

Broj:  
Datum:

Na osnovu člana 61. stav 1. i 78. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj:25/03 i 16/04), člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj:2/98 i 48/99) i člana 18. stav 1. alineja 19. Statuta Općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj:8/07; 3/08 i 6/08), rješavajući po zahtjevu Smajlović (Đulaga) Velije iz Čoba, općina Maglaj, u predmetu utvrđivanja prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kome je izgrađen objekat bez prava korištenja zemljišta radi građenja, Općinsko vijeće Općine Maglaj na sjednici održanoj dana ..... godine donosi

### RJEŠENJE

1. Utvrđuje se pravo vlasništva u korist Smajlović (Đulaga) Velije iz Čoba, općina Maglaj, kao graditelja stambenog objekta, na zemljištu označenom sa:
  - k.č. broj 464/27 „Vinogradić“ njiva VII klase površine 1011 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 13 k.o. Čobe, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po Katastru zemljišta, a po podacima Zemljišne knjige ista se odnosi na k.č. broj 464/27 „Vinogradić“ njiva VII klase površine 1011 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 13 k.o. Čobe, vlasnik Općina Maglaj sa 1/1.
2. Smajlović (Đulaga) Velija iz Čoba, općina Maglaj, dužan je platiti naknadu za zemljište iz tačke 1. ovog rješenja u iznosu od \_\_\_\_\_ KM po 1 m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi \_\_\_\_\_ KM, i to u roku od 8 (osam) dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja na žiro račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, vrsta prihoda 722449, Općina 060.
3. Nakon pravosnažnosti ovog rješenja i uplaćene naknade iz tačke 2. dispozitiva ovog rješenja Katastar Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj i Općinski sud u Zavidovićima Zemljišnoknjižni ured Maglaj će na zemljištu iz tačke 1. dispozitiva ovog rješenja izvršiti upis **prava vlasništva u korist:**

**SMAJLOVIĆ (Đulaga) VELIJA iz Čoba, općina Maglaj, sa 1/1.**

4. Smajlović (Đulaga) Velija iz Čoba, općina Maglaj, dužan je nakon provođenja ovog rješenja u katastarskom operatu Katastra Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj i zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zavidovićima Zemljišnoknjižnog ureda Maglaj, pokrenuti postupak izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje za izgrađeni stambeni objekat na zemljištu iz tačke 1. ovog rješenja.

5. Troškove postupka – taksu za donošenje rješenja u iznosu od **100,00 KM** i naknadu za usluge u iznosu od **260,00 KM** dužan je u roku od 8 /osam/ dana od dana prijema rješenja uplatiti Smajlović (Đulaga) Velija na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj 199-046-00032516-34, taksa za donošenje rješenja - vrsta prihoda 722131, Općina 060, naknada za usluge – vrsta prihoda 722 516, Općina 060.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Smajlović (Đulaga) Velija iz Čoba, općina Maglaj, obratio se dana 12.10.2015. godine Općinskom vijeću Maglaj putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove zahtjevom za utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu u državnoj svojini, a na kome je 1983. godine izgradio stambeni objekat, označenom sa k.č. broj 464/27 k.o. Čobe.

U periodu 2020-2021. godine za k.o. Čobe uspostavljena je zemljišna knjiga u projektu harmonizacije nekretnina, a uspostavom zemljišnoknjižnog tijela za predmetnu nekretninu – zemljište stvoreni su uslovi za postupanje po predmetnom zahtjevu.

U postupku po predmetnom zahtjevu održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 22.09.2022. godine, na kojoj je stručno lice za geodetske poslove Edin Sijahović, geod. tehničar, izvršio iskolčenje i geodetsko snimanje postojećeg stanja na licu mjesta, te nakon obrade podataka dostavio izjavu na Zapisnik broj: 05-23-13-2078/15 od 11.10.2022. godine sa skicom lica mjesta u prilogu izjave, u kojoj je naveo da je na licu mjesta izvršeno je iskolčenje i geodetsko snimanje zauzetog zemljišta označenog sa k.č. broj 464/27 u k.o. Čobe, posjednik i vlasnik Općina Maglaj sa 1/1, a sve u cilju formiranja, odnosno oblikovanja parcele za postojeći stambeni objekat podnosioca zahtjeva, da snimljena je postojeća ograda koja ograđuje predmetni stambeni objekat, te zauzeto zemljište oko objekta. Snimanje je vršeno instrumentom GNSS (Global navigation satellite system) marke Leica Viva type CS10. Nakon obrade podataka geodetskog snimanja, konstatovao je da zemljište ispod objekta i zemljište za redovnu upotrebu postojećeg stambenog objekta podnosioca zahtjeva obuhvata zemljište označeno kao u tački 1. dispozitiva rješenja.

Podnosilac zahtjeva Smajlović (Đulaga) Velija je na navedenoj usmenoj raspravi ostao kod podnesenog zahtjeva te na zapisnik sa usmene rasprave izjavio da traži da mu se kao graditelju stambenog objekta izgrađenog na k.č. broj 464/27 k.o. Čobe utvrdi pravo vlasništva na navedenom zemljištu u vlasništvu Općine Maglaj, a za koje je saglasan platiti naknadu u skladu sa Zakonom.

Po predmetnom zahtjevu Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj dostavila je Izjašnjenje broj: 05-23-13-2078/15 od 12.10.2022. godine u kome se navodi da identifikacijom predmetnog zemljišta označenog sa k.č. broj 464/27 „Vinogradić“ njiva VII klase površine 1011 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 13 k.o. Čobe, posjednik Općina Maglaj sa dijelom 1/1, po Katastru zemljišta a po podacima Zemljišne knjige ista se odnosi na k.č. broj 464/27 „Vinogradić“ njiva VII klase površine 1011 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišno knjižni uložak broj 13 k.o. Čobe, vlasnik Općina Maglaj sa 1/1, na dostavljenoj Skici sa lica mjesta stručnog lica za geodetske poslove u predmetu broj: 05-27-5-2078/15 od 11.10.2022. godine, u odnosu na plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu Prostornog plana Opštine Maglaj („Službeni glasnik Opštine Maglaj“, broj: 2/90 i 1/13). Grafičkim prikazom Plana projekcije prostornog uređenja

- Urbana područja utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi u okviru Urbanog područja označenog kao Ostala urbana područja sa režimom građenja III stepena. Odlukom o provođenju Prostornog plana opštine Maglaj („Službeni glasnik Opštine Maglaj“ broj: 2/90 i 1/13) u članu 4. u stavu 1. određeno je da se na području Opštine Maglaj kao Urbana područja utvrđuju područja na kojim se može vršiti izgradnja objekata i druge intervencije u prostoru u skladu sa odgovarajućim planom i odredbama Odluke o provođenju. Tačkom 3. Odluke o provođenju Prostornog plana opštine Maglaj utvrđeno je da su Ostala urbana područja III i IV režima građenja ucrтана na kartama – Projekcije prostornog uređenja. U članu 5. tačka 4. utvrđeno je da se režim građenja trećeg stepena utvrđuje za ostala urbana područja za koja se urbanistička saglasnost izdaje na osnovu Prostornog plana, plana parcelacije i urbanističko tehničkih uslova datih u Odluci o provođenju. Na osnovu iznesenog, sa aspekta Prostorno planske dokumentacije, obzirom da se predmetno zemljište nalazi u granicama označenog Urbanog područja, odnosno prostora predviđenog za izgradnju u okviru kojeg nije utvrđen režim zabrane građenja, nema smetnje za provođenje postupka utvrđivanja prava vlasništva na zemljištu u državnoj svojini označenog sa k.č. broj 464/27 k.o. Čobe na kojem je izgrađen stambeni objekat. Nakon rješavanja imovinsko pravnih odnosa na predmetnom zemljištu, investitor je dužan pokrenuti postupak izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje za izgrađeni objekat.

Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovana od strane Općinskog vijeća Maglaj, je u Zapisniku od 13.10.2022. godine dostavila procjenu tržišne vrijednosti predmetne nakretnine – zemljišta u iznosu od 4,00 KM po 1m<sup>2</sup> što ukupno za površinu od 1011 m<sup>2</sup> iznosi 4.044,00 KM.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj dostavilo je Izjavu broj: U. 11/22 od 11.11.2022. godine u kojoj je navelo da nakon izvršenog uvida u dostavljene priloge iz spisa, prevashodno se upoznavši sa priloženim nalazima izjavljuju: da objekti u vlasništvu podnosioca zahtjeva su izgrađeni na zemljištu koje je u Izjavi stručnog lica za geodeziju od 11.10.2022. godine u prilogu sa skicom lica mjesta, označeno sa k.č.br. 464/27 “Vinogradić” njiva 7.klase površine 1011m<sup>2</sup> upisana u pl. br.13 k.o.Čobe posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po Katastru, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č.br. 464/27 u istoj površini upisana u zk.ul. 13 k.o.Čobe pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1, da nadležna služba za poslove urbanizma u izjašnjenju od 12.10.2022. godine između ostalog je navela da sa aspekta Prostornog plana cijeneći da se navedeno zemljište nalazi u granicama Urbanog područja, odnosno prostora predviđenog za izgradnju i u okviru istog nije utvrđen režim zabrane građenja, pa nema smetnje za provođenje postupka utvrđivanja prava vlasništva u korist podnosioca zahtjeva, a kako je to navedeno naprijed, uz obavezu da nakon stečenog prava na općinskom zemljištu pokrene postupke izdavanja propisane dokumentacije za građenje, da iz priloženog Zapisnika o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 13.10.2022.god. zaprimljen dana 10.11.2022. godine je vidljivo da je nadležna komisija procijenila zemljište na tom lokalitetu, kao i konkretnu parcelu u iznosu od 4 KM po 1m<sup>2</sup>. Dalje su u Izjašnjenju naveli da cijeneći da su izjava stručnog lica za geodeziju, nadležne službe za urbanizam date u skladu sa strukom i naukom, kao i da su takve decidno navedena, da je u ranijem obilasku terena i uvidom u službenu evidenciju bilo moguće identifikovati nositelja prava posjeda predmetnog zemljišta, može se utvrditi da su se stekli uslovi iz člana 61. odnosno člana 78. Zakona o građevinskom zemljištu, da se podnosiocu zahtjeva u skladu sa zakonom, navedenom odlukom i Prostornim planom udovolji i utvrdi stvarno i faktičko pravo posjeda – vlasništva u korist graditelja cijeneći ranije dana izjašnjenja, uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište i uređenje istog, kako je to u zakonskoj obavezi. U vezi sa naknadom koju je Općini Maglaj dužan izmiriti podnositelj zahtjeva, Općinsko

pravobranilaštvo je napomenulo da u postupku je od strane nadležne komisije utvrđena tržišna cijena 1m<sup>2</sup> zemljišta na lokaciji gdje se nekretnine nalaze, o utvrđenoj cijeni će se obavijestiti Općinsko vijeće, a radi određenja o cijeni 1m<sup>2</sup> zemljišta odnosno naknadi koju je podnositelj zahtjeva dužan izmiriti. Općinsko pravobranilaštvo je također napomenulo da se kod određenja naknade, ista treba formirati sukladno odredbama člana 62. Zakona o građevinskom zemljištu a u vezi sa članom 53. Zakona o eksproprijaciji tj. cijena 1m<sup>2</sup> može biti tržišna, ne niža od iste, a naročito vodeći računa o cijeni koja je ranije postignuta na toj lokaciji.

Smajlović (Đulaga) Velija nije imao primjedbi na Izjavu stručnog lica za geodetske poslove Edina Sijahovića, geod. tehn. datu na Zapisnik broj: 05-23-13-2078/15 od 11.10.2022. godine sa skicom lica mjesta u prilogu iste, na Izjašnjenje Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj broj:05-23-13-2078/15 od 12.10.2022. godine, zatim na Zapisnik Komisije o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 13.10.2022. godine, o procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, niti na Izjavu Općinskog pravobranilaštva Maglaj broj: U. 11/22 od 11.11.2022. godine, te je na Zapisnik broj: 05-23-13-2078/15 od 14.11.2022. godine izjavio da je saglasan sa istim, da traži da mu se utvrdi pravo vlasništva na zemljištu označenom sa k.č. br. 464/27 „Vinogradić“ njiva 7. klase, površine 1011 m<sup>2</sup>, upisana u pl. br. 13 k.o. Čobe i zk. ul. br. 13 k.o. Čobe, posjednik i vlasnik Općina Maglaj sa 1/1, na kome je izgradio stambeni objekat, te da je saglasan za predmetno zemljište platiti naknadu po tržišnoj cijeni zemljišta a koja prema procjeni Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovane od strane Općinskog vijeća Maglaj, od 13.10.2022. godine, iznosi 4,00 KM po 1m<sup>2</sup>, što ukupno za površinu predmetne parcele od 1011 m<sup>2</sup> iznosi 4.044,00 KM.

Članom 61. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj:25/03 i 16/04) je propisano da će na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja, a za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, Općinsko vijeće utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog slijednika, uz obavezu plaćanja naknada za dodijeljeno zemljište na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta uz prethodno raspravljene imovinsko pravne odnose.

Članom 78. Zakona o građevinskom zemljištu je propisano da odredbe ovog Zakona koje se odnose na gradsko građevinsko zemljište primjenjuju se i na ostalo građevinsko zemljište

Članom 62. 63. i 64. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj:25/03 i 16/04) je između ostalog propisano da se iznos naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje rješenjem o dodjeli tog zemljišta, te da se naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji.

Članom 53. Zakona o eksproprijaciji ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 70/07, 36/10, 25/12 i 34/16) je propisano da naknada za eksproprijirano poljoprivredno, građevinsko i gradsko građevinsko zemljište se određuje u novcu prema tržišnoj cijeni takvog zemljišta.

Na osnovu izloženog, utvrđeno je da postoje uslovi da se u skladu sa odredbama člana 61. i člana 78. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj:25/03 i 16/04), Prostornim planom opštine Maglaj i Odluke o provođenju

Prostornog plana opštine Maglaj ("Službene novine opštine Maglaj", broj: 2/90 i 1/13), utvrdi pravo vlasništva na predmetnom zemljištu u korist podnosioca zahtjeva Smajlović (Đulaga) Velije iz Čoba, općina Maglaj, kao graditelja stambenog objekta na istom, a koji objekat je podnosilac zahtjeva izgradio bez prava korištenja zemljišta radi građenja.

Naknada za zemljište je obračunata po osnovu opredijeljene cijene od strane Općinskog vijeća u iznosu od \_\_\_\_\_ KM za 1m2.

Na osnovu izloženog, u skladu sa navedenim odredbama Zakona o građevinskom zemljištu FBiH („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 25/03 i 16/04) te činjenice da za ostalo građevinsko zemljište nije propisana obaveza plaćanja naknade za uređenje i rente, izuzev obaveze plaćanja naknade za pogodnost (rente) kod izgradnje poslovnih i proizvodnih objekata u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta iz člana 65. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19), što je propisano članom 66. navedene Odluke, a koja odredba Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj se ne odnosi na konkretnu upravnu stvar, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tarifnim brojem 16. tačka 1. Odluke o općinskim administrativnim taksama i tarifi općinskih administrativnih taksa („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 2/19 i 6/21), i tarifnim brojem 2.1.1; 2.11.1. i 2.23.1. Odluke o naknadama za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 49/15 ).

Uputstvo o pravnom lijeku:

Ovo Rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv istog se ne može uložiti žalba, ali se u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema istog može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Zenici. Tužba se podnosi neposredno Kantonalnom sudu u Zenici.

Dostavljeno:

1. Smajlović (Đulaga) Velija, Čobe - 2x
2. Općinski pravobranilac
3. Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne odnose
4. Katastar po pravosnažnosti
5. Služba za privredu, finansije/financije i razvoj poduzetništva
6. U spis
7. Arhiva

Predsjedavajuća Općinskog vijeća  
Svjetlana Zamboni

Obrađivač: Sadina Bašić, stručni savjetnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor: Nedžad Čatić, pomoćnik općinskog načelnika po ovlaštenju

**ZAPISNIK**  
o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti  
nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 13.10.2022.godine, u upravnoj stvari procjene građevinskog objekta, stana i /ili zemljišta.

**ČLANOVI KOMISIJE:**

- Enisa Hatičić
- Dženana Hadžiedhemović
- Tarik Gračić

Procjena je vršena na osnovu zahtjev Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj broj:05-27-5-2821/21 i dr.od 12.10.2022.godine, a u smislu čl.10. Zakona o porezu na promet nekretnina («Sl.Novine ZE-DO Kantona» broj 06/09), i Rješenja Općinskog vijeća o imenovanju stručne Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnine (Službene Novine općine Maglaj»broj 2/21).

Kod Službe za urbanizam ,geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj vodi se postupak po zahtjevu Smajlović (Mustafa) Armina iz Čoba i Smajlović (Đulaga) Velija iz Čoba, za utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu u državnoj svojini, na kome je svaki od podnosilaca zahtjeva izgradio objekat bez prava korištenja zemljišta radi građenja, a radi utvrđivanja prava vlasništva u korist graditelja objekta i dodjele zemljišta u skladu sa odredbama člana 61. i 78. Zakona o građevinskom zemljištu; broj: 05-27-5-2821/21 od 12.10.2022.godine.

Predmetni zahtjevi odnose se na zemljište označeno sa:

- k.č.broj: 464/26, „Vinogradić“ Njiva 7 klase površine 848 m<sup>2</sup>  
Upisana u PL13 k.o.Čobe, posjednik Općina Maglaj sa 1/1
- k.č.broj:464/27 „Vinogradić“, Njiva 7 klase površine 1011 m<sup>2</sup>,  
Upisano u PL 13k.o.Čobe,posjednik Općina Maglaj sa 1/1

Komisija je konstatovala slijedeće: Zahtjev broj: 05-27-5-2821/21 i dr. od 12.10.2022.godine dostavljen je Komisiji dana 12.10.2022. godine.

Komisija nakon izlaska na teren konstatuje da se predmetna zemljišta nalaze u MZ Čobe, pored nekategorisanog asfalnog puta kroz naselje Čobe, sa desne strane.Teren veoma strm.

**Procjena vrijednost predmetnih nekretnina:**

- k.č.broj:464/26, „Vinogradić“ Njiva 7 klase površine 848 m<sup>2</sup>  
848,00 m<sup>2</sup> x 4,0 KM/m<sup>2</sup>= 3.392,00 KM  
(Slovima: trihiljadetrístotinedvedesetdva KM 00/100 )
- k.č.broj:464/27 „Vinogradić“ Njiva 7 klase površine 1011 m<sup>2</sup>  
1011,00 m<sup>2</sup> x 4,0 KM/m<sup>2</sup>= 4.044,00 KM  
(Slovima: četirihiljadenula četrdesetčetiri KM 00/100 )

Procjena je izvršena u 16,00 sati.

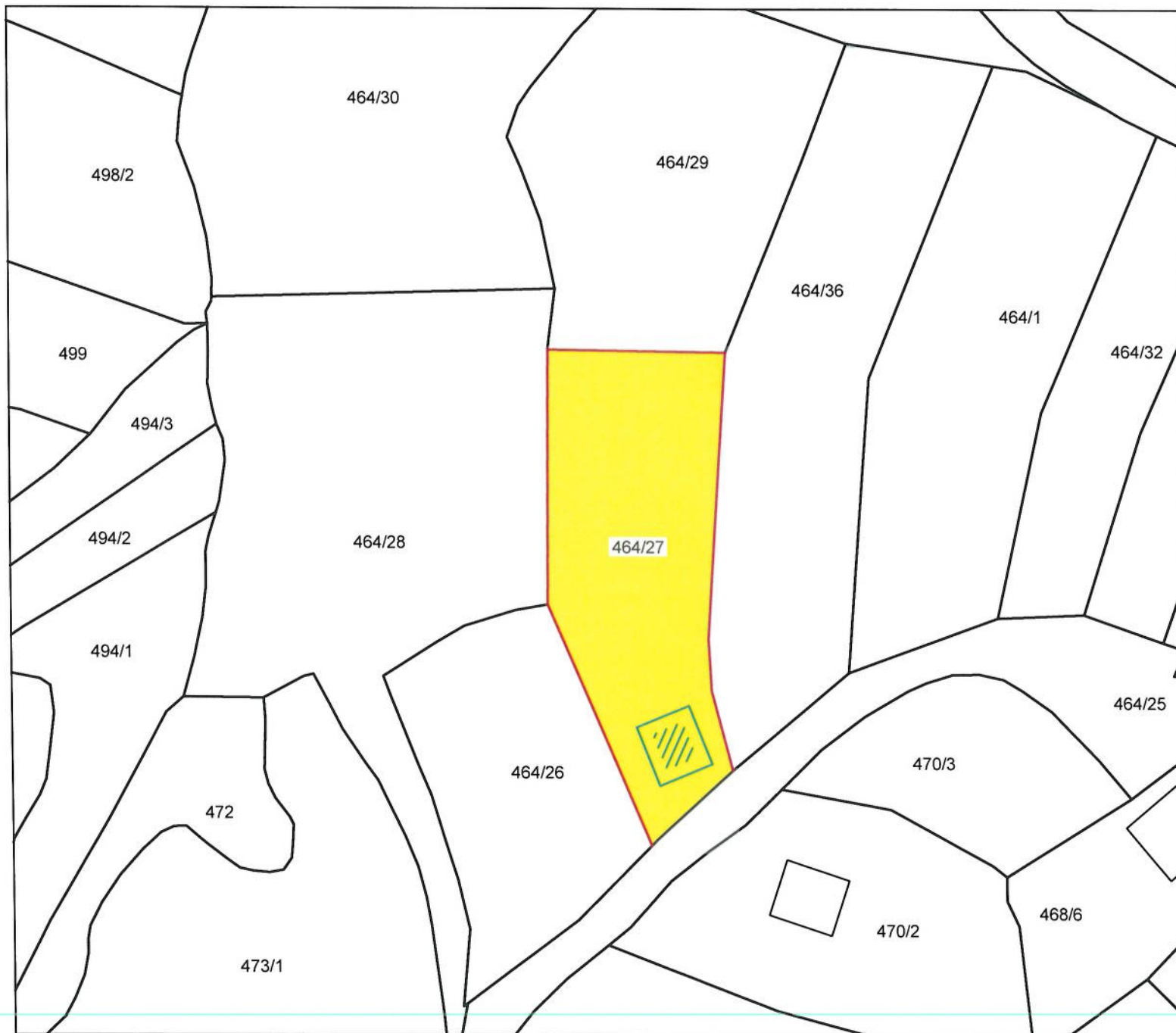
STRANKA:

ČLANOVI KOMISIJE:

1. \_\_\_\_\_




2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_



Skica lica mjesta u predmetu  
IPS-a br. 05-23-13-2078/15  
Zahtjev za utvrđivanje prava  
vlasništva na zemljištu u  
državnom vlasništvu

LEGENDA:

-  zauzeta površina (1011 m<sup>2</sup>);
-  izgrađeni objekat
-  snimljena ograda - granica  
parcele

Lokacija: Vinogradić - Čobe  
Na zahtjev: Smajlović Velija  
Snimljeno dana: 22.09.2022. god  
Razmjera: 1:700

Uradio Edin Sijahović, geodetski tehničar  
U Maglaju, 11.10.2022. godine

