

Broj:

Datum:

Na osnovu člana 66. Zakona o građevinskom zemljištu (“Službene novine Federacije BiH”, broj: 25/03 i 16/04) i člana 18. alineja 19. Statuta Općine Maglaj (“Službene novine Općine Maglaj”, broj: 8/07, 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Općine Maglaj na sjednici održanoj dana _____ godine d o n o s i

O D L U K U
o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1m²
korisne stambene površine na području općine Maglaj

Član 1.

Visina prosječne konačne građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine na području općine Maglaj iznosi _____ KM.

Član 2.

Prosječna konačna građevinska cijena 1 m² korisne stambene površine na području općine Maglaj iz prethodnog člana valorizuje se u toku godine svaka tri mjeseca na osnovu indexa rasta cijena građevinskih radova u visokogradnji i niskogradnji.

Član 3.

Ovom Odlukom utvrđena cijena će se koristiti kao osnovica za izračunavanje naknade po osnovu prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnine – r e n t a, gdje se kao osnovica uzima vrijednost iz člana 1. ove Odluke.

Član 4.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1 m² korisne stambene površine na području općine Maglaj (“Službene novine Općine Maglaj”, broj:2 /17).

Član 5.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u “Službenim novinama Općine Maglaj”.

Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Svjetlana Zamboni

O b r a z l o ž e n j e
uz prijedlog Odluke o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1m2
korisne stambene površine na području općine Maglaj

Općinsko Vijeće Maglaj je u skladu sa odredbama Zakona o građevinskom zemljištu ("Sl. novine Federacije BiH", broj: 25/03 i 16/04) u obavezi do 31. marta tekuće godine donijeti Odluku o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1m2 korisne stambene površine na području Općine Maglaj.

Primjenom ove odluke utvrđuje se cijena koja će se koristiti kao osnovica za izračunavanje naknade koja se plaća po osnovu prirodnih pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnine – renta.

U postupku koji je prethodio prijedlogu Odluke, aktom broj: 05-31-6-4/18 od 03.01.2018. godine od firme „DKM Gradnja“ d.o.o. Maglaj, „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj, „Coning ag“ d.o.o. Maglaj i „Zanati“ d.o.o. Maglaj, tražena je dostava podataka o visini prosječne konačne građevinske cijene 1m2 korisne stambene površine na području općine Maglaj iz 2017. godine, po kom aktu su dostavljeni podaci kako slijedi:

- „DKM Gradnja“ d.o.o. Maglaj je u aktu broj: 01-01/18 od 04.01.2018. godine, naveo da po njihovoj procjeni građevinska cijena 1m2 korisne stambene površine iz 2017. godine na području općine Maglaj iznosi 800,00 KM plus PDV po stopi od 17%,
- „Coning ag“ d.o.o. Maglaj je u aktu broj: 01-D/18 koji je greškom datiran sa 05.01.2017. godine, prema njihovim prosječnim cijenama u projektovanju i gradnji stambenih objekata tokom 2017. godine, dostavio njihovu procjenu o visini građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine na području općine Maglaj, navodeći da prosječna građevinska cijena 1 m² korisne stambene površine prema njihovoj procjeni iznosi 695,00 KM),
- „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj je u aktu broj: 015/18 od 05.01.2018. godine, naveo da visina građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine iz 2017. godine iznosi 600,00 KM,
- „Zanati“ d.o.o. Maglaj je u aktu broj 01-IP/2018 od 08.01.2018. godine, naveo da cijena 1 m2 korisne stambene površine na području općine Maglaj iznosi 750,00 KM/m2.

Prema podacima iz Saopćenja Federalnog zavoda za statistiku FBiH, o cijenama prodatih novih stanova u I, II, III i IV tromjesečju 2017. godine, prosječna cijena prodatih novih stanova u I tromjesečju 2017. godine u odnosu na prosječnu cijenu prodatih novih stanova u 2016. godini veća je za 3,8 %, a u odnosu na I tromjesečje 2016. godine veća je za 7,5%, a ista po 1 m2 za ostale općine ukupno iznosi 1.395,70 KM/m2 (građevinsko zemljište 92,50 KM/m2, troškovi gradnje i dobit izvođača 949,00 KM/m2, ostali troškovi i PDV 354,20 KM/m2), prosječna cijena prodatih novih stanova u II tromjesečju 2017. godine u odnosu na prosječnu cijenu prodatih novih stanova u 2016. godini manja je za 2,8 %, a u odnosu na II tromjesečje 2016. godine manja je za 4,3%, a ista po 1 m2 za ostale općine ukupno iznosi 1.536,70 KM/m2 (građevinsko

zemljište 103,20 KM/m², troškovi gradnje i dobit izvođača 1.030,80 KM/m², ostali troškovi i PDV 402,70 KM/m²), prosječna cijena prodatih novih stanova u III tromjesečju 2017. godine u odnosu na prosječnu cijenu prodatih novih stanova u 2016. godini manja je za 4,6 %, a u odnosu na IV tromjesečje 2016. godine manja je za 4,1%, a ista po 1 m² za ostale općine ukupno iznosi 1.533,00 KM/m² (građevinsko zemljište 120,00 KM/m², troškovi gradnje i dobit izvođača 1.035,00 KM/m², ostali troškovi i PDV 378,00 KM/m²), prosječna cijena prodatih novih stanova u IV tromjesečju 2017. godine u odnosu na prosječnu cijenu prodatih novih stanova u 2016. godini manja je za 0,6 %, a u odnosu na IV tromjesečje 2016. godine manja je za 1,6%, a ista po 1 m² za ostale općine ukupno iznosi 1.513,80 KM/m² (građevinsko zemljište 138,30 KM/m², troškovi gradnje i dobit izvođača 1.000,40 KM/m², ostali troškovi i PDV 375,00 KM/m²).

Prosječna cijena prodatih novih stanova u 2017. godini za ostale općine iznosi 1.508,1 KM/m² (građevinsko zemljište 117,1 KM/m², troškovi gradnje i dobit izvođača 1.011,40 KM/m², ostali troškovi i PDV 379,60 KM/m²).

Prema podacima iz Saopćenja Federalnog zavoda za statistiku FBiH, Indeksi proizvođačkih cijena u građevinarstvu/stanogradnja, ukupni indeks proizvođačkih cijena u građevinarstvu/stanogradnja u I tromjesečju 2017. godine u poređenju sa prethodnim tromjesečjem 2016. godine (IV tromjesečje 2016. godine) veći je za 0,2%, u II tromjesečju 2017. godine u poređenju sa prethodnim tromjesečjem 2017. godine veći je za 0,2%, u III tromjesečju 2017. godine u poređenju sa prethodnim tromjesečjem 2017. godine, veći je za 0,1%, a u IV tromjesečju 2017. godine u poređenju sa prethodnim tromjesečjem 2017. godine veći je za 0,3%.

Nacrt Odluke o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1 m² korisne stambene površine na području općine Maglaj Općinsko vijeće Maglaj razmatralo je na sjednici održanoj 30.01.2018. godine te donijelo Zaključak broj: 02-05-1-217/18 kojim je usvojen Nacrt Odluke o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1 m² korisne stambene površine na području općine Maglaj, te je otvorena javna rasprava u trajanju od 60 dana.

Usmena javna rasprava o Nacrtu Odluke o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1 m² korisne stambene površine na području općine Maglaj održana je dana 05.03.2017. godine u Sali Općinskog vijeća Maglaj sa početkom u 13,00 sati, a ista je rezultirala slijedećim prijedlozima:

1. Da visina prosječne konačne građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine na području općine Maglaj iznosi 650,00 KM po 1 m².
2. Da osnovica za obračun naknada za građevinsko zemljište na osnovu Zakona o građevinskom zemljištu bude korigovana korektivnim faktorom zavisno od korisne površine objekta:
 - koeficijent 1,0 do 500 m² korisne površine objekta,
 - koeficijent 0,8 od 500-1000 m² korisne površine objekta,
 - koeficijent 0,7 od 1000-2000 m² korisne površine objekta,
 - koeficijent 0,6 od 2000 m² i više korisne površine objekta.

Prikupljeni su podaci o donesenim odlukama o utvrđenim prosječnim konačnim građevinskim cijenama 1 m² korisne stambene površine u 2018. godini u susjednim općinama, tako da ista za 2018. godinu na području općine Zavidovići iznosi 548,00 KM/m² (ista kao 2017. godine), na području općine Tešanj iznosi 850,00 KM/m², ali

osnovica za obračun naknada za građevinsko zemljište na osnovu Zakona o građevinskom zemljištu je korigovana naprijed navedena cijena za korektivni faktor 0,65, pa osnovica za obračun naknada iznosi 552,50 KM po m² (ista kao 2017. godine), na području općine Žepče za 2018. godinu iznosi 600,00 KM po m², na području općine Ilijaš za 2018. godinu iznosi 800,00 KM po m², na području Grada Zenice iznosi 1000,00 KM po m² - koristi se odluka iz 2015. godine, na području općine Doboju Jug za 2016. godinu iznosila je 300,00 KM i u pripremi je nova odluka.

Članom 66. Zakona o građevinskom zemljištu popisano je da kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine m² korisne stambene površine na području općine. Prosječnu konačnu građevinsku cijenu utvrđuje odlukom općinsko vijeće svake godine, a najkasnije do 31. marta tekuće godine.

Članom 67. Zakona o građevinskom zemljištu propisano je da prosječna konačna građevinska cijena iz prethodnog člana valorizuje se u toku godine svaka tri mjeseca na osnovu indeksa rasta cijena građevinskih radova u visokogradnji i niskogradnji po sumarnoj metodologiji i podacima koje objavljuje Zavod za statistiku.

Napominjemo da je u 2017. godini visina prosječne konačne građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine na području Općine Maglaj iznosila 700,00 KM, pa predlažemo da se u smislu navedenog Općinsko vijeće odredi.



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić

Obrađivač:

Sadina Bašić, viši stručni saradnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor:

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