

Broj:  
Datum,

Na osnovu člana 61. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH ( «Sl. novine Federacije BiH» br. 25/03) 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 Zamboni (Ferdo) Zdenka iz Maglaja, Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana ..... d o n o s i

### **RJEŠENJE**

**1.** Utvrđuje se pravo svojine u korist Zamboni (Ferdo) Zdenko iz Maglaja, kao pravnog sljednika graditelja garaža na građevinskom zemljištu označenom sa:

- k.č. br. 1430/7 "Garaža" garaža površine 17 m<sup>2</sup>, upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po podacima zemljišne knjige odnosi se na k.č. br. 1430/7 "Garaža" garaža površine 17 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 3345 k.o. Maglaj, državna svojina s pravom korištenja Općina Maglaj sa 1/1 i

- k.č. br. 1430/8 "Garaža" garaža površine 17 m<sup>2</sup>, upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po podacima zemljišne knjige odnosi se na k.č. br. 1430/8 "Garaža" garaža površine 17 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 3345 k.o. Maglaj, državna svojina s pravom korištenja Općina Maglaj sa 1/1.

**2.** Zamboni (Ferdo) Zdenko je dužan platiti naknadu za zemljište iz tačke 1. ovog rješenja u iznosu od \_\_\_\_\_KM i to na žiro račun Budžeta Općine Maglaj br. 199-046-00032516-34, vrsta prihoda 722611.

**3.** Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta u iznosu od **260,05 KM** i naknadu za pogodnost /rentu/u iznosu od **650,87 KM KM** dužan je uplatiti Zamboni (Ferdo) Zdenko u roku od 10 /deset/ dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja na žiro račun Budžeta Općine Maglaj br. 199-046-00032516-34, naknada za uređenje - vrsta prihoda 722433, naknada za pogodnost /renta/ - vrsta prihoda 722435.

**4.** Na zemljištu iz tačke 1. ovog rješenja, po pravosnažnosti ovog rješenja i izmirenim obavezama, Zemljišnoknjižni ured Maglaj Općinskog suda u Zavidovićima i Katastar Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj će brisati iz dosadašnjih i izvršiti upis u nove i to:

#### **Pravo svojine Zamboni Zdenko sin Ferde, iz Maglaja, sa 1/1.**

**5.** Troškove postupka u iznosu od **100,00 KM** dužan je, u roku od 8 /osam/ dana od dana prijema ovog rješenja, uplatiti Zamboni (Ferdo) Zdenko na žiro račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, vrsta prihoda 722611.

## Obrazloženje

Zamboni (Ferdo) Zdenko iz Maglaja, obratio se dana 05.10.2020. godine, Općinskom vijeću Maglaj putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove, zahtjevom za utvrđivanje prava svojine na gradskom građevinskom zemljištu na kojem su izgrađene garaže - otkup zemljišta ispod garaža kojih je vlasnik, lociranih kod stambenih objekata S-30 i S-31 u Maglaju, garaže broj tri i četiri, navodeći da je iste kupio temeljem Ugovora o građenju garaža zaključenog dana 23.09.1991. godine sa izvođačem MP „22. Decembar“ d.d. Maglaj, broj: 04-1279/91.

U zahtjevu navodi da je saglasan platiti naknadu za zemljište ispod predmetnih garaža kao i naknadu za uređenje i rentu u skladu sa zakonom i općinskim odlukama.

Uz zahtjev su priložene ovjerene fotokopije sljedeće dokumentacije:

- Ugovor o građenju garaža zaključen dana 23.09.1991. godine u Maglaju, broj: 04-1279/91;
- Zapisnik o primopredaji predmetnih garaža od 27.11.1991. godine
- Račun broj: 1467 od 26.11.1991. godine
- Naloge blagajni broj:665 od 24.12.1991. godine, broj:804 od 03.12.1991. godine, broj:810 od 05.12.1991. godine i broj:863 od 25.12.1991. godine

U postupku po podnesenom zahtjevu održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 09.10.2020. godine, te je u postupku rješavanja utvrđeno sljedeće:

- Da su za predmetne garaže formirane građevinske parcele te da je stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. izvršio identifikaciju te u izjavi na zapisnik broj:05-27-5-3192/20 od 09.11.2020. godine, konstatovao da se zahtjev stranke odnosi na zemljište označeno kao u tački 1. dispozitiva ovog rješenja;

- Da je stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. u izjašnjenju broj: 05-27-5-3192/20 od 09.11.2020. godine utvrdila da je na osnovu izvršene identifikacije zemljišta označenog sa k.č. br. 1430/7 i 1430/8 na katastarskim planovima i izvršenog uvida u zapisnik i skicu sa lica mjesta stručnog lica za geodetske poslove, te izvršenog uvida u prostorno-plansku dokumentaciju utvrđeno da navedeno predmetno zemljište nalazi se u obuhvatu Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio" ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 04/07). Grafičkim prikazom najmenja i razmještaj objekata izgrađeni niz od 4 garaže u okviru kojeg se nalaze garaže izgrađene na zemljištu označenom sa k.č. br. 1430/7 "Garaža" garaža površine 17 m<sup>2</sup>, upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1 i k.č. br. 1430/8 "Garaža" garaža površine 17 m<sup>2</sup>, upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, imaju status stalnih objekata. Prilaz objektima garaža se predviđa sa uređenih prilaznih saobraćajnica. Kako predmetni objekti planskom dokumentacijom imaju status stalnih objekta za iste se naknadno može izdati odobrenje za građenje.

Izvršenim uvidom u Zapisnik stručnog lica za geodetske poslove utvrđeno je da su izgrađeni objekti na zemljištu k.č. br. 1430/7 i 1430/8 površine 17,0 m<sup>2</sup>.

Vanjski gabarit svake pojedinačne garaže u nizu od 4 garaže je 3,30 x 5,30 metara. Ukupna površina jedne garaže je 17,49 m<sup>2</sup>, a površina dvije garaže iznosi 34,98 m<sup>2</sup>. Korisna površina jedne izgrađene garaže iznosi 14,86 m<sup>2</sup>. UKUPNA KORISNA POVRŠINA DVIJE GARAŽE IZNOSI 29,72 m<sup>2</sup>.

Predmetni objekat se nalazi u II zoni građenja koja je određena Odlukom o građevinskom zemljištu („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 2/19 i 4/19)

U skladu sa članom 53. i 55. navedene Odluke o građevinskom zemljištu naknada za 1m<sup>2</sup> korisne površine za objekte garaža u II zoni iznosi 8,75 KM.

**Naknada za uređenje građevinskog zemljišta za dvije garaže iznosi 260,05 KM.**

U prilogu naprijed navedenog izjašnjenja stručnog lica za urbanizam dostavljen je Izvod iz Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio", Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata sa označenim objektima garaža – k.č. br. 1430/7 i k.č. br. 1430/8.

- Da podnosilac zahtjeva traži da mu se utvrdi pravo svojine na građevinskom zemljištu na kojem ima izgrađene garaže, označenom sa k.č. broj: 1430/7 površine 17 m<sup>2</sup> i 1430/8 površine 17 m<sup>2</sup>, kao vlasniku odnosno pravnom sljedniku graditelja predmetne garaže u skladu sa odredbama Zakona o građevinskom zemljištu, te da je saglasan platiti naknadu za zemljište na kome su predmetne garaže izgrađene kao i naknadu za uređenje i rentu u skladu sa Zakonom i važećim općinskim odlukama;

- Da je graditelj predmetnih garaža MP "22. Decembar" d.d. Maglaj, a iste su građene 1991. godine, što je utvrđeno uvidom u Ugovor o građenju garaža, broj: 04-1279/91 od 23.09.1991. godine,

- Uvidom u priloženu dokumentaciju uz zahtjev, utvrđeno je da je investitor predmetnih garaža Zamboni Zdenko sa izvođačem MP "22. Decembar" d.d. Maglaj, dana 23.09.1991. godine zaključio Ugovor o građenju garaža broj: 04-1279/91, da je dana 27.11.1991. godine izvršena primopredaja predmetnih garaža od strane predstavnika izvođača radova MP „22. Decembar“ d.d. Maglaj kupcu-naručiocu Zamboni Zdenki, te da je kupac - naručilac Zamboni Zdenko izmirio obaveze po navedenom ugovoru što je utvrđeno uvidom u Račun broj: 1467 od 26.11.1991. godine i naloge blagajni broj:665 od 24.12.1991. godine, broj:804 od 03.12.1991. godine, broj:810 od 05.12.1991. godine i broj:863 od 25.12.1991. godine.

- Općinsko pravobranilaštvo Maglaj u izjašnjenju broj U. 31/20 od 23.11.2020. godine iznijelo je navode i konstatacije iz izjave stručnog lica za geodetske poslove broj: 05-27-5-3192/20 od 09.11.2020. godine i izjašnjenja stručnog lica za urbanizam broj: 05-27-5-3192/20 od 11.11.2020. godine, te da je izjavom podnosioca zahtjeva datom na zapisnik od 09.10.2020. godine isti u cijelosti ostao kod zahtjeva koji se odnosi na predmetne garaže, da je nedvojbeno da se podnositelj zahtjeva usaglasio izmiriti sve zakonom propisane naknade, a radi sticanja traženog prava. Cijeneći da su naznačene izjave stručnih lica date u skladu sa strukom i naukom, da su predmetne garaže izgrađene, kupljene i prodane, te da su imale i zadržale status stalnog objekta za koji je moguće provesti postupak i izdati rješenje o građenju odnosno riješiti imovinsko-pravne odnose i sticanje prava svojine na predmetnom zemljištu, tako da u smislu navedenog nema smetnji da se udovolji podnesenom zahtjevu. U vezi sa naknadom za zemljište koje je Općini Maglaj dužan izmiriti podnosilac zahtjeva, Općinsko pravobranilaštvo Maglaj je napomenulo da postupku izrade prijedloga odluke prethodi obaveza utvrđivanja tržišne cijene 1m<sup>2</sup> zemljišta na lokaciji gdje se nekretnina nalazi, obaveza o tvrđenoj cijeni obavijestiti Općinsko vijeće radi određenja o cijeni 1 m<sup>2</sup> zemljišta, napominjući 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 1 m<sup>2</sup> treba biti tržišna, ne niža od iste, a naročito vodeći računa o cijeni koja je ranije postignuta na toj lokaciji.

Kako se može utvrditi da su se stekli uslovi iz Zakona o građevinskom zemljištu, da se podnosiocu zahtjeva po zahtjvu može udovoljiti, Općinsko pravobranilaštvo je predložilo da se sačini prijedlog odluke u skladu sa pozitivnim propisima utvrđivanja traženog prava.

U postupku utvrđivanja činjenica utvrđeno je da je dana 2020. godine Zamboni Zdenko kao zakupac sa Općinom Maglaj kao zakupodavcem dana 08.12.2020. godine zaključio ugovore o zakupu predmetnog zemljišta i to Ugovor o zakupu broj: 01-45-1-328/20 i Ugovor o zakupu broj:01-45-1-329/20, oba zaključena za period od 05.11.2017. godine do 08.12.2020. godine, te da je Zamboni Zdenko u cijelosti izmirio obaveze po osnovu navedenih Ugovora, što je utvrđeno na osnovu akta Službe za privredu, finansije/financije i razvoj poduzetništva Općine Maglaj, broj: 04-11-13-120/21 od 14.01.2021. godine.

Naknada za zemljište je obračunata po osnovu opredijeljene cijene od strane Općinskog vijeća u iznosu od \_\_\_\_\_ KM za 1m<sup>2</sup>.

Članom 61. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu 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 55. stav 1. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19) propisano je da naknada za pogodnost (renta) i naknada za uređenje građevinskog zemljišta kod izgradnje ili dogradnje pomoćnih objekata i to: garaža, ljetnih kuhinja, ostava, drvarnica i sličnih objekata umanjuje se za 40% u odnosu na naknade za stambene objekte.

Na osnovu izloženog, u skladu sa članom 61. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu i odredbama navedenog zakona koje se odnose na naknadu za dodijeljeno zemljište na korištenje i naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, odredbama Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19), te Odluke o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1 m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 2/20), odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tarifnim brojem 16. Odluke o općinskom administrativnim taksama i tarifni općinskih administrativnih taksa („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 2/19).

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 istog.

Dostavljeno:

1. Podnositelj zahtjeva 2x
2. Općinsko pravobranilaštvo Maglaj
3. Katastar po pravosnažnosti
4. Služba za privredu, finansije i razvoj poduzetništva,
5. U spis
6. Arhiva

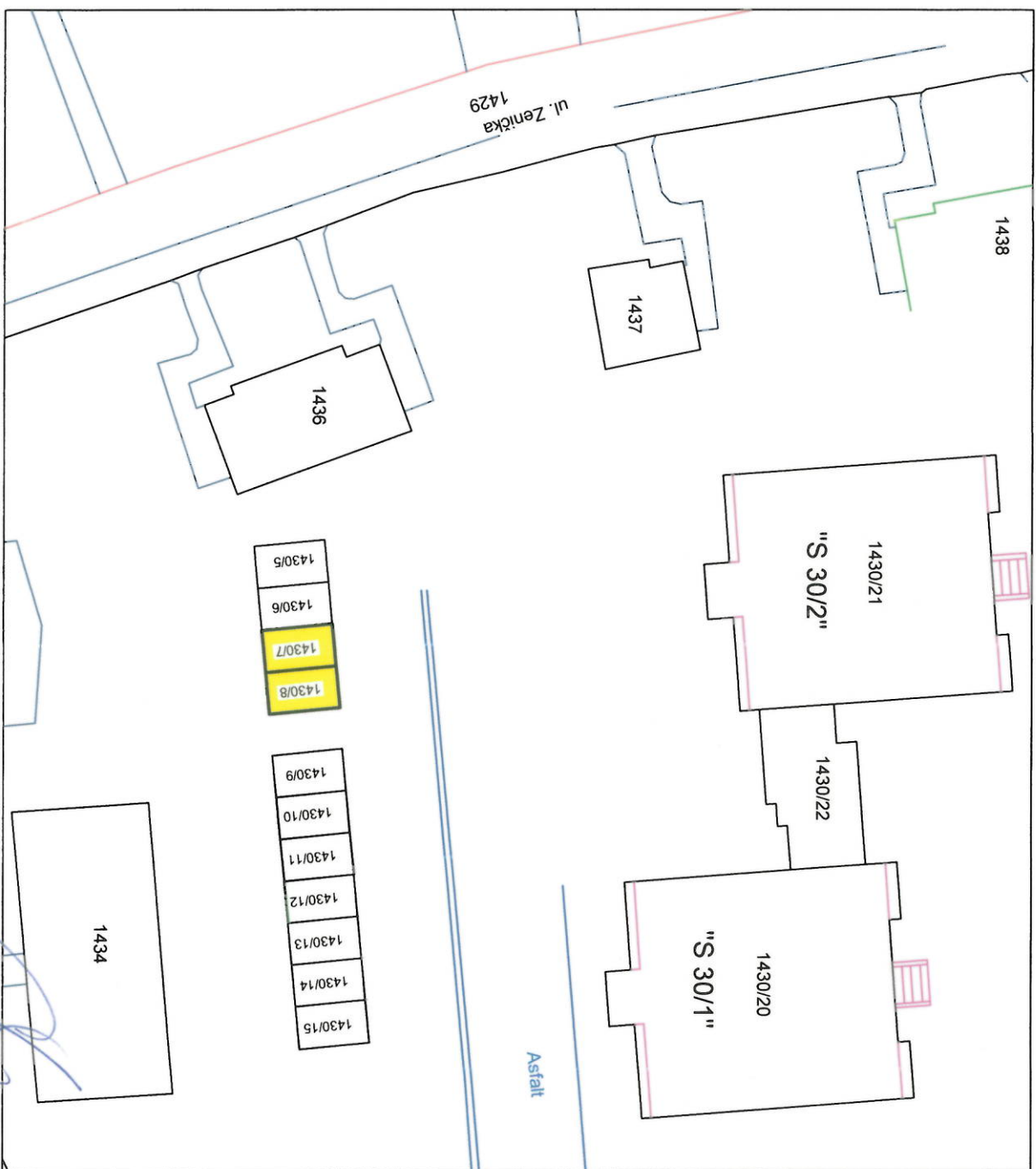
Predsjedavajuća Općinskog vijeća  
Svjetlana Zamboni

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

Kontrolor: Nedžad Ćatić, po ovlaštenju načelnika Općine

# Lokacija garaža -predmet kupovine zemljišta

podnosilac zahtjeva (vlasnik garaža): - Zamboni Zdenko



Maglaj: 09. 10. 2020. godine

R 1:500

uradio: Nedžad Čalić, dipl. ing.

## ZAPISNIK 014-OV/20

### O utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 30.11.2020.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 iovinsko-pravne poslove br.: 05-27-5-3192/20 od 27.11.2020. godine vrše procjenu nekretnine radi utvrđivanja tržišne cijene i otkupa iste.

Kod ove Službe se vodi postupak po zahtjevu Zamboni ( Ferdo) Zdenka iz Maglaja za utvrđivanje prava svojine na gradskom građevinskom zemljištu na kojem su izgrađene garaže.

Procjena je vršena na osnovu navedenog Zahtjeva , 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 nekretnine :

-k.č.br. 1430/7 , „ Garaža“ garaža površine 17 m2

-k.č.br. 1430/8 , „ Garaža“ garaža površine 17 m2

Upisane u PL br. 1814 KO Maglaj

Komisija je izašla na teren i ustanovila sljedeće:

Obzirom da se radi o lokaciji u gradu, gdje su već prodavane slične parcele sa istom namjenom po cijeni od 60 KM/m2, **Komisija je stava da je tržišna cijena m2 u tom dijelu grada 60 KM/ m2**

Procjena izvršena u 10:00 h



ČLANOVI KOMISIJE:

1. Kapić Jasminko

2. Hadžić Aida

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