



Broj:05-31-6-2260/11
Maglaj, 26.06.2024. godine

OPĆINA MAGLAJ
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDMET: Džanić (Ibrahim) Ramiz, Prijedlog rješenja o utvrđivanju prava svojine

U prilogu akta dostavljamo Prijedlog rješenja o utvrđivanju prava svojine u korist Džanić (Ibrahim) Ramiza iz Maglaja, kao pravnog sljednika graditelja garaže na građevinskom zemljištu kojim raspolaže Općina Maglaj, radi uvrštavanja u dnevni red sjednice Općinskog vijeća Maglaj.

Prilozi:

- Prijedlog rješenja
- Izvod iz Djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ („Službene novine Općine Maglaj”, br.5/20) Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata sa označenim objektima garaža - k.č. 1430/29
- Kopija katastarskog plana sa označenom lokacijom predmetne garaže
- Zapisnik Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj, od 25.06.2024. godine.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis IPS-a broj: 05-31-6-2260/11



OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić

Адрес: 100000, Москва, ул. ...
Телефон: ...



Исходный номер: ...
Дата: ...

Исходный номер: ...
Дата: ...

Исходный номер: ...
Дата: ...

Исходный номер: ...
Дата: ...

Исходный номер: ...
Дата: ...

Исходный номер: ...
Дата: ...



Исходный номер: ...
Дата: ...

Исходный номер: ...
Дата: ...

Broj:
Datum,

Na osnovu člana 61. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu („Službene novine Federacije BiH“, broj 25/03 i 16/04), člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, br. : 2/98, 48/99 i 61/22) 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 Džanić (Ibrahim) Ramiza iz Maglaja, Ul. S.O. Cara S-30/1, u predmetu utvrđivanja prava svojine na građevinskom zemljištu u državnoj svojini, Općinsko vijeće Maglaj na ____sjednici održanoj dana _____ d o n o s i:

RJEŠENJE

1. Utvrđuje se pravo svojine u korist Džanić (Ibrahim) Ramiza iz Maglaja, kao pravnog sljednika graditelja garaže na građevinskom zemljištu označenom sa:

- k.č. br. 1430/29 „Garaža“ garaža površine 18 m², upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaja, sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1430/29 „Garaža“ garaža površine 18 m², upisana u zk.ul. br. 3345 k.o. Maglaj, Državna svojina pravo korištenja Općina Maglaj, sa 1/1.

2. Džanić (Ibrahim) Ramiz dužan je platiti naknadu za zemljište iz tačke 1. ovog rješenja u iznosu od _____ KM i to na žiro račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, vrsta prihoda 722611.

3. Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta u iznosu od **165,24 KM** i naknadu za pogodnost /rentu/ u iznosu od **413,10 KM** dužan je uplatiti Džanić (Ibrahim) Ramiz iz Maglaja 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
DŽANIĆ RAMIZ sin Ibrahima, 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 Džanić (Ibrahim) Ramiz na žiro račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, vrsta prihoda 722611.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom za otkup zemljišta ispod garaže se dana 24.05.2011. godine obratio Džanić (Ibrahim) Ramiz iz Maglaja, kao vlasnik garaže izgrađene na parceli označenoj sa k.č. broj 1430/1, u Maglaju, između objekata M-3 i S-30/1.

U postupku po predmetnom zahtjevu na osnovu priloženih i u postupku pribavljenih dokaza utvrđeno je sljedeće:

- da je stručno lice za geodeziju Đenana Bosnić, dipl. ing. geod. u izjavi na zapisnik od 02.06.2011. godine ustvrdila da je dana 26.05.2011. godine na licu mjesta uz prisustvo podnosioca zahtjeva izvršila identifikaciju parcele i konstatovala da se zahtjev odnosi na otkup zemljišta ispod garaže sagrađene na:

- k.č. br. 1430/1 „Građevinski prostor“ kuća i zg. površine 144 m² i dvorište površine 15281 m², upisanu u pl. br. 1814/17 k.o. Maglaj, posjednik SIZ za stambeno-komunalnu oblast Maglaj, a po podacima zemljišne knjige isti se odnosi na k.č. br. 651/1, upisanu u z.k. ul. br. 264 k.o. Maglaj državna svojina s pravom korištenja Općina Maglaj,

Položaj predmetnog objekta je prikazan na skici lica mjesta koja je sastavni dio izjave;

- da je dana 23.09.1991. godine u Maglaju zaključen Ugovor o građenju garaže, broj:04-1286/91, između MP „22. decembar“ d.d. Maglaj kao izvođača i Babičković Ivica iz Maglaja, kao kupca, te da je notarski obrađenim Ugovorom o kupoprodaji garaže broj: OPU-2088/08 od 25.08.2008. godine zaključenim kod notara Hasanić Senada iz Zavidovića, podnosilac zahtjeva Džanić Ramiz sin Ibrahima predmetnu garažu kupio od prodavca Babičković Ivana sina Lazara iz Maglaja zastupanog po njegovom sinu kao punomoćniku Babičković Siniši po punomoći broj:OPU:2051/08,

- da je Džanić Ramiz platio porez na promet nepokretnosti po navedenom Ugovoru o kupoprodaji garaže utvrđeno uvidom Rješenje Porezne uprave - Kantonalni porezni ured Zenica Ispostava Maglaj, broj: 10-4/7-15-4-565/08 – A.H. od 11.09.2008. godine i uplatnicu od 11.09.2008. godine,

- da je Džanić Ramiz kao zakupac sa Općinom Maglaj kao zakupodavcem dana 26.08.2008. godine zaključio Anex ugovora o zakupu broj: 01-49-8/08 od 01.01.2008. godine te dana 01.01.2009. godine zaključio Ugovor o zakupu broj: 1-49-370/09 kojim se obavezao na mjesečnu zakupninu za period od 01.01.2009. godine do 31.12.2009. godine u korist zakupodavca Općine Maglaj,

- da po predmetnom zahtjevu stručno lice za urbanizam Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj izjasnila se u aktu broj:05-31-6-2269/11 od 01.08.2011. godine u kome je prema tada važećoj planskoj dokumentaciji navela da je uvidom u dokumentaciju Službe utvrđeno je da predmetno zemljište nalazi se u obuhvatu Regulacionog plana „Maglaj- Centar - Južni dio“ (Službene novine općine Maglaj“, broj: 4/07), da Grafičkim prikazom plan parcelacije izgrađeni objekti garaža na zemljištu označenom sa k.č. br. 1430/1 između objekata M-3 i S 30/1 nisu predviđeni kao objekti stanog karaktera, da su vlasnici izgrađenih garaža Službi podnijeli zahtjeva izmjenu Regulacionog plana tražeći da se kroz ovaj postupak za izgrađene objekte predvidi status stalnih objekta, a da je navedeni zahtjev podnesen pod brojem: 05-23-7-2981/11 odana 30.06.2011. godine,

- u daljem postupku stručno lice za geodetske poslove Nedžad Ćatić, dipl. ing. geod. je nakon identifikacije predmetne garaže, izvršenog uvida na licu mjesta i pokazivanja predmetne garaže od strane vlasnika garaže Džanić Ramiza, izvršio geodetsko snimanje iste, te nakon obrade podataka i cijepanja parcele u izjavi na Zapisnik broj: 05-31-6-2260/11 od 07.06.2024. godine konstatovao da se izgrađena garaža nalazi na sljedećoj parceli:

- k.č. br. 1430/29 „Garaža“ garaža površine 18 m², upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaja, sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1430/29 u istoj površini, upisana u zk.ul. br. 3345 k.o. Maglaj, Državna svojina pravo korištenja Općina Maglaj, sa 1/1,

te u prilogu dostavio skicu lica mjesta.

- Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj vezano za predmetnu zahtjev izjasnila se u Izjašnjenju od 25.06.2024. godine navodeći da osnovu izvršene identifikacije zemljišta označenog sa k.č. broj: 1430/1 na katastarskim planovima i izvršenog uvida u dokumentaciju Službe utvrđeno je da se navedeno zemljište označeno sa k.č. broj 1430/1 nalazi u obuhvatu Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio" (Sl novine općine Maglaj broj 04/07i 5/20), da Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana („Službene novine općine Maglaj broj: 5/20) na prostoru u okviru kojeg se nalazi i predmetna garaža Regulacionog plana predviđena su dva bloka garaža od po tri garaže sa statusom stalnih objekata, da izvršenim uvidom Zapisnik stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Ćatić dipl.ing.geod. i skicu sa lica mjesta može se utvrditi da se predmetna garaža nalazi na parceli označenoj sa k.č. broj 1430/29, površine 18 m² upisana u pl. broj 1814. k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj i čini niz od tri garaže sa pristupom od sjevera sa postojećeg asfaltnog platoa, te kako predmetni objekat planskom dokumentacijom ima status stalnog objekta za isti se naknadno može izdati odobrenje za građenje, da izvršenim uvidom u dostavljenu dokumentaciju i dokumentaciju te Službe utvrđeno je da za izgrađeni niz garaža nije izdata urbanistička saglasnost i odobrenje za građenje, da kako stoji u Zapisniku stručnog lica za geodetske poslove objekat garaže izgrađen na zemljištu k.č. broj 1430/29 ima površinu 18,0 m², da korisna površina izgrađene garaže iznosi 15,30 m², da predmetni objekat nalazi u II zoni građenja koja je određena Odlukom o građevinskom zemljištu („Službene novine općine Maglaj „broj 4/19), te da u skladu sa članom 53. i 55. navedene Odluke o građevinskom zemljištu naknada za 1 m² korisne površine za objekte garaža u II zoni iznosi 10,80 KM, da naknada za uređenje građevinskog zemljišta iznosi 165,24 KM, te je u prilogu dostavljen Izvod iz Djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ („Službene novine općine Maglaj”, br.5/20) Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata sa označenim objektima garaža.

- Podnosilac zahtjeva Džanić (Ibrahim) Ramiz je na Zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj:05-31-6-2260/11 od 25.06.2024. godine izjavio da neme primjedbi na izjavu stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Ćatića datu na Zapisnik broj:05-31-6-2260/11 od 07.06.2024. godine sa skicom lica mjesta u prilogu istog i Izjašnjenje Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj broj: 05-31-6-2260/11 od 25.06.2024. godine i prilogom uz isti, te svoj podneseni zahtjev precizirao tražeći da mu se utvrdi pravo vlasništva na zemljištu označenom sa k.č. br. 1430/29 k.o. Maglaj kao pravnom sljedniku graditelja garaže izgrađene na istom, izjavivši da je saglasan platiti naknadu za zemljište na kome je izgrađena

predmetna garaža koje je vlasnik po tržišnoj cijeni zemljišta na ovoj lokaciji, kao platiti naknadu za uređenje i rentu u skladu sa općinskim odlukama.

- Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovana od strane Općinskog vijeća Maglaj, je u Zapisniku o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 25.06.2022. godine, utvrdila da tržišna cijena 1 m² predmetnog zemljišta označenog sa k.č. broj 1439/29 „Garaža“ površine 18 m², iznosi 90,00 KM/m², te procjenila da prometna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 1.620,00 KM.

- Općinsko pravobranilaštvo Maglaj dostavilo je Izjašnjenje broj U. 12/24 od 26.06.2024. godine, u kome je ističući isključivu nadležnost Općinskog vijeća za odlučivanje o postavljenom zahtjevu, navodeći da obzirom da se u ovom predmetu radi o „ČISTOM“ državnom zemljištu, bez upisanih prava korištenja trećih osoba koja su po sili zakona (čl.339 Zakona o stvarnim pravima) pretvorena u pravo vlasništva, tako da Općina MOŽE zakonito raspolagati zemljištem na kome je podignut građevinski objekat bez prava korištenja zemljišta radi građenja, bez opasnosti da time naruši prava upisanih trećih osoba, te da iz svega naprijed navedenog Pravobranilaštvo po predmetnom zahtjevu s obzirom na odredbe pozitivnih zakonskih propisa koje uređuju datu oblast a nakon izvršenog uvida u priložene dokaze koji su navedeni u Izjašnjenju, ne protivi se podnesenom zahtjevu za otkup zemljišta ispod bespravno izgrađenog građevinskog objekta garaže i to po procjenjenoj vrijednosti od 90,00 KM/1 m² nadležne Komisije OV na datoj lokaciji što ukupno iznosi 1.620, 00 KM, jer je mišljenje odnosno ovo izjašnjenje Općinskog pravobranilaštva temeljeno na stavu stručnog lica iz nadležne Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove, iznoseći navode iz istog, da zaključuju da se na nekretnini označenoj sa:

- k.č. br. 1430/29 „Garaža“, garaža površine 18 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 1430/29 u istoj površini upisana u ZK uložak broj: 3345 k.o. Maglaj , državna svojina pravo korištenja Općina Maglaj sa 1/1,

može udovoljiti zahtjevu za kupovinu zemljišta ispod garaže podnosiocu zahtjeva Džanić (Ibrahim) Ramizu iz Maglaja ul. Sulejmana Omerovića Cara S 30/1.

U postupku je utvrđeno i da je dana 25.06.2024. godine Džanić (Ibrahim) Ramiz iz Maglaja, kao zakupac sa Općinom Maglaj kao zakupodavcem zaključio Ugovor o zakupu predmetnog zemljišta broj:01-45-1-963/24 za period od 25.06.2021. godine do 25.06.2024. godine, te da je Džanić Ramiz izmirio obaveze po osnovu navedenog Ugovora, što je utvrđeno uvidom u uplatnicu od 25.06.2024. godine.

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

Članom 61. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu („Služene novine Federacije BiH“, 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 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 („Službene novine Federacije BiH“, broj 25/03 i 16/04) i odredbama navedenog zakona koje se odnose na naknadu za dodjeljeno 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 m² korisne stambene površine na području Općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 1/24), odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tarifnim brojem 16. Odluke o općinskom administrativnim taksama i tarifi općinskih administrativnih taksa („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 2/19 i 6/21).

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.

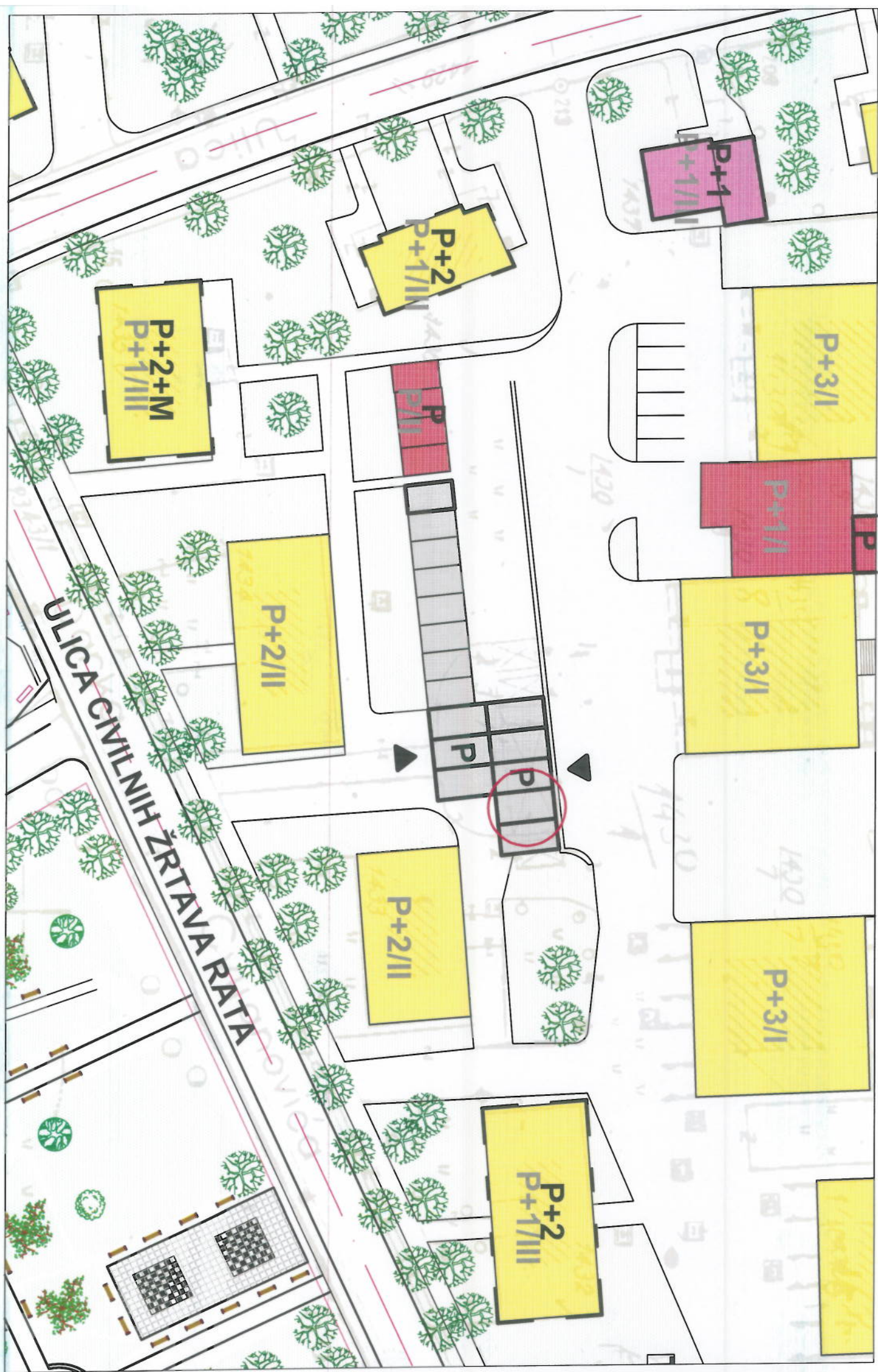
Dostavljeno:

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
Aida Bašić

Obrađivač: Sadina Bašić

Kontrolor: Nedžad Čatić, pomoćnik Općinskog načelnika po ovlaštenju



ULICA CIVILNIH ŽRTAVA RATA

P+2+M
P+1/III

P+2
P+1/III

P+2/III

P+2/III

P+2
P+1/III

P+3/II

P+1/I

P+3/II

P+3/II

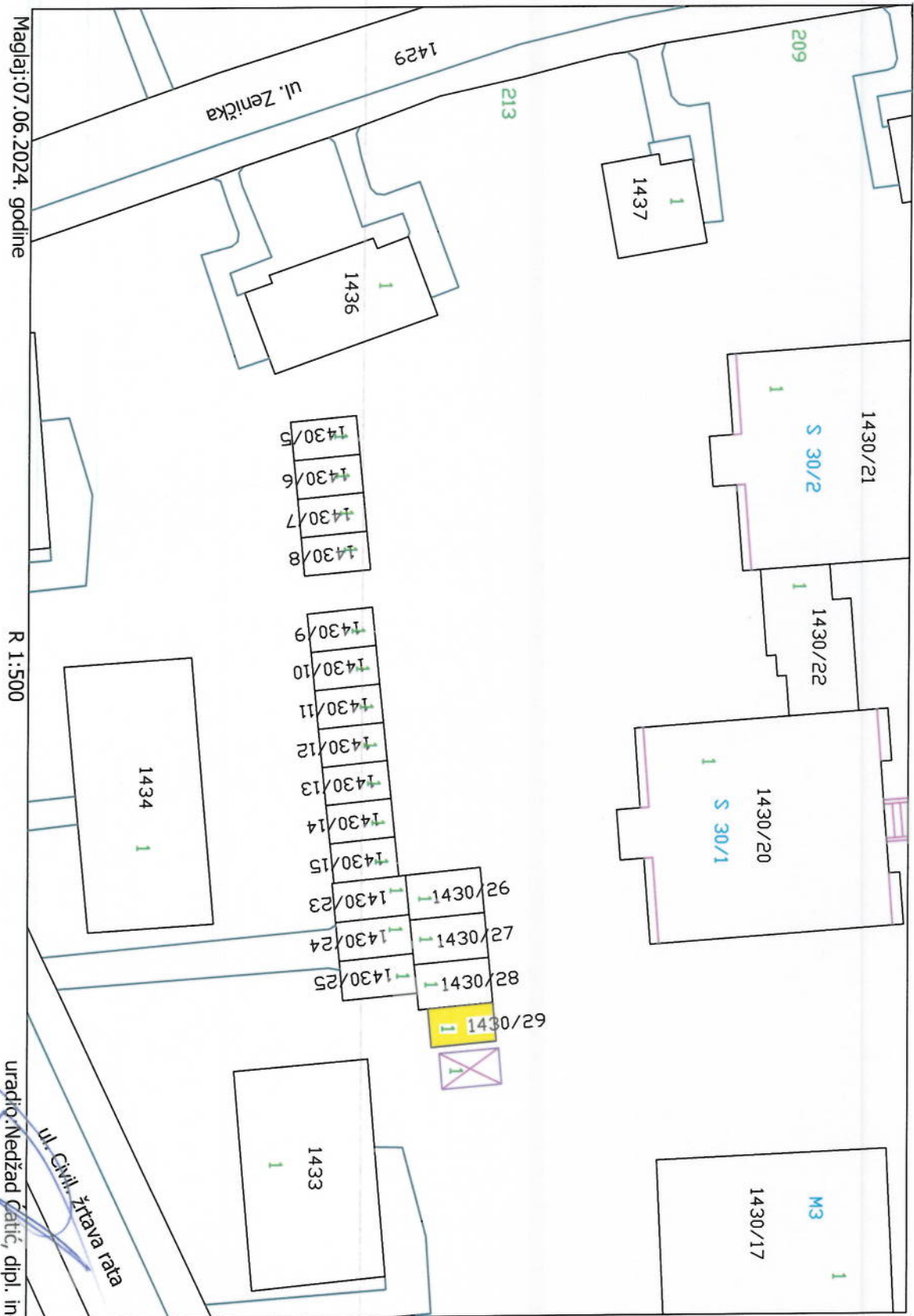
P+1/III
P+1

P
P/II

P
P
P
P
P
P
P
P
P
P

Lokacija garaže -predmet kupovine zemljišta

podnosilac zahtjeva (vlasnik garaže): - Džanić Ramiz



 predmetna garaža

Maglaj: 07.06.2024. godine

R 1:500

uradio: Nedžad Čatić, dipl. ing.

ZAPISNIK
o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti
nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 25.06.2024.godine, u upravnoj stvari procjene građevinskog objekta, stana i /ili zemljišta.

ČLANOVI KOMISIJE:

- Enisa Hatičić
- Aida Hadžić
- Dženana Bočić

Procjena je vršena na osnovu zahtjev Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Maglaj broj: 05-31-6-2260/11 od 24.06.2024.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 od 31.01.2023.godine (Službene Novine općine Maglaj»broj 3/23).

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj uputila je zahtjev broj: 05-31-6-2260/11 od 24.06.2024.godine za određivanje tržišne vrijednosti zemljišta ispod garaže, u postupku po zahtjevu Džanić (Ibrahim) Ramiza iz Maglaja, i to parcela označena sa:

-k.č.broj: 1430/29 „Garaža“, površine 18 m²,
upisana u posjedovni list broj 1814 k.o. Maglaj, posjednik općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. broj: 1430/29 u istoj površini upisano u ZK ulošku broj: 3345 k.o. Maglaj, Državna svojina pravo korištenja općina Maglaj sa 1/1.

Predmet procjene je zemljište označeno sa:

-k.č.broj: 1430/29 „Garaža“, površine 18 m²

Komisija je konstatovala slijedeće: Da je Zahtjev broj: 05-31-6-2260/11 od 24.06.2024.godine dostavljen Komisiji dana 24.06.2024. godine.

Komisija nakon izlaska na teren konstatuje da se predmetno zemljište nalazi u južnom dijelu grada Maglaja, u II gradskoj zoni, između objekata M3 i S-30/1. Garaže građene prije rata.

Tržišna cijena 1m² zemljišta iznosi 90 KM/m².

Procjena vrijednost predmetnih nekretnina:

-k.č.broj: 1430/29 „Garaža“, površine 18 m² x 90,00KM/m² = 1.620,00 KM

UKUPNO:

1.620,00 KM

(Slovima:jednahiljadašeststotinadvadeset KM 00/100)

Procjena je izvršena u 12,30 sati:

STRANKA:



ČLANOVI KOMISIJE:

1. Enisa Hatičić

2. Aida Hadžić

3. Dženana Bočić

