvarnog stanja i pravnih odnosa na nekretninama;
 - b) okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta iste tržišne vrijednosti:
 - na osnovu člana 122. Zakona o poljoprivrednom zemljištu poljoprivredno zemljište u vlasništvu države može se zamijeniti za poljoprivredno zemljište u vlasništvu fizičkih i pravnih lica ugovorom, samo u slučaju okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, iste tržišne vrijednosti i u cilju racionalnijeg korištenja poljoprivrednog zemljišta, a u skladu sa odredbama posebnog Zakona o arondaciji;
 - c) izgradnje poljskog puta za potrebe poljoprivredne mehanizacije;
 - d) izgradnje objekata prvog stepena proizvodnje;
 - e) izgradnje štale, ili ostale infrastrukture;
 - f) razvoja poljoprivrede i racionalnijeg korištenja poljoprivrednog zemljišta;
 - g) obavljanja drugih poslova neophodnih u gospodarenju poljoprivrednim zemljištem.

Član 19.

Pored uslova iz člana 18. ovog pravilnika, da bi se izvršila zamjena, obavezno moraju biti ispunjeni slijedeći uslovi:

1. da ponuđeno poljoprivredno zemljište ima istu ili veću ekonomsku vrijednost u odnosu na državno zemljište koje se zamjenjuje;

2. da je ponuđeno zemljište korišteno za poljoprivrednu proizvodnju ili da je pogodno za poljoprivrednu proizvodnju i izgradnju infrastrukture;
3. da ponuđeno zemljište ima površinu koja je veća od površine državnog zemljišta koje se zamjenjuje;
4. da se privatno zemljište i državno zemljište koje se zamjenjuju nalaze u administrativnim granicama iste općine;
5. da se zamjena vrši prije eksproprijacije (po ekvivalentnim tržišnim vrijednostima) za zemljišta u vodozaštitnoj zoni;
6. da se zamjena zemljišta vrši u skladu sa Programom gospodarenja koji donosi općina, u kojem moraju stajati podaci propisani u članu 38. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, sa površinama zemljišta planiranih za davanje u zakup, koncesiju, zamjenu i promet i elementima navedenih u članu 24. stav 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

Član 20.

Predmetom zamjene ne može biti državno zemljište koje bi nakon izvršene zamjene bilo enklava ili poluenklava u odnosu na državno zemljište bez obzira na broj privatnih parcela koje bi se nalazile na toj enklavi/poluenklavi, ili ako bi se direktno nalazilo uz državno zemljište i bilo na smetnji gospodarenju državnim zemljištem.

Član 21.

Nije dozvoljena zamjena zemljišta u državnom vlasništvu ako se umanjuju njihove proizvodne, sociološke i ekološke funkcije i ako se ne obezbjeđuju uslovi za afirmaciju tih funkcija.

Član 22.

Podnosilac zahtjeva za zamjenu dužan je snositi troškove postupka, a posebno troškove rada Stručne komisije, troškove izrade ugovora o prijenosu vlasništva i druge troškove, koje zaključkom uređuje općinski načelnik.

Podnosilac zahtjeva dužan je troškove po zaključku općinskog načelnika platiti u roku koji je određen istim, u suprotnom smatra se da je odustao od zahtjeva.

Ako je postupak pokrenut po službenoj dužnosti troškove snosi organ koji je pokrenuo postupak.

Stranka može odustati od zahtjeva putem pismenog izjašnjenja, nakon čega se donosi Zaključak o obustavi postupka.

Član 23.

Troškove zemljišno-knjižnog prijenosa, poreza, troškove premjera i postavljanja novih graničnih znakova i eventualne troškove cijepanja parcela snosi podnosilac zahtjeva za zamjenu zemljišta.

Član 24.

Ovaj pravilnik stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".

Broj 03-3-02-8/10
Februar 2010. godine
Sarajevo

Ministar
Mr. sc. **Damir Ljubić**, s. r.