# ZAKON O KOMASACIJI ("Sl. novine FBiH", br. 57/2016)

## ZAKON O KOMASACIJI

**("Sl. novine FBiH", br. 57/2016)**

I. OPĆE ODREDBE

Član 1

Komasacija poljoprivrednog i drugih zemljišta (u daljnjem tekstu: komasacija) je integralna i kompleksna tehničko-pravna mjera kojom se vrši grupisanje zemljišta u cilju stvaranja što većih i pravilnijih zemljišnih parcela radi ekonomičnije obrade i iskorištavanja zemljišta i izvođenja radova na njegovom uređenju.

Član 2

Poslovi komasacije su od općeg interesa.

Opći interes iz stava 1. ovog člana utvrđuje se odlukom o odobravanju komasacije općinskog, odnosno gradskog vijeća donesenog na osnovu ovog zakona.

Član 3

Komasacija se može vršiti:

1) ako se zbog velike razbacanosti, usitnjenosti i nepravilnog oblika zemljišnih parcela to zemljište ne može racionalno obrađivati;

2) ako se zbog postojećih vlasničkih odnosa ili zbog velike razbacanosti i nepravilnog oblika zemljišnih parcela ne može organizirati rentabilna proizvodnja, a već su izvedeni melioracioni radovi finansirani iz budžeta ili drugih izvora;

3) pri izgradnji većih saobraćajnica (putevi, željezničke pruge), drugih objekata (nasipi, kanali, vještačka jezera i dr.) ili uređenja većih vodotoka kao mjera za sprečavanje usitnjavanja postojećih zemljišnih parcela i uređenja prostora umjesto provođenja eksproprijacije i

4) ako to radi stvaranja uvjeta za racionalnije obrađivanje zemljišta putem referenduma zatraži više od 80% vlasnika zemljišta od ukupne površine zemljišta sa predloženog komasacionog područja.

Član 4

Komasacija se neće vršiti:

1) ako se utvrdi da bi se predloženim grupisanjem i smještajem zemljišta podnosioca zahtjeva za odobrenje provođenja komasacije i određivanje komasacionog područja pogoršali uvjeti za poljoprivrednu proizvodnju ostalih učesnika komasacije;

2) ako podnosilac zahtjeva nije osigurao dokaze da su osigurana sredstva za provođenje komasacije;

3) ako troškovi komasacije ne bi bili srazmjerni koristima koje se očekuju od komasacije;

4) ako se predlaže provođenje komasacije bez istovremenog provođenja hidromelioracije na području na kojem se bez hidromelioracije ne mogu postići zadovoljavajući rezultati u poljoprivrednoj proizvodnji i

5) ako na području na kojem će se provoditi komasacija nisu riješene uzurpacije i drugi imovinsko-pravni odnosi.

Član 5

Komasacija se provodi u skladu sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Član 6

Komasacija se provodi na određenom komasacionom području. Komasaciono područje obuhvata, po pravilu, zemljište jedne katastarske općine.

Član 7

Kada ekonomski ili drugi opravdani razlozi zahtijevaju, komasaciono područje može obuhvatiti samo jedan zaokruženi dio katastarske općine ili više katastarskih općina, odnosno njihovih dijelova.

Član 8

Predmet komasacije su sva poljoprivredna zemljišta na komasacionom području koja čine komasacionu masu.

U komasacionu masu poljoprivrednog zemljišta uključuju se i pojedine parcele, odnosno dijelovi parcela šuma, šumskog i drugog zemljišta koje se nalazi kao enklava ili poluenklava u poljoprivrednom zemljištu.

Odlukom o odobrenju komasacije i određivanju komasacionog područja mogu se pojedina zemljišta isključiti iz komasacione mase.

Član 9

Zemljišta pod kulturom naročite vrijednosti (voćnjaci, vinogradi i sl.) mogu se obuhvatiti komasacijom samo uz saglasnost vlasnika.

Komasacijom se mogu obuhvatiti i zemljišta pod kulturom naročite vrijednosti kada se radi o parcelama manjih površina čije bi isključivanje ometalo pravilno provođenje komasacije ili ako se na tom zemljištu izgrađuju hidromelioracioni objekti ili uređaji.

Član 10

U postupku komasacije rješava se samo o pitanjima u vezi sa grupisanjem i novom podjelom zemljišta koja ulaze u komasacionu masu i utvrđuju nesporna vlasnička i druga stvarna prava na zemljištu.

U postupku komasacije ne rješava se o prigovorima i zahtjevima istaknutim u vezi sa pravom vlasništva i pravom na posjed zemljišta koje ulazi u komasacionu masu, niti o prigovorima ili zahtjevima o služnostima i drugim teretima i ograničenjima vlasništva, ako su oni sporni.

Član 11

U slučaju spora o pravu vlasništva, odnosno drugim stvarnim pravima na nekretninama, bilo da spor postoji ili nastane u toku postupka komasacije, Komisija za komasaciju, ako sporni odnos ne

može raspraviti kao prethodno pitanje, uputit će stranku koja ima slabije pravo da u određenom roku pokrene postupak pred nadležnim sudom.

Sudovi sporove iz stava 1. ovog člana rješavaju kao hitne.

Ako stranka upućena na parnicu u određenom roku ne podigne tužbu, nema pravo u pogledu spornih nekretnina učestvovati u postupku komasacije.

Član 12

Stranke u postupku komasacije su vlasnici zemljišta koja su obuhvaćena komasacijom (u daljnjem tekstu: učesnici komasacije) i sva druga lica koja na tim zemljištima imaju druga stvarna prava ili na zakonu zasnovan pravni interes.

Član 13

Svaki vlasnik poljoprivrednog zemljišta dobija iz komasacione mase što bolje grupisano odgovarajuće zemljište približno iste ukupne vrijednosti, po mogućnosti istog boniteta, površine i udaljenosti od naselja kakvo je bilo i zemljište koje je unio u komasacionu masu.

U provođenju komasacije osigurava se zemljište za opće i zajedničke potrebe naselja, odnosno učesnika komasacije.

Član 14

Ako se na komasacionom području nalazi naselje, pri provođenju komasacije u skladu sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom odredit će se granica naselja kao i zemljište za opće i zajedničke potrebe naselja.

Član 15

Kao tehnička osnova za provođenje komasacije služi Baza podataka katastra nekretnina (BPKN) izrađena na osnovu podataka dobijenih novim premjerom.

Član 16

Ako ovim zakonom nije drugačije određeno, u postupku komasacije primjenjuju se odredbe Zakona o upravnom postupku.

U postupku komasacije nije dopuštena obnova postupka.

Član 17

Odredbe ovog zakona primjenjivat će se i pri komasaciji šuma i šumskog zemljišta, ukoliko postoji potreba za ovom vrstom komasacije.

II. PROVOĐENJE KOMASACIJE

1. Pokretanje postupka i odobravanje komasacije

Član 18

Postupak komasacije se pokreće na obrazloženi zahtjev za odobravanje komasacije i određivanje komasacionog područja (u daljnjem tekstu: odobravanje komasacije).

Zahtjev za odobravanje komasacije može podnijeti privredno društvo iz oblasti poljoprivrede ili najmanje 80% vlasnika ukupne površine zemljišta sa predloženog komasacionog područja.

Zahtjev se podnosi općinskom, odnosno gradskom vijeću.

Član 19

Zahtjev za odobravanje komasacije sadrži naročito:

1) obrazloženje potrebe komasacije,

2) podatke o komasacionom području: naziv katastarskih općina, površine po kulturama, broj parcela, broj učesnika komasacije, broj domaćinstava, prosječne veličine parcela za svaku katastarsku općinu,

3) podatke o uloženim ili planiranim sredstvima za melioracione radove,

4) prijedlog radova i mjera koji bi se provele uporedo sa komasacijom i

5) podatke o troškovima komasacije i izvorima finansiranja.

Uz zahtjev se prilaže izvod iz važeće prostorno-planske dokumentacije općine i pregledna karta sa postojećim stanjem putne i kanalske mreže, stanjem zemljišta u državnom vlasništvu i zemljišta u vlasništvu građana, granice komasacionog područja i urbanih područja i građevinskog zemljišta.

Član 20

O odobravanju komasacije odlučuje općinsko, odnosno gradsko vijeće na čijem se području nalazi zemljište za koje se predlaže komasacija, a na osnovu izjašnjenja učesnika komasacije putem referenduma u skladu sa članom 3. tačka 4) ovog zakona.

Ako općinsko, odnosno gradsko vijeće utvrdi da postoje smetnje za vršenje komasacije iz člana 4. ovog zakona, odbit će zahtjev bez prethodnog pribavljanja izjašnjenja učesnika komasacije.

Protiv odluke iz st. 1. i 2. ovog člana ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred nadležnim sudom.

Član 21

Odluka o odobravanju komasacije sadrži opći interes za provođenje komasacije, opis granice komasacionog područja, izvore i uvjete osiguranja finansijskih sredstava za troškove provođenja komasacije, kao i sredstva za investicije koje su u neposrednoj vezi sa provođenjem komasacije.

Član 22

Odluka o odobravanju komasacije objavljuje se u službenom glasilu općine, isticanjem na oglasnoj tabli općine i mjesnih ureda, putem medija i na drugi uobičajeni način na području gdje se provodi komasacija.

Odluka o odobravanju komasacije dostavlja se i podnosiocu zahtjeva.

Član 23

Odluka o odobravanju komasacije dostavlja se nadležnom općinskom sudu, odnosno općinskoj službi za upravu, te Federalnoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Po prijemu odluke o odobravanju komasacije općinski sud, odnosno općinska uprava nadležna za geodetske poslove i katastar nekretnina dužni su Komisiji za komasaciju dostaviti izvještaje o svakoj promjeni na nekretninama obuhvaćenim komasacijom.

Član 24

Od dana objavljivanja odluke o odobravanju komasacije zemljišta do završetka postupka komasacije zabranjuje se građenje i podizanje

dugogodišnjih zasada i usjeva na komasacionom području van naselja utvrđenog u skladu sa članom 14. ovog zakona.

Vlasnik zemljišta nema pravo na naknadu za ulaganje u zgradu, drugi objekt ili dugogodišnji zasad na zemljištu u komasacionoj masi ako je ulaganja izvršio nakon objavljivanja odluke o odobravanju komasacije.

Objekti i dugogodišnji zasadi podignuti suprotno stavu 1. ovog člana uklonit će se o trošku vlasnika zemljišta ako smetaju provođenju komasacije.

2. Organi za provođenje komasacije

Član 25

Komasaciju zemljišta provodi komisija za komasaciju (u daljnjem tekstu: komisija) koju obrazuje općinsko, odnosno gradsko vijeće.

Komisija se sastoji od predsjednika i najmanje četiri člana koji imaju svoje zamjenike (u daljnjem tekstu: članovi komisije). Predsjednik i zamjenik predsjednika su pravne struke a članovi komisije i njihovi zamjenici su geodetske i poljoprivredne struke. Ostatak članova i zamjenika imenuje se iz privrednog društva koje koristi zemljište i vlasnika zemljišta iz katastarske općine u kojoj se provodi komasacija.

Predsjednik komisije, zamjenik predsjednika komisije, te članovi i njihovi zamjenici geodetske i poljoprivredne struke moraju imati stepen obrazovanja VSS ili visoko obrazovanje prvog ciklusa (koji se vrednuje sa 240 ECTS) ili drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sistema studiranja.

Član 26

Komisija za komasaciju radi u sjednici.

O pitanjima iz svoje ovlasti komisija odlučuje većinom glasova svih članova.

Član 27

Komisija osigurava i objedinjuje rad svih subjekata angažiranih na provođenju komasacije zemljišta i paralelno sa komasacijom provodi i druge radove i mjere propisane ovim zakonom.

Član 28

Za poduzimanje pojedinih radnji iz svoje nadležnosti komisija može ovlastiti i člana komisije ili formirati posebna tijela.

Član 29

Komisija formira potkomisije za:

1) utvrđivanje stvarnog stanja,

2) procjenu vrijednosti zemljišta,

3) procjenu vrijednosti objekata i dugogodišnjih zasada,

4) izlaganje iskaza starog stanja sa uzimanjem želja učesnika komasacije zemljišta i raspodjelu zemljišta.

Komisija, po potrebi, može formirati i druge potkomisije.

Komisija rješenjem određuje sastav i djelokrug rada potkomisije.

Predsjednik i članovi potkomisije imaju zamjenike.

Član 30

Geodetsko-tehničke, hidromelioracione i druge radove u postupku komasacije vrše privredna društva registrirana za obavljanje poslova u okviru tih djelatnosti.

Privredna društva iz stava 1. ovog člana moraju posjedovati odobrenja za rad, odnosno licence izdate od nadležnih institucija.

Član 31

Poslije objavljivanja odluke o odobravanju komasacije komisija saziva zbor učesnika komasacije (u daljnjem tekstu: zbor).

Radom zbora rukovodi jedan od članova komisije. Zbor može donositi punovažne zaključke ako zboru prisustvuje prosta većina učesnika komasacije.

O radu zbora vodi se zapisnik.

Član 32

Zbor raspravlja o:

1) uvjetima i načinu izvođenja investicionih radova,

2) visini troškova komasacije,

3) uvjetima, načinu finansiranja i izvorima sredstava za troškove provođenja komasacije,

4) načinu raspodjele troškova komasacije,

5) načinu i mogućnosti plaćanja troškova komasacije zemljištem,

6) zemljištu za opće i zajedničke potrebe učesnika komasacije i

7) drugim pitanjima od interesa za komasaciju.

Komisija je dužna razmotriti sve primjedbe i prijedloge zbora, a u slučaju neprihvatanja u zapisniku obrazložiti razloge neprihvatanja.

3. Postupak provođenja komasacije

Član 33

Postupak komasacije obuhvata:

1) pripreme za provođenje komasacije (utvrđivanje principa komasacije, provjeravanje tačnosti podataka na postojećim geodetskim planovima i elaboratu, utvrđivanje dinamike izvršenja radova i dr.);

2) utvrđivanje stvarnog stanja nekretnina;

3) utvrđivanje vrijednosti zemljišta;

4) utvrđivanje vrijednosti objekata i dugogodišnjih zasada;

5) izradu projekta komasacije zemljišta;

6) sastavljanje knjige fonda komasacione mase i iskaza stvarnog stanja zemljišta;

7) raspodjelu zemljišta učesnicima komasacije;

8) privremeno uvođenje u posjed učesnika komasacije;

9) donošenje rješenja o raspodjeli komasacione mase i

10) konačno uvođenje u posjed učesnika komasacije i završni radovi komasacije.

1) Pripreme za provođenje komasacije

Član 34

Općinsko, odnosno gradsko vijeće na prijedlog komisije, a nakon pribavljenog mišljenja zbora učesnika komasacije, utvrđuje principe

komasacije:

1) položaj i način grupisanja zemljišta koje ulazi u komasacionu masu;

2) potrebne površine i položaj zemljišta za opće i zajedničke potrebe naselja (sportski tereni, školski i zdravstveni objekti, groblja i dr.) u skladu sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom;

3) zaštitne zone u kojima se ne može vršiti poljoprivredna i druga proizvodnja i radovi koji bi mogli dovesti do zagađivanja ili povećanja zagađivanja podzemnih voda;

4) položaj zemljišta staračkih domaćinstava;

5) grupisanje zemljišta članova domaćinstva;

6) zemljišta pod kulturom naročite vrijednosti i objektima;

7) način i vrijeme krčenja šuma, uklanjanje međa, ubiranje poljoprivrednih usjeva i dr.;

8) način i vrijeme predaje zemljišta, zgrada i drugih objekata;

9) visina troškova koje će snositi učesnici komasacije i način uplate troškova i

10) druga pitanja od značaja za provođenje komasacije.

Član 35

Ako na području na kojem se planira komasacija nije izvršen novi premjer zemljišta, općinsko, odnosno gradsko vijeće obratit će se Federalnoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove radi organiziranja i sufinansiranja premjera zemljišta.

Član 36

U slučaju da je na komasacionom području ranije izvršen novi premjer općinsko, odnosno gradsko vijeće i komisija poduzimaju mjere da se pravovremeno izvrši usaglašavanje stanja u katastru zemljišta, katastru nekretnina ili u Bazi podataka katastra nekretnina (BPKN) sa stvarnim stanjem, identifikuju granice katastarskih općina, obilježe i, po potrebi, snime granice komasacionog područja i građevinskog zemljišta.

Član 37

Po objavljivanju odluke o odobravanju komasacije, komisija poziva sve potencijalno zainteresirane investitore koji nisu neposredni učesnici u komasaciji, a zainteresirani su da na području komasacije grade puteve, kanale ili druge javne objekte za potrebe komasacije ili kao javna dobra, da u određenom roku podnesu zahtjev nadležnom općinskom organu za dodjeljivanje potrebnog zemljišta.

Ako investitor ne podnese zahtjev i pristupi izvođenju radova unutar komasacionog područja, snosit će sve troškove ponovnog uređivanja komasacionog područja koji su prouzrokovani ovim radovima.

2) Utvrđivanje stvarnog stanja nekretnina

Član 38

Na području na kojem se provodi komasacija utvrđuje se stvarno stanje nekretnina: položaj, površina i kultura svake parcele, kao i pravo vlasništva.

U pogledu prava vlasništva na zemljištu na komasacionom području, mjerodavno je stanje u zemljišnim knjigama, a u pogledu drugih podataka (o posjedu, površini, kulturi, klasi i dr.) stvarno stanje.

Ako se stvarno stanje u pogledu prava vlasništva na zemljištu ne slaže sa stanjem u zemljišnim knjigama, a stvarno stanje nije sporno, uzet će se kao mjerodavno stvarno stanje.

Utvrđivanjem stvarnog stanja, u smislu stava 3. ovog člana, ne dira se u prava trećih lica na to zemljište.

Član 39

U sporovima o pravu vlasništva zemljišta, te pravu na posjed, nastalim u postupku komasacije, odlučuje nadležni sud.

Član 40

Utvrđivanje stvarnog stanja vrši potkomisija za utvrđivanje stvarnog stanja, koja se sastoji od predsjednika koji je pravne struke, geodetskog stručnjaka i predstavnika učesnika komasacije.

Predsjednik potkomisije i geodetski stručnjak moraju imati stepen obrazovanja VSS ili visoko obrazovanje prvog ciklusa (koji se vrednuje sa 240 ECTS) ili drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sistema studiranja.

Član 41

U postupku utvrđivanja stvarnog stanja, a najkasnije do njegovog završetka, može se sporazumom vršiti zamjena zemljišta u komasacionom području za zemljišta izvan komasacionog područja.

3) Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Član 42

Vrijednost zemljišta utvrđuje se orijentacionom i detaljnom procjenom.

Pri utvrđivanju vrijednosti, zemljišta se razvrstavaju u razrede uzimajući u obzir bonitet zemljišta, položaj i udaljenost zemljišta, kao i uticaj režima voda na iskorištavanje zemljišta.

Orijentacionom procjenom ustanovljava se broj vrijednosnih razreda i njihov međusobni odnos.

Detaljnom procjenom zemljište se razvrstava u ustanovljene razrede i prikazuje na preglednom planu, koji je, po pravilu, kopija katastarskog plana i sadrži brojeve katastarskih parcela, nazive potesa, vrijednosne razrede u koje je zemljište razvrstano, granice tih razreda, međusobne odnose vrijednosnih razreda.

Član 43

Osnov utvrđivanja vrijednosti zemljišta mora biti jedinstven za sve susjedne katastarske općine ako se komasacija u njima provodi istovremeno ili predstavljaju jedno komasaciono područje.

Član 44

Procjenu vrijednosti zemljišta vrši potkomisija za procjenu zemljišta koja se sastoji od predsjednika koji je poljoprivredne struke i najmanje dva člana, od kojih je jedan predstavnik učesnika komasacije.

Predsjednik potkomisije mora imati stepen obrazovanja VSS ili visoko obrazovanje prvog ciklusa (koji se vrednuje sa 240 ECTS) ili drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sistema studiranja.

Ako komasaciono područje obuhvata više naselja, u potkomisiju za procjenu vrijednosti zemljišta bira se po jedan član iz svakog naselja.

Član 45

O orijentacionoj procjeni zemljišta sačinjava se zapisnik koji sadrži: kraći opis i karakteristike komasacionog područja u pogledu osobina zemljišta, klime, hidrografije, konfiguracije terena, broj ustanovljenih razreda, popis uglednih zemljišta po razredima sa naznakom njihovih osobina i brojeva parcela po katastarskim općinama i međusobni odnos između razreda.

Nakon izvršene orijentacione procjene zemljišta potkomisija za procjenu zemljišta vrši detaljnu procjenu zemljišta i sastavlja pregledni plan detaljne procjene zemljišta.

Član 46

Komisija za komasaciju izlaže na javni uvid, koji ne traje duže od 15 dana, zapisnik o orijentacionoj procjeni i pregledni plan detaljne procjene zemljišta.

Svakom učesniku komasacije, na njegov zahtjev, komisija daje objašnjenja u pogledu orijentacione procjene i preglednog plana detaljne procjene zemljišta.

Učesnik komasacije u roku osam dana po isteku roka iz stava 1. ovog člana, može komisiji staviti prigovor na zapisnik o orijentacionoj procjeni i preglednom planu detaljne procjene zemljišta.

Nakon rješavanja prigovora komisija usvaja orijentacionu procjenu i pregledni plan detaljne procjene zemljišta.

4) Utvrđivanje vrijednosti objekata i dugogodišnjih zasada

Član 47

U postupku komasacije vrši se utvrđivanje vrijednosti objekata i dugogodišnjih zasada na zemljištu koji se bez veće štete ne mogu od njega odvojiti.

Utvrđivanje vrijednosti objekata i dugogodišnjih zasada vrši se procjenom njihove stvarne vrijednosti o čemu se sastavlja zapisnik.

Član 48

Procjenu vrijednosti objekata i dugogodišnjih zasada vrši potkomisija za procjenu objekata i dugogodišnjih zasada koja se sastoji od

predsjednika koji može biti građevinske ili poljoprivredne ili šumarske struke i najmanje dva člana od kojih je jedan predstavnik učesnika komasacije.

Predsjednik potkomisije mora imati stepen obrazovanja VSS ili visoko obrazovanje prvog ciklusa (koji se vrednuje sa 240 ECTS) ili drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sistema studiranja.

Član 49

Nakon izvršene procjene dugogodišnjih zasada potkomisija za procjenu objekata i dugogodišnjih zasada sastavlja prijedlog plana sječe i krčenja dugogodišnjih zasada na osnovu mjerila koje prethodno utvrdi komisija.

Krčenje dugogodišnjih zasada vrši se samo ako je ekonomski opravdano.

Član 50

Komisija za komasaciju izlaže na javni uvid, koji ne traje duže od 15 dana, prijedlog plana sječe i krčenja dugogodišnjih zasada sa procjenom vrijednosti objekata i dugogodišnjih zasada.

Izlaganje se vrši istovremeno sa izlaganjem putne i kanalske mreže.

Učesnik komasacije može u roku osam dana po isteku roka iz stava 1. ovog člana staviti prigovor komisiji za komasaciju na prijedlog plana sječe i krčenja dugogodišnjih zasada i na procjenu vrijednosti objekata i dugogodišnjih zasada.

Komisija za komasaciju nakon rješavanja prigovora učesnika komasacije utvrđuje procjenu vrijednosti objekata i dugogodišnjih zasada i plan sječe i krčenja dugogodišnjih zasada.

Na utvrđeni plan sječe i krčenja dugogodišnjih zasada daje saglasnost općinsko, odnosno gradsko vijeće u roku 30 dana od dana dostavljanja plana.

Nakon date saglasnosti iz stava 5. ovog člana može se pristupiti sječi i krčenju dugogodišnjih zasada.

Vlasnici kao i druga lica ne smiju sprečavati izvođača radova u provođenju plana sječe i krčenja dugogodišnjih zasada.

Član 51

Ako komisija za komasaciju učesniku komasacije odobri sječu dugogodišnjih zasada, takav učesnik u komasaciju unosi samo zemljište na kojem je izvršena sječa dugogodišnjih zasada.

5) Izrada projekta komasacije

Član 52

Projekt komasacije izrađuje se na osnovu važeće prostorno-planske dokumentacije, prikupljenih podataka o načinu korištenja zemljišta, kanalskoj i putnoj mreži, položaju zemljišta, poljozaštitnim pojasevima, strukturi posjeda, veličini i obliku parcela, uređenju naselja i dr. u formi glavnog projekta.

Projekt komasacije mogu raditi privredni subjekti registrirani za izradu projektne dokumentacije koji posjeduju ovlaštenje za projektiranje izdato od nadležne institucije.

Kao podloga za izradu projekta komasacije koriste se geodetski planovi razmjere 1:1000, 1:2500 ili 1:5000.

Projekt sadrži:

1) izvod iz važećeg prostornog plana općine;

2) sve parcele starog stanja uključujući i promjene provedene poslije utvrđivanja stvarnog stanja;

3) granice katastarskih općina, komasacionog područja i urbanih područja i građevinskog zemljišta van urbanih područja;

4) granice vrijednosnih razreda;

5) prikaz objekata i zasada koji zadržavaju istu lokaciju, položaj, veličinu, oblik i broj tabli.

Projekt komasacije čine tri cjeline:

1) projekt geodetskih radova,

2) projekt putne mreže i

3) projekt kanalske mreže.

Sadržaj pojedinih projekata radi se prema Uredbi o vrsti, sadržaju, označavanju i čuvanju, kontroli i nostrifikaciji investiciono-tehničke

dokumentacije ("Službene novine Federacije BiH", broj 33/10).

Projekt odobrava Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove nakon pribavljenog mišljenja Federalnog ministarstva poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva i učesnika komasacije.

Član 53

Na području gdje se istovremeno sa komasacijom izvode ili će se izvoditi melioracioni radovi, paralelno sa projektom putne mreže, sačinjava se i projekt osnovnih vodoprivrednih objekata (nasipi, pumpne stanice, ustave, tuneli, kanali i dr.), koje komisija za komasaciju izlaže na javni uvid koji ne traje duže od 15 dana.

Projektom putne mreže omogućava se pristup svakoj parceli, ekonomičan prijevoz, stvaranje pravilnijih parcela.

Član 54

Učesnik komasacije za vrijeme izlaganja projekta putne i kanalske mreže komisiji može dati prigovor.

Ako komisija usvoji prigovore iz stava 1. ovog člana, vrše se ispravke projekta.

Član 55

Ako se u postupku komasacije vrši i uređenje naselja, to se provodi u skladu sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom.

6) Sastavljanje fonda knjige komasacione mase i iskaza starog stanja zemljišta

Član 56

Knjiga fonda komasacione mase sastavlja se na osnovu zapisnika o utvrđivanju stvarnog stanja i ažuriranih katastarskih planova sa nanesenim granicama razreda.

Član 57

Na osnovu knjige fonda komasacione mase za svakog učesnika komasacije sastavlja se iskaz zemljišta prema stanju prije komasacije (iskaz starog stanja).

U iskaz starog stanja upisuju se: broj iskaza, lični podaci učesnika komasacije, brojevi i nazivi parcela, površina, kultura i razred svake

parcele, vrijednosti svake parcele, ukupna vrijednost koja se unosi u komasacionu masu, ukupna vrijednost umanjena za procent odbitka, podaci o objektima i drugi podaci važni za komasaciju zemljišta (tereti, ograničenja i služnosti).

Član 58

Iskaz zemljišta starog stanja komisija izlaže na javni uvid u sjedištu općine ili mjestu na čijem se području provodi komasacija u roku koji nije duži od 15 dana.

Komisija je dužna svakom učesniku komasacije objasniti sadržaj iskaza zemljišta.

U postupku izlaganja iskaza starog stanja komisija evidentira prijedloge učesnika komasacije u pogledu lokacije novih posjeda u pojedinim tablama zemljišta.

Prije uzimanja prijedloga učesnika komasacije table moraju biti ucrtane na preglednom planu i utvrđene njihove vrijednosti.

Član 59

Učesnik komasacije svojim potpisom potvrđuje da je saglasan sa podacima u iskazu zemljišta starog stanja i u tom slučaju iskaz mu se uručuje direktno.

Na podatke u iskazu zemljišta starog stanja učesnik komasacije može u roku osam dana od dana saopštavanja podataka staviti prigovor komisiji.

Ako se prigovor usvoji, vrši se ispravka u zapisniku o utvrđivanju stvarnog stanja, knjizi komasacione mase, iskazu zemljišta starog stanja i geodetskom pratećem elaboratu.

7) Raspodjela zemljišta učesnicima komasacije

Član 60

Na osnovu principa komasacije iz člana 34. ovog zakona, izrađuje se tehnički operat na osnovu kojeg će komisija izraditi prijedlog raspodjele zemljišta učesnicima komasacije.

Član 61

Pri raspodjeli iz komasacione mase vodit će se računa da svaki učesnik komasacije dobije što bolje grupisano zemljište, u što pogodnijem obliku za korištenje i sa osiguranim pristupom.

Ukupna vrijednost zemljišta koju vlasnik dobija iz komasacione mase ne može biti manja, odnosno veća od 5% ukupne vrijednosti zemljišta koju je unio u komasacionu masu, umanjeno za odbitke za opće i zajedničke potrebe.

Ukupna površina zemljišta koja se dobija iz komasacione mase ne može biti manja, odnosno veća od 20% ukupne površine zemljišta unesenog u komasacionu masu.

Član 62

Vlasniku poljoprivrednog zemljišta koji nije zemljoradnik može se uz njegov pristanak dati protuvrijednost u novcu za zemljište koje je unio u komasacionu masu.

Član 63

Ako se istovremeno sa komasacijom vrši izgradnja puteva, kanala, šumsko-zaštitnih pojaseva i ostalih vrsta zaštitnih zasada i drugih javnih objekata, čija izgradnja nije u neposrednoj vezi sa komasacijom, zemljište za njihovu izgradnju daje se iz komasacione mase uz naknadu u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji.

Sredstva dobijena na ime naknade ulaze u komasacionu masu i upotrijebit će se za podmirenje troškova komasacije.

Član 64

Ako se u postupku komasacije uslijed izgradnje nove mreže puteva i kanala i ostalih javnih objekata smanji ukupna površina zemljišta, odnosno vrijednost komasacione mase, svakom učesniku komasacije dodijelit će se srazmjerno manja površina, odnosno vrijednost zemljišta.

Ako se uslijed smanjenja mreže puteva i kanala i ostalih objekata poveća ukupna površina zemljišta, višak postaje vlasništvo općine.

Odredbe st. 1. i 2. ovog člana primijenit će se i ako se u postupku komasacije, uslijed više sile (promjena riječnog toka, odnošenja,

nasipanja i sl.), smanji, odnosno poveća ukupna površina komasacione mase.

Član 65

Ako učesnik komasacije iz komasacione mase dobije zemljište ili objekt veće vrijednosti od one koju je unio, uplatit će u komasacionu masu razliku u novcu između vrijednosti tog zemljišta ili objekta, a ako dobije zemljište ili objekt manje vrijednosti, razlika u vrijednosti isplatit će mu se u novcu.

Odredba stava 1. ovog člana ne odnosi se na slučajeve iz člana 64. ovog zakona.

Razlika u novcu između vrijednosti zemljišta objekata i dugogodišnjih zasada i usjeva određuje se sporazumom komisije i učesnika komasacije.

Ako se sporazum ne postigne, razliku vrijednosti utvrđuje nadležni sud u vanparničnom postupku, prema Zakonu o eksproprijaciji.

Razlika u novcu iz stava 3. ovog člana isplaćuje se iz komasacione mase ako se komisija za komasaciju i učesnici komasacije drukčije ne sporazumiju.

Član 66

Prijedlogom raspodjele zemljišta komisija utvrđuje približni oblik i položaj novih parcela u tablama i raspoređuje ih učesnicima komasacije prema principima komasacije i prijedlozima učesnika komasacije.

Za izradu prijedloga raspodjele zemljišta mjerodavno je stanje utvrđeno u iskazu zemljišta starog stanja.

Raspoređene parcele novog stanja registruju se na preglednom planu.

Član 67

Nakon izrade prijedloga raspodjele zemljišta komisija sastavlja iskaz novog stanja zemljišta (u daljnjem tekstu: iskaz novog stanja).

Iskaz novog stanja sadrži: broj iskaza, lične podatke učesnika komasacije, broj table i redni broj parcele u tabli, površinu, vrijednosni razred i vrijednost svake parcele, ukupnu površinu i

vrijednost raspodijeljenog zemljišta, ukupnu površinu i vrijednost po razredima i druge podatke važne za komasaciju zemljišta (tereti, ograničenja i služnosti).

Član 68

Komisija za komasaciju izlaže na javni uvid iskaz novog stanja sa preglednim planom u katastarskoj općini u kojoj se provodi komasacija.

Izlaganje traje ne duže od 15 dana.

Za vrijeme trajanja javnog uvida u iskaz novog stanja komisija zakazuje usmenu raspravu na kojoj upoznaje svakog učesnika komasacije sa prijedlogom raspodjele zemljišta, odnosno sa podacima iz iskaza novog stanja.

Učesnik komasacije se na usmenoj raspravi izjašnjava o iskazu novog stanja i troškovima provođenja komasacije.

Učesnik komasacije može na usmenoj raspravi ili u roku osam dana od dana održane rasprave komisiji uložiti prigovor na prijedlog raspodjele, odnosno na podatke sadržane u iskazu novog stanja i preglednom planu.

Prigovore iz stava 5. ovog člana rješava komisija za komasaciju u roku 15 dana od dana završetka izlaganja u katastarskoj općini.

Član 69

Pri rješavanju svih prigovora učesnika komasacije (čl. 46., 50., 54., 59. i 68. ovog zakona) komisija je dužna provesti postupak u kojem će utvrditi sve činjenice od značaja za pravilno rješenje prigovora.

Zaključak kojim se odlučuje o prigovoru unosi se u zapisnik, a podnosilac prigovora pisano se obavještava da li je njegov prigovor usvojen ili odbijen.

Protiv zaključka iz stava 2. ovog člana ne može se izjaviti posebna žalba, već se takav zaključak može pobijati žalbom protiv rješenja o raspodjeli komasacione mase.

8) Privremeno uvođenje u posjed

Član 70

Po završenoj raspodjeli komasacione mase i rješenim prigovorima, izvođač radova utvrđuje elemente i prenosi granice novih parcela na teren obilježavajući ih vidljivim i trajnim biljezima, a nakon toga se pristupa privremenom uvođenju u posjed zemljišta, zgrada i drugih objekata iz komasacione mase (u daljnjem tekstu: privremeno uvođenje u posjed).

Član 71

Privremeno uvođenje u posjed vrši komisija za komasaciju na osnovu zaključka o uvođenju učesnika komasacije u posjed.

U zaključku se označava dan i sat privremenog uvođenja u posjed i poziv učesnicima komasacije da prisustvuju uvođenju. Zaključak se dostavlja svakom učesniku komasacije.

Prilikom privremenog uvođenja u posjed komisija za komasaciju određuje rok za ubiranje plodova sa zemljišta unijetog u komasacionu masu.

Ako učesnik komasacije ne ubere plodove u određenom roku, Komisija za komasaciju može odrediti da se to izvrši na njegov trošak.

Protiv zaključka o privremenom uvođenju u posjed ne može se izjaviti posebna žalba.

Član 72

Privremeno uvođenje u posjed vrši komisija za komasaciju koja je dužna učesniku komasacije pokazati međe dodijeljenih parcela.

O predaji zemljišta u posjed sastavlja se zapisnik.

Član 73

Razlika u novcu iz člana 65. stav 3. ovog zakona ima se isplatiti najkasnije do konačnog preuzimanja zemljišta, ukoliko se stranke drukčije ne sporazumiju.

Izuzetno, komisija za komasaciju može, na zahtjev stranke, odrediti i duži rok za isplatu razlike u novcu, ali ne duži od godinu dana. Za to vrijeme dužnik mora plaćati kamatu po stopi po kojoj se plaćaju kamate na štedne uloge po viđenju za tekuću godinu, računajući od

dana kada je zemljište preuzeto pa do isplate, ako se stranke drukčije ne sporazumiju.

Član 74

Stabla koja se mogu sjeći i posebne uređaje koji se bez veće štete mogu odvojiti od zemljišta, raniji vlasnik može ukloniti u roku koji odredi komisija za komasaciju. Ako ih on u tom roku ne ukloni, gubi na njima pravo vlasništva i pravo na naknadu ako se sa novim vlasnikom drukčije ne sporazumije.

9) Donošenje rješenja o raspodjeli komasacione mase

Član 75

Izvođač geodetskih radova dužan je najkasnije u roku četiri mjeseca po privremenom uvođenju u novi posjed obraditi geodetske planove i sačiniti tehnički elaborat komasacije sa svim potrebnim podacima za donošenje rješenja o raspodjeli zemljišta iz komasacione mase.

Član 76

U skladu sa ishodom usmene rasprave o raspodjeli zemljišta i riješenim prigovorima na raspodjelu zemljišta, komisija za komasaciju donosi rješenje o raspodjeli komasacione mase.

Rješenje o raspodjeli komasacione mase komisija je dužna donijeti najkasnije u roku šest mjeseci nakon privremenog uvođenja u posjed svih učesnika komasacije.

Rješenje sadrži:

1) ime, prezime i prebivalište, odnosno naziv i sjedište učesnika komasacije i drugih stranaka;

2) nekretnine koje je svaki učesnik unio u komasacionu masu (broj parcele, naziv, kultura, površina i dr.) sa podacima o procijenjenoj vrijednosti zemljišta i objekata;

3) odredbu o prestanku prava vlasništva nad nekretninama unesenim u komasacionu masu;

4) iznos umanjenja vrijednosti zemljišta unijetog u komasacionu masu radi općih i zajedničkih potreba;

5) nekretnine koje se dodjeljuju i na koje učesnik komasacije stiče pravo vlasništva;

6) visina naknade u novcu ako su ispunjeni uvjeti za novčanu naknadu;

7) odredbe o posebnim pravima i obavezama pojedinog učesnika komasacije;

8) odredbe o teretima, služnostima i ograničenjima prava vlasništva;

9) odredbe o troškovima postupka komasacije;

10) obrazloženje i

11) uputstvo o pravnom lijeku.

Član 77

Rješenje o raspodjeli komasacione mase komisija za komasaciju izlaže na javni uvid u sjedištu naseljenog mjesta na čijem se području vrši komasacija ili u sjedištu općine.

O izlaganu na javni uvid učesnici komasacije se obavještavaju na uobičajeni način.

Izlaganje na javni uvid ne traje duže od 15 dana.

Član 78

Poslije isteka roka iz člana 77. ovog zakona komisija za komasaciju dostavlja svakoj stranci u postupku komasacije izvod iz rješenja o raspodjeli komasacione mase koji sadrži:

1) uvod rješenja,

2) dio dispozitiva koji se odnosi na učesnika komasacije, odnosno stranku,

3) obrazloženje sa posebnim navođenjem zahtjeva učesnika komasacije i razlozima zbog kojih nije uvažen zahtjev ili prigovor i

4) uputstvo o pravnom lijeku.

Član 79

Protiv rješenja komisije za komasaciju o raspodjeli komasacione mase može se izjaviti žalba u roku 15 dana od dana dostavljanja izvoda iz rješenja o raspodjeli komasacione mase.

Žalbom se mogu pobijati i sve radnje i odluke komisije za komasaciju po prigovorima koje komisija nije usvojila.

Žalba se podnosi Federalnoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

10) Konačno uvođenje u posjed učesnika komasacije i završni radovi komasacije

Član 80

Konačno uvođenje u posjed učesnika komasacije vrši se nakon pravomoćnosti rješenja o raspodjeli komasacione mase i to samo u onim slučajevima kada je, povodom žalbe, kod pojedinih učesnika komasacije došlo do drukčije raspodjele dijela komasacione mase.

Uvođenje u posjed ostalih učesnika komasacije smatra se konačnim danom pravomoćnosti rješenja o raspodjeli komasacione mase.

Član 81

Melioracioni objekti, tehnički uređaji i zemljišta namijenjena općim i zajedničkim potrebama predaju se na korištenje nadležnim organima.

Član 82

Pravomoćno rješenje o raspodjeli komasacione mase komisija za komasaciju dostavlja nadležnom općinskom sudu, odnosno općinskoj službi za upravu.

Upisi u zemljišnim knjigama, odnosno katastru po rješenjima o raspodjeli zemljišta iz komasacione mase smatraju se hitnim.

Član 83

Konačnim uvođenjem u posjed svih učesnika komasacije okončava se postupak komasacije.

Akt o okončanju postupka komasacije donosi općinsko, odnosno gradsko vijeće i objavljuje na način propisan u članu 22. ovog zakona.

Poslije okončanja postupka komasacije komisija za komasaciju može obavljati samo poslove koji se odnose na investiciona ulaganja u vezi sa provođenjem komasacije, kao i na troškove komasacije.

Član 84

Služnosti, tereti i ograničenja koja poslije raspodjele komasacione mase učesnicima komasacije više nisu potrebna se brišu. Nove služnosti, tereti i ograničenja mogu se ustanoviti ako je potrebno, s obzirom na novu raspodjelu zemljišta iz komasacione mase i ako to zatraže lica u čiju korist su bili upisani.

Član 85

Poreze i druge obaveze vlasnika zemljišta koje je uneseno u komasacionu masu snosi raniji vlasnik do dana predaje zemljišta, a obaveze u pogledu zemljišta primljenog iz komasacione mase snosi novi vlasnik od dana konačnog prijema zemljišta.

Član 86

Poslije konačnog uvođenja u posjed vrši se katastarsko klasiranje zemljišta, izlaganje na javni uvid utvrđenih katastarskih kultura i klasa, izrada katastarskog operata.

III. TROŠKOVI KOMASACIJE

Član 87

Troškove komasacije zemljišta snose učesnici komasacije proporcionalno vrijednosti zemljišta koju su unijeli u komasacionu masu ili se finansiraju iz budžetskih sredstava, a troškovi investicionih ulaganja u vezi sa provođenjem komasacije finansiraju se iz budžetskih sredstava ili drugih izvora (donatorska ili kreditna sredstva).

Pod troškovima komasacije podrazumijevaju se troškovi radnji, odnosno radova koji se isključivo ili pretežno izvode radi same komasacije (troškovi utvrđivanja stvarnog stanja, utvrđivanja vrijednosti zemljišta, raspodjele komasacione mase, troškovi komisije za komasaciju i dr.).

U troškove komasacije ne uračunavaju se troškovi izrade projekta komasacije i geodetskih radova od općeg značaja koji bi se u skladu sa propisima o premjeru i katastru nekretnina imale izvršiti i bez provođenja komasacije.

Pod troškovima investicionih ulaganja u vezi sa provođenjem komasacije podrazumijevaju se troškovi izgradnje nove putne mreže,

manjih mostova i propustnih objekata, uklanjanje objekata, međa i dr., kao i troškovi izgradnje sistema za navodnjavanja, odnosno odvodnjavanje.

Troškovi investicionih ulaganja podmiruju se iz budžeta općina na kojima se vrši komasacija, budžeta Federacije BiH, drugih finansijskih izvora (donatorska ili kreditna sredstva), zavisno od značaja ulaganja i nivoa društvenog interesa u skladu sa raspoloživim sredstvima i međusobnom sporazumu investitora (općina, Federacija BiH, donatori i kreditori).

Član 88

Troškovi komasacije plaćaju se u novcu.

Izuzetno, troškove iz stava 1. ovog člana vlasnik zemljišta može izmiriti i u odgovarajućem dijelu unesenog zemljišta u komasacionu masu za koji dio zemljišta vlasnik dobija umanjenu vrijednost iz komasacione mase.

Nastali višak zemljišta u komasacionoj masi, u slučajevima iz stava 2. ovog člana, postaje vlasništvo općine koja snosi troškove komasacije predmetnog zemljišta.

Član 89

Troškovi radova koji se izvode uporedo sa komasacijom, a nisu u neposrednoj vezi sa komasacijom (infrastrukturna ulaganja, uređenja putnog pojasa i izgradnja javnih objekata) padaju na teret investitora.

Troškove upisa u zemljišnu knjigu snosi općina.

Član 90

Podnosilac zahtjeva za provođenje komasacije predujmljuje na zahtjev komisije za komasaciju potrebna sredstva za troškove koje su dužni snositi učesnici komasacije.

Troškove iz stava 1. ovog člana može predujmiti i općina na čijem se području vrši komasacija.

Član 91

Komisija za komasaciju sastavlja zbirni iskaz troškova komasacije za sve učesnike komasacije i utvrđuje iznose troškova koji padaju na

teret pojedinih učesnika komasacije, ako se učesnici komasacije drukčije ne sporazumiju.

Zbirni iskaz troškova komasacije izlaže se na javni uvid na uobičajeni način za vrijeme od osam dana.

Protiv zbirnog iskaza troškova komasacije može se izjaviti prigovor komisiji za komasaciju u roku osam dana od isteka roka za izlaganje.

Član 92

O troškovima komasacije odlučuje se rješenjem o dodjeli zemljišta iz komasacione mase (član 76.).

Član 93

Naplatu utvrđenih troškova komasacije vrši nadležna općinska služba.

Član 94

Finansijsko poslovanje komisije za komasaciju vrši općinska služba nadležna za poslove finansija, a sredstva za komasaciju se vode na posebnom računu.

Nalogodavac za sredstva iz stava 1. ovog člana je predsjednik komisije za komasaciju.

Član 95

Ako zemljište dobijeno u postupku komasacije promijeni vlasnika prije podmirenja troškova komasacije i sa njom vezanih radova, obaveza plaćanja neplaćenih troškova koji otpadaju na otuđeno zemljište prelazi na novog vlasnika.

## IV. ZAŠTITA PODRUČJA NA KOJEM JE IZVRŠENA KOMASACIJA

Član 96

Na komasacionom području na kojem je izvršena komasacija ne može se vršiti promjena oblika i površine katastarske parcele.

Izuzetno od odredbe iz stava 1. ovog člana, promjena oblika i površine katastarske parcele može se vršiti samo u postupku provođenja eksproprijacije.

Član 97

Pravo preče kupovine zemljišta na području na kojem je izvršena komasacija u slučaju njegove prodaje imaju vlasnici graničnih katastarskih parcela.

Kod ostvarivanja prava preče kupovine zemljišta u komasacionom području primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje promet nekretnina.

V. KAZNENE ODREDBE

Član 98

Novčanom kaznom od 10.000,00 KM do 15.000,00 KM bit će kažnjen za prekršaj učesnik komasacije - privredni subjekt ili drugo pravno lice koje:

1) sprečava ili na drugi način ometa rad potkomisija za utvrđivanje stvarnog stanja nekretnina i utvrđivanje vrijednosti zemljišta, objekata ili dugogodišnjih zasada (čl. 38., 43. i 47.);

2) sprečava ili na drugi način ometa provođenje plana sječe i krčenja dugogodišnjih zasada (član 50. stav 7.);

3) sprečava izvršenje privremenog uvođenja u posjed nekretnina ili novog vlasnika smeta u korištenju nekretnine (član 70.).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana bit će kažnjen novčanom kaznom od 1.000,00 KM do 3.000,00 KM i odgovorno lice privrednog subjekta, učesnik komasacije ili drugo pravno lice.

VI. NADZOR NAD PROVOĐENJEM ZAKONA

Član 99

Upravni i inspekcijski nadzor nad provođenjem ovog zakona vrše Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove i Federalna uprava za inspekcijske poslove, svaka u okviru svoje nadležnosti.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 100

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove donijet će propise o izvođenju geodetsko-tehničkih radova i radova na procjeni

zemljišta na komasacionom području u roku šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 101

Postupak komasacije pokrenut prije stupanja na snagu ovog zakona nastavit će se i dovršiti prema odredbama Zakona o komasaciji ("Službeni list SRBiH", broj 24/85), koji se na osnovu člana IX.5.1. Ustava Federacije BiH primjenjivao kao federalni propis.

Član 102

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje primjena Zakona o komasaciji ("Službeni list SRBiH", broj 24/85).

Član 103

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".