



Broj: 05-27-5-18-1/25
Maglaj, 15.01.2025. godine

OPĆINA MAGLAJ
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDMET: Prijedlog Odluke o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1m² korisne stambene površine na području općine Maglaj, dostavljamo.-

U prilogu akta dostavljamo Prijedlog Odluke o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1m² korisne stambene površine na području općine Maglaj, Općinskom vijeću Maglaj na razmatranje i odlučivanje.

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis broj: 05-27-5-18/25



OPĆINSKI NAČELNIK

Maid
Maid Suljaković



Broj:
Datum:

Na osnovu člana 66. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", br. 25/03, 16/04 i 67/05) i člana 18. alineja 19. Statuta Općine Maglaj – prečišćen tekst ("Službene novine Općine Maglaj", br. 8/07; 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Maglaj na _____ sjednici održanoj dana _____ godine, donosi

ODLUKU

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: 1/24).

Član 5.

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

PREDSJEDAVAJUĆA

Aida Bašić

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 ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", br. 25/03, 16/04 i 67/05) 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 nekrentine – renta.

U postupku koji je prethodio izradi Prijedloga Odluke, aktom broj: 05-27-5-18/25 od 07.01.2025. godine, od firmi koje se bave izgradnjom građevina na području općine Maglaj: „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj, „Coning ag“ d.o.o. Maglaj, „DKM Gradnja“ d.o.o. Maglaj, „Zanati“ d.o.o. Maglaj i MVS-Gradnja d.o.o. Maglaj tražena je dostava podataka o visini prosječne konačne građevinske cijene 1m² korisne stambene površine na području općine Maglaj iz 2024. godine, a po istom su dostavljeni podaci kako slijedi:

- „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj je u aktu broj: 46/25 od 14.01.2025. godine naveo da građevinska cijena 1 m² neto korisne stambene površine na području općine Maglaj iz 2024. godine iznosi 700,00 KM/m² u koju cijenu nije uključen PDV;
- „DKM Gradnja“ d.o.o. Maglaj je u aktu broj: 15-01/25 od 14.01.2025. godine, naveo da po njihovoj procjeni građevinska cijena 1m² korisne stambene površine iz 2024. godine na području općine Maglaj iznosi 1.100,00 KM plus PDV po stopi od 17%.
- „Coning ag“ d.o.o. Maglaj je u aktu broj: 01-D/25 od 14.01.2025. godine naveo da preme njihovim prosječnim cijenama u projektovanju i gradnji stambenih objekta tokom 2024. godine, prosječna građevinska cijena 1 m² korisne stambene površine na području općine Maglaj prema njihovoj procjeni iznosi 1160,00 KM (jednahiljadastošezdeset konvertibilnih maraka);
- „Zanati“ d.o.o. Maglaj je u aktu broj: 01-IP/2025 od 15.01.2025. godine, dostavio visinu građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine na području općine Maglaj, navodeći da cijena 1m² korisne stambene površine je 854,70 KM/m² + PDV.

Prema podacima iz Saopćenja Federalnog zavoda za statistiku FBiH, Cijene prodatih novih stanova za I, II i III tromjesečje 2024. godine, prosječna cijena prodatih novih stanova u I tromjesečju 2024. godine u odnosu na prosječnu cijenu prodatih novih stanova u 2023. godini veća je za 2,1%, a u odnosu na I tromjesečje 2023. godine veća je za 6,4%, a ista po 1 m² za ostale općine ukupno iznosi 2.382,4 KM/m² (građevinsko zemljište 213,2 KM/m², troškovi gradnje i dobit izvođača 1.513,8 KM/m², ostali troškovi i PDV 655,4 KM/m²), prosječna cijena prodatih novih stanova u II tromjesečju 2024. godine u odnosu na prosječnu cijenu prodatih novih stanova u 2023. godini veća je za 11,7 %, a u odnosu na II tromjesečje 2023. godine veća je za 16,8%, a ista po 1 m²

za ostale općine ukupno iznosi 2.656,7 KM/m² (građevinsko zemljište 184,2 KM/m², troškovi gradnje i dobit izvođača 1.749,2 KM/m², ostali troškovi i PDV 723,3 KM/m²), prosječna cijena prodatih novih stanova u III tromjesečju 2024. godine u odnosu na prosječnu cijenu prodatih novih stanova u 2023. godini veća je za 13,3 %, a u odnosu na III tromjesečje 2023. godine veća je za 9,4%, a ista po 1 m² za ostale općine ukupno iznosi 2.753,8 KM/m² (građevinsko zemljište 201,0 KM/m², troškovi gradnje i dobit izvođača 1.750,3 KM/m², ostali troškovi i PDV 802,5 KM/m²).

Prema podacima iz Saopćenja Federalnog zavoda za statistiku FBIH, Indeksi proizvođačkih cijena u građevinarstvu/stanogradnja, za I, II i III tromjesečje 2024. godine, ukupni indeks proizvođačkih cijena u građevinarstvu/stanogradnja u I tromjesečju 2024. godine u poređenju sa prethodnim tromjesečjem veći je za 1,8%, u II tromjesečju 2024. godine u poređenju sa prethodnim tromjesečjem veći je za 0,5%, u III tromjesečju 2024. godine u poređenju sa prethodnim tromjesečjem veći je za 0,8%.

Članom 66. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", br. 25/03, 16/04 i 67/05) 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 ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", br. 25/03, 16/04 i 67/05) 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 2024. godini visina prosječne konačne građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine na području općine Maglaj iznosila 900,00 KM, pa predlažemo da se u smislu navedenog Općinsko vijeće odredi.

Obrađivač: Sadina Bašić

Kontralor: Faris Habibović, mag. geodezije, po ovlaštenju pomoćnik općinskog načelnika

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis broj:05-27-5-18/25



OPĆINSKI NAČELNIK

Maid Suljaković