

Broj:
Datum:

Na osnovu člana 6. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije BiH", broj:25/03 i 16/04) a u vezi sa članom 39. istog Zakona, člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj: 2/98 i 48/99), člana 18. alineja 6 i 19. Statuta Općine Maglaj ("Službene novine Općine Maglaj", broj:8/07; 3/08 i 6/08), u vezi sa članom 10 Odluke o provođenju Regulacionog plana "Centar Maglaj-sjeverni dio" ("Sl. novine Općine Maglaj", broj: 8/05 i 4/2010) t), te članom 372. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BIH" broj: 66/13 i 100/13), po zahtjevu Spahić (Salim) Rabije iz Maglaja, za dodjelu zemljišta, Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana _____ godine, d o n o s i

R J E Š E N J E

1. Formira se građevinska parcela za postojeći objekat u vlasništvu Spahić (Salim) Rabije , koju čine slijedeće katastarske parcele:

- k.č. br. 1548/4 "Građevinski plac" kuća, zgrada i dvorište ukupne površine 397 m2 upisana u pl. br. 1710 k.o. Maglaj, posjednik Spahić Salima Rabija sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1548/4 „Građevinski plac“ kuća, zgrada i dvorište ukupne površine 397 m2, upisana u zk. ul. br. 2079 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Spahić (Salim) Rabija rođj. Smajlagić sa 1/1,
- k.č. br. 1549/3 "Polje" građevinska parcela površine 84 m2 upisana u pl. br. 272 k.o. Maglaj , posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta , a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1549/3 "Polje" građevinska parcela površine 84 m2 upisana u zk. ul. br. 4032 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj, sa 1/1,
- k.č. br. 1522/31 "Polje" građevinska parcela površine 4 m2 upisana u pl. br. 287 k.o. Maglaj , posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta , a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1522/31 "Polje" građevinska parcela površine 4 m2 upisana u zk. ul. br. 4747 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1, i
- k.č. br. 5372/3 "Polje" građevinska parcela površine 7 m2 upisana u pl. br.1814 k.o. Maglaj , posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta , a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 5372/3 "Polje" građevinska parcela površine 7 m2 upisana u z.k. ul. br. 4701 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

2. Dodjeljuje se Spahić (Salim) Rabiji iz Maglaja a radi formiranja građevinske parcele za postojeći objekat u njenom vlasništvu, zemljište navedeno u tački 1. alineja 2. , 3. i 4. dispozitiva ovog rješenja, ukupne površine 95 m2.

3. Obavezuje se Spahić (Salim) Rabija da u roku od 8 /osam/ dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja uplati naknadu za dodjeljeno zemljište iz tačke 1. alineja 2., 3. i 4. dispozitiva ovog rješenja u iznosu od _____ KM za 1 m², što ukupno za 95 m² dodijeljenog zemljišta iznosi _____ KM , na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, vrsta prihoda 722 449.

4. Nakon pravosnažnosti ovog rješenja i uplaćene naknade iz tačke 3. Katastar Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj i Zemljišnoknjižni ured Maglaj Općinskog suda u Zavidovićima će na nakretninama iz tačke 1. dispozitiva ovog rješenja izvršiti opis:

pravo vlasništva
Spahić (Salim) Rabija, iz Maglaja, sa 1/1.

5. Troškove postupka - taksu za donošenje rješenja u iznosu od 100,00 KM dužna je u roku od 8 /osam/ dana od dana prijema rješenja uplatiti Spahić (Salim) Rabija na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj 199-046-00032516-34, vrsta prihoda 722611, općina 060.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 07.04.2011. godine Spahić Rabija kći Salima iz Maglaja, po punomoćniku Bašić Eldinu advokatu iz Maglaj, obratila se zahtjevom za dodjelu zemljišta na korištenje, i to dijela k.č. br.1549/3 k.o. Maglaj, a koje bi služilo redovnoj upotrebi objekta kojeg je vlanik izgrađenog na k.č. br. 1548/4 k.o. Maglaj, a isti proširila na usmenoj raspravi od 29.08.2013. godine.

Po podnesenom zahtjevu, proveden je postupak i utvrđeno slijedeće :

- Stručno lice za urbanizam u konačnom izjašnjenju broj: 05-31-6-1481/10 i 05-31-6-2061/11 od 21.08.2013. godine, je u skladu sa članom 10. stav 1. alineja 5 Odluke o provođenju Regulacionog plana "Maglaj centar- sjeverni dio " ("Sl. novine Općine Maglaj", broj: 8/05 i 4/2010) u odnosu na plansku dokumentaciju predložila da se zemljište označeno sa k.č. broj:1549/2 površine 94 m² koje graniči sa zemljištem označenim sa k.č. br. 1549/1 posjednika Topčić Ramiza i Topčić Izete sa po 1/2 pripoji građevinskoj parceli tako da građevinsku parcelu čini i zemljište označeno sa k.č br. 1549/1 površine 297 m² i zemljište označeno sa k.č. br. 1549/2 površine 94 m², da drugi dio zemljišta označen sa k.č. br. 1549/3 površine 84 m² koje graniči sa zemljištem označenim sa k.č. br. 1549/4 površine 397 m² čiji je posjednik Spahić Rabija , na kojem postoji izgrađeni stambeni objekat predlaže da se pripoji ovoj građevinskoj parceli te da istu čini zemljište 1549/4 površine 397 m² i zemljište označeno sa k.č. br. 1549/3 površine 84 m², da formiranjem građevinskih parcela na predloženi način ne remeti se konceptualno rješenje Regulacionog plana "Centar Maglaj - sjeverni dio" namjena i razmještaj objekata , plan parcelacije, saobraćajno i infrastrukturno rješenje.

- Na usmenoj raspravi održanoj na licu mjesta dana 29.08.2013. godine, Skejić Rifat punomoćnik Topčić Ramiza i Izete i Spahić Rabija izjavili su da su saglasni da se formiraju građevinske parcele za postojeći objekat Topčić Ramiza i Izete i postojeći objekat Spahić Rabije na način kako je to predložila stručno lice za urbanizam u konačnom izjašnjenju od 21.08.,2013. godine, te zahtjev proširili da se izvrši ispravljanje već postojećih graničnih linija prema trotoaru i sjevernoj strani postojećih građevinskih parcela.

- Stručno lice za urbanizam je u dopuni izjašnjenja broj: 05-31-6-1481/10 i broj: 05-31-6-2061/11 od 02.09.2013. godine vezano za dodatno pripajanje dijela zemljišta označenog sa k.č. br. 5372 građevinskim parcelama Topčić Ramiza i Izete i Spahić Rabije i dijela zemljišta prema Titovoj ulici dala slijedeće izjašnjenje :

Uvidom u Regulatorni plan "Centar Maglaj - sjeverni dio " ("Sl. novine Općine Maglaj", broj: 8/05) Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata i plan parcelacije utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. br. 5372 "Polje" površine 4642 m² nalazi između zemljišta označenog sa k.č. br. 1554/1 i zemljišta označenog sa k.č. br. 1553. Na navedenom zemljištu k.č. br. 1554/1 i 1553 postoje izgrađeni stambeni objekti koji planskom dokumentacijom imaju status stalnih objekata . Planom parcelacije za izgrađene objekte na zemljištu označenom sa k.č. br. 1554/1 i k.č. br. 1553 nisu određene nove granice građevinske parcele, stanje je zadržano prema katastarskim planovima. Planskom dokumentacijom na zemljištu označenom sa k.č. br. 5372 nije opredjeljena izgradnja novih objekata, isto je ostavljeno kao slobodna površina.

U skladu sa članom 10. stav 1. alineja 5 Odluke o provođenju Regulatornog plana "Maglaj centar-sjeverni dio " ("Sl. novine Općine Maglaj", broj: 8/05 i 4/2010) u odnosu na plansku dokumentaciju i zahtjeve Topčić Ramiza i Spahić Rabije konstatovala je da se može izvršiti ispravljanje sjeverne međe na dijelu zemljišta označenog sa k.č. br. 5372 tako da se sjeverna međa građevinske parcele označene sa k.č. br. 1548/4 produži na zemljište označeno sa k.č. br. 5372 do granice zemljišta označenog sa k.č. br. 1549/3 koje je pripojeno građevinskoj parceli Spahić Rabije. Građevinsku parcelu Topčić Ramiza sa sjeverne strane preko zemljište označenog sa k.č. br. 5372 spojiti na granici zemljišta označenog sa k.č. br. 1549/3 , čime se vrši ispravljanje međe i pripajanje dijela zemljišta označenog sa k.č. br. 5372 ovoj građevinskoj parceli

Kad je u pitanju pripajanje dijela zemljišta između već izgrađene Titove ulice , trotoara i građevinskih parcela Spahić Rabije i Topčić Ramiza odnosno djelimične korekcije građevinske parcele Topčić Ramiza u odnosu na uspostavljenu granicu građevinske parcele Spahić Rabije , predložila je da se granica građevinske parcele prema Titovoj ulici odredi u pravcu već postojeće građevinske parcele na terenu Spahić Rabije koja u odnosu na granicu građevinske parcele Topčić Ramiza izlazi oko 60 cm, i zahvata dio k.č. br. 1522/27.

Uz naprijed navedenu dopunu izjave stručno lice za urbanizam je u prilogu dostavila Grafički prikaz Plan parcelacije sa prijedlogom granica građevinskih parcela na dijelu zemljišta označenog sa k.č. br. 5372 i zemljišta označenog sa k.č. br. 1522/27.

Stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić dipl.ing. geod. je dana 29.08.2013. godine na licu mjesta u prisustvu stručnog lica za urbanizam izvršio geodetsko snimanje građevinske parcele za postojeći objekat u vlasništvu Spahić (Salim) Rabije sa 1/1, prema Planu parcelacije Regulatornog plana "Maglaj – Centar- sjeverni dio" i prema zahtjevima i izjavama stranaka u postupku , te u izjavi na zapisnik broj: 05-31-6-2061 od 04.09.2013. godine, nakon izvršene obrade podataka dostavio podatke o katastarskim parcelama koje čine građevinsku parcelu za postojeći objekat u vlasništvu Spahić Rabije, a naknadno u izjavi na zapisnik broj: 05-31-6-2061/11 od 06.05.2019. godine, dopunio svoju izjavu datu na zapisnik od 04.09.2013. godine, navodeći da je u međuvremenu izvršena promjena upisa na nekim parcelama koje su dijelovi predmetne građevinske parcele , a koja nije promjenila oblik od nalaza iz 2013. godine , a izvršena je i „Harmonizacija“ parcela u projektu FGU, tako da se predmetni građevinski plac za postojeći objekat Spahić Rabije sastoji od katastarskih parcela označenih kao u tački 1. dispozitiva rješenja.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj dostavilo je izješnjenje broj:U. 15/13 od 09.05.2019. godine u kome navode da Općinsko pravobranilaštvo svoje izjašnjenje temelji na nalazima stručnih lica – vještaka , te kako je od strane istih dostavljen novi odnosno dopunjen nalaz , izjavljuju da iz izjave stručnog lica za urbanizam od 02.09.2013. godine i izjave stručnog lica za geodeziju od 06.05.2019. godine, a nakon uvida u iste, je vidljivo da su predmetom formiranja građevinske parcele označene kao u tački 1. dispozitiva rješenja , od kojih su druga , treća i četvrta predmetom dodjele, kao posjed i svojina Općina Maglaj. Cijeneći da

su izjave stručnih lica date u skladu sa strukom i naukom, Općinsko pravobranilaštvo se posebno osvrnulo i temeljilo svoje izjašnjenje na izjavi stručnog lica za urbanizam koja je sačinila nalaz po uvidu u prostorno-plansku dokumentaciju „Regulacioni plan „Centar Maglaj - sjeverni dio“, stručno mišljenje lokacijskog rješenja parcelacije građevinske parcele broj 32 na zemljištu k.č. br. 1494 , Grafički prikaz Lokacijske postavke parcele na zemljištu k.č. br. 1494 plana parcelacije važećeg Regulacionog plana, posebno cijeneći da je u dupunjenoj izjavi tačno i nedvojbeno jasno opredjeljena granica građevinske parcele što je stručno lice za geodeziju obradilo i pojasnilo svojom izjavom. Temeljeći svoj stav na dostavljenim nalazima, Općinsko pravobranilaštvo je utvrdilo postojanje nedvojbene konstatacije stručnog lica , zasnovane na naprijed navedenim aktima kao i odredbama Odluke o provođenju („Službene novine Općine Maglaj“, broj: (8/05 i 4/2010) i to da se može izvršiti djelimična korekcija predmetne građevinske parcele br. 32 i da djelimična korekcija predmetne građevinske parcele neće uticati na realizaciju opredjeljene namjene iz Regulacionog plana.

Iz gore navedenog je nesporno da nema smetnji za formiranje građevinskog placa po podnesenom zahtjevu , uz naknadu za dodijeljeno zemljište koje je vlasništvo Općine Maglaj Ukoliko Općinsko vijeće donese odluku o formiranju građevinske parcele potrebno je da utvrdi naknadu u skladu sa članom 62. Zakona o građevinskom zemljištu a u vezi sa poglavljem IV odnosno članom 53 Zakona o eksproprijaciji na osnovu kojih se može odrediti naknada kao cijena koja je postignuta na tržištu na toj lokaciji u vrijeme njenog određenja , svakako cijeneći interes Općine Maglaj i poslednje prometovane cijene u postupku dodjele na toj lokaciji.

Članom 6. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije BiH", broj:25/03 i 16/04) je propisano da Općina upravlja i raspolaze gradskim građevinskim zemljištem u državnoj svojini na način i pod uslovima predviđenim zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona, a članom 19. istog Zakona propisano je da se oblik i površina parcele gradskog građevinskog zemljišta može mijenjati samo u skladu sa postupkom privođenja zemljišta namjeni na osnovu prostornog plana i plana parcelacije.

Članom 62. 63. i 64. Zakona o građevinskom zemljištu F BiH, je između ostalog propisano da se iznos naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje rješenjem o dodjeli tog zemljišta, te da se naknada za dodjeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji, a članom 53. Zakona o eksproprijaciji („Službene novine Federacije BiH“, broj: 70/07 i 36/10) propisano je da nakanada za ekspropisano 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 Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije BiH", broj:25/03 i 16/04), Regulacionim planom "Centar – Maglaj – sjeverni dio“ formira građevinska parcela za postojeći objekat u vlasništvu Spahić (Salim) Rabije , a koja obuhvata katastarske parcele označene kao u tački 1. dispozitiva ovog rješenja , što je shodno odredbama člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu osnov za sticanje prava vlasništva.

Cijena 1 m2 dodijeljenog zemljišta, opredjeljena je od strane Općinskog vijeća u iznosu od _____ KM.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa odredbama člana 112. stav 1. Zakona o upravnom postupku (“Sl. novine FBiH” br. 2/98, i 48/99), te tarifnim brojem 16. Odluke o općinskim administrativnim taksama i tarifi općinski administrativnih taksa (“Službene novine Općine Maglaj“, broj: 2/19).

Na osnovu izloženog, a u vezi sa članom 372. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH" , broj: 66/13 i 100/13), odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja ne može se uložiti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Zenici i to u roku od 30 /trideset/ dana od dana prijema rješenja.

Tužba se podnosi neposredno Kantonalnom sudu u Zenici.

Dostavljeno:

1. Spahić Rabija
2. Općinski pravobranilac
3. Topčić Ramiz i Izeta po punomoćniku Skejić Rifatu
4. Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove
5. Katastar, po pravosnažnosti
6. Poreska ispostava Maglaj po pravosnažnosti
7. Služba za privredu, finansije i razvoj poduzetništva
- 8 U spis
9. Arhiva

Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Svjetlana Zamboni

Obradivač:

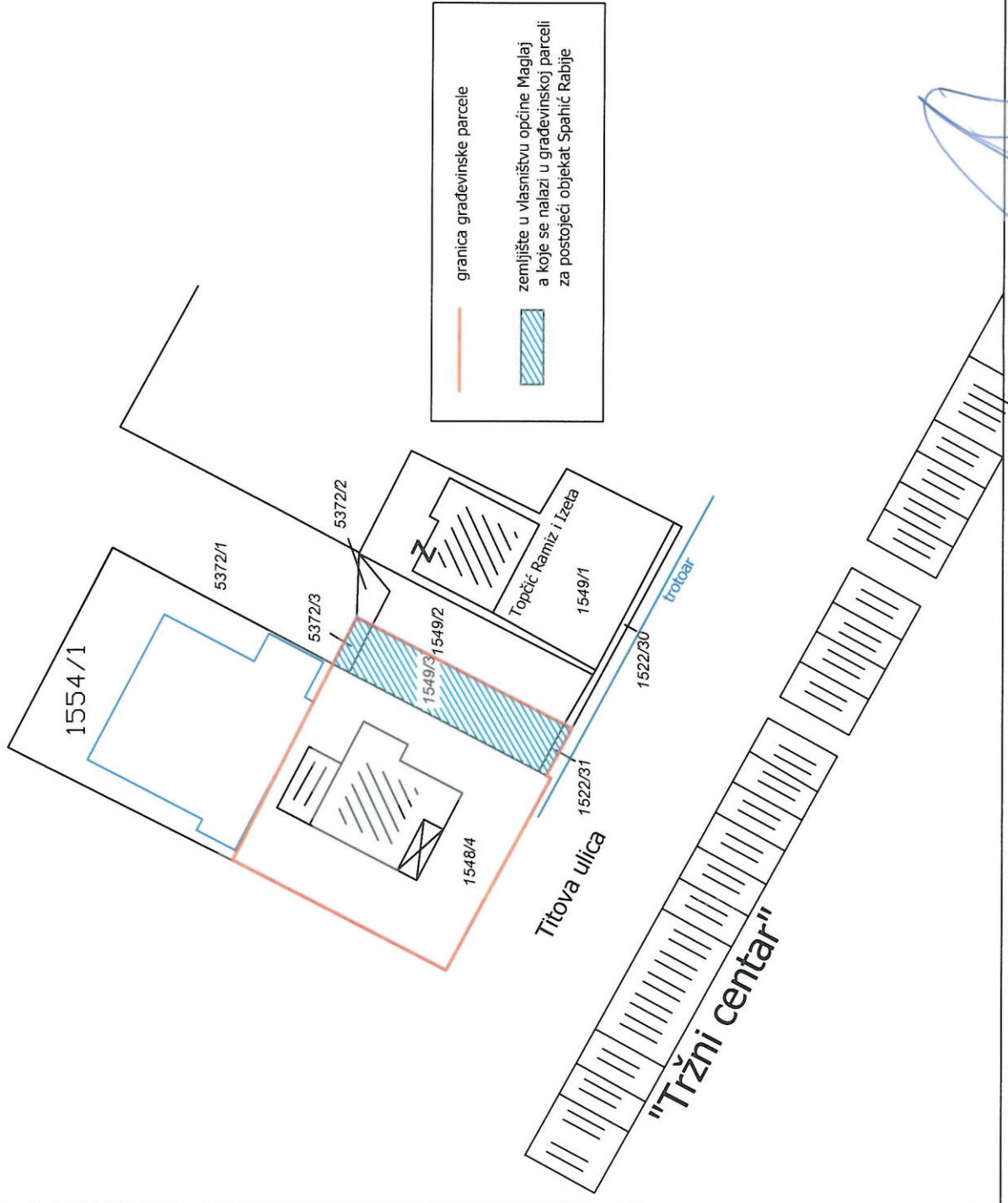
Sadina Bašić, stručni savjetnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor:

Fuad Hajrulahović, rukovodilac Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove

Skica u predmetu formiranja građevinske parcele br. 05-31-6-2061/11

podnositelj zahtjeva: Spahić Rabija



granica građevinske parcele

zemljište u vlasništvu općine Maglaj a koje se nalazi u građevinskoj parceli za postojeći objekat Spahić Rabija

ZAPISNIK 009-OV/19

O utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 13.5.2019.godine, u upravnoj stvari procjene građevinskog objekta, stana i/ili zemljišta.

ČLANOVI KOMISIJE:

-Kapić Jasminko -predsjednik

-Hadžić Aida - član

Alić Fehim - član

Na zahtjev Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove br.: 05-31-6-2016/11 od 08.05.2019. vrše procjenu nekretnina.

Kod ove Službe vodi se postupak po zahtjevu Spahić(Salim) Rabija iz Maglaja za oblikovanje građevinske parcele.

Procjena je vršena na osnovu Zahtjeva Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove, a u smislu čl.10. Zakona o porezu na promet nekretnina(Sl.Novine ZDK br.06/09) i Rješenja Općinskog vijeća o imenovanju stručne Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnine (Sl.Novine općine Maglaj br.3/17).

Predmet procjene su sljedeće nekretnine:

- K.č.br. 1549/3 „Polje“, građevinska parcela površine 84 m2
- K.č. br. 1522/31 „Polje“građevinska parcela površine 4 m2
- K.č. br. 5372/3 „Polje“ građevinska parcela površine 7 m2

Komisija je izašla na teren i ustanovila činjenično stanje. Nekretnina se nalaze u centru grada, Titova ulica, iz Tržnog centra. Radi se o dvorištu uz kuću gore navedene Spahić Rabije , te dvije manje parcele.

Komisija se rukovodila i cijenama ranije prometovanih nekretnina , te vrši procjenu na sljedeći način:

- Tržišna cijena zemljišta u ovom dijelu grada je 70 KM /m2

Procjena izvršena u 10:30 h



ČLANOVI KOMISIJE:

1. _____
2. _____ *Hadžić*
3. _____ *Alić F.*