

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 Gorčinović (Petar) Radovana iz Maglaja, Misurići bb, 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 Gorčinović (Petar) Radovana iz Maglaja, Misurići bb, kao graditelja garaže na građevinskom zemljištu označenom sa:

- k.č.br. 1390/16 "Građevinski prostor" garaža površine 18 m², 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. 1390/16 "Građevinski prostor" garaža površine 18 m², upisana u zk. ul. 3345 k.o. Maglaj, Državna svojina pravo korištenja Općina Maglaj sa 1/1

2. Gorčinović (Petar) Radovan 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 **134,02 KM** i naknadu za pogodnost /rentu/ u iznosu od **335,07 KM** dužan je uplatiti Gorčinović (Petar) Radovan 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
GORČINOVIĆ RADOVAN, sin Petra iz Maglaja, Misurići bb, 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 Gorčinović (Petar) Radovan 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

Gorčinović (Petar) Radovan iz Maglaja, Misurići bb, podnio je dana 23.05.2019. godine Općinskom vijeću Maglaj, zahtjev za dodjelu građevinskog zemljišta, koji je od strane Općinskog vijeća Maglaj, aktom broj:02-05-1-1030/19 od 23.05.2019. godine, dostavljen Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Maglaj, na obradu.

Podnosilac zahtjeva u istom navodi da posjeduje garažu na parceli označenoj kao k.č. br. 1390/16 k.o. Maglaj, te traži da mu se odobri dodjela zemljišta k.č.br. 1390/16 ko Maglaj na kojem se nalazi izgrađena garaža, kako bi mogao istu legalizivati.

U postupku po predmetnom zahtjevu održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 11.06.2019. godine, te je na osnovu priloženih i u postupku pribavljenih dokaza utvrđeno sljedeće:

- Da je za predmetnu garažu formirana građevinska parcela te da je stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. izvršio identifikaciju te u izjavi na zapisnik broj: 05-31-6-1418/19 od 19.08.2021. godine dostavio podatke o katastarskoj parceli predmetne garaže, a ista je označena kao u tački 1. dispozitiva ovog rješenja;

- Na navedenoj usmenoj raspravi podnosilac zahtjeva Gorčinović Radovan, izjavom na zapisnik je podneseni zahtjev precizirao i odredio u zahtjev za utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu označenom sa k.č. br. 1390/16 k.o. Maglaj kao graditelju garaže izgrađene na istom, te naveo da je predmetnu garažu izgradio nakon završetka ratnih dejstava 1997. godine vlastitim sredstvima, da je na ovoj lokaciji ranije bila izgrađena garaža Vučinić Ranka koja je prilikom ratnih dejstava totalno porušena, da sve naprijed navedeno mogu potvrditi svjedoci Zdenko Zamboni i Aziz Mehinagić. Izjavio je da je saglasan platiti naknadu za zemljište na kome je izgradio predmetnu garažu i koju koristi od izgradnje 1997. godine, po tržišnoj cijeni zemljišta na ovoj lokaciji, kao platiti naknadu za uređenje i rentu u skladu sa općinskim odlukama. Naknadno je dostavio ovjerene izjave Zamboni Zdenke iz Maglaja i Mehinagić Aziza iz Maglaja, broj ov: 1186/2021 od 17.02.2021. godine, u kojima su imenovani potvrdili izjavu podnosioca zahtjeva o gradnji predmetne garaže tj. pod punom moralnom i materijalnom odgovornošću izjavili da je Radovan Gorčinović 1997. godine sagradio garažu na mjestu porušene garaže na zemljištu označenom sa k.č.br. 1390/16 u ulici Sulejmana Omerovića Cara.

- Da je stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. u izjašnjenju broj: 05-31-6-1418/19 od 27.08.2021. godine navela je da izvršenim uvidom u skicu lica mjesta stručnog lica za geodetske poslove i uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno da se navedeno zemljište označeno sa k.č. broj: 1390/16 nalazi u obuhvatu Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio" ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 04/07). Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekata izgrađena garaža na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1390/16 nalazi se u okviru predviđenog niza od 15 garaža koje imaju status stalnih objekata. Kako je prikazano na skici stručnog lica za geodetske poslove

na licu mjesta je izgrađeno 7 garaža od predviđenog niza od 15 garaža, u okviru kojeg je i garaža označena sa k.č. broj: 1390/16. Prilaz objektima garaža se predviđa sa uređenih prilaznih saobraćajnica. Kako predmetni objekti garaža 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 je izgrađeni objekat garaža označena kao katastarska čestica broj: 1390/16 „Građevinski prostor“ garaža površine 18 m² upisana u pl. broj. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa dijelom 1/1. Ukupna površina jedne garaže je 18.00 m², a korisna površina jedne izgrađene garaže iznosi 15.30 m². Predmetni objekti se nalaze u II zoni građenja koja je određena Odlukom o građevinskom zemljištu ("Sl. novine Općine Maglaj", broj 4/19). 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 8,76 KM. Naknada za uređenje građevinskog zemljišta iznosi 134.02 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 objektom garaža – k.č. br. 1390/16.

- Općinsko pravobranilaštvo Maglaj dostavilo je Izjašnjenje broj U. 7/19 od 31.08.2021. godine, u kome iznoseći navode iz naprijed navedenog izjašnjenja stručnog lica za urbanizam i izjave stručnog lica za geodeziju, navelo je da su izjavom urbaniste obrađeni elementi postupanja u smislu odredaba Odluke o građevinskom zemljištu. Iz izjava imenovanih nesporno da je na predmetnom zemljištu garažu izgradio podnositelj zahtjeva, što je i on sam ustvrdio na usmenoj raspravi tvrdeći da je to uradio na mjestu gdje je bila ranije izgrađena i porušena garaža, te da prihvata izmiriti naknade radi sticanja traženog prava, kao i obaveze u postupku izdavanja građevinske dozvole. U izjašnjenju se dalje navodi da cijeneći da su naznačene izjave stručnih lica date u skladu sa strukom i naukom, da garaža izgrađena na predmetnom zemljištu ima 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 podnošenom zahtjevu. U vezi sa naknadom za zemljište koje je Općini Maglaj dužan izmiriti podnosilac zahtjeva, napominje da postupku izrade prijedloga odluke prethodi obaveza utvrđivanja tržišne cijene 1m² zemljišta na lokaciji gdje se nekretnina nalazi, te o utvrđenoj cijeni obavijestiti Općinsko vijeće radi određenja o cijeni 1m² 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 1m² treba biti tržišna, ne niža od iste, a naročito vodeći računa o cijeni koja je ranije postignuta na toj lokaciji.

U postupku je utvrđeno i da je dana 08.09.2021. godine Gorčinović Radovan kao zakupac sa Općinom Maglaj kao zakupodavcem zaključio Ugovor o zakupu predmetnog zemljišta broj:05-45-1-1525/21 za period od 08.09.2018. godine do 08.09.2021. godine, te da je Gorčinović Radovan izmirio obaveze po osnovu navedenog Ugovora, što je utvrđeno na osnovu akta Službe za privredu, finansije/financije i razvoj poduzetništva Općine Maglaj, broj:04-11-13-1548/21 od 13.09.2021. 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 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 m² korisne stambene površine na području Općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 2/21), 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. Općinski pravobranilac
3. Katastar po pravosnažnosti
4. Služba za privredu, finansije i razvoj poduzetništva,
5. U spis
6. Arhiva

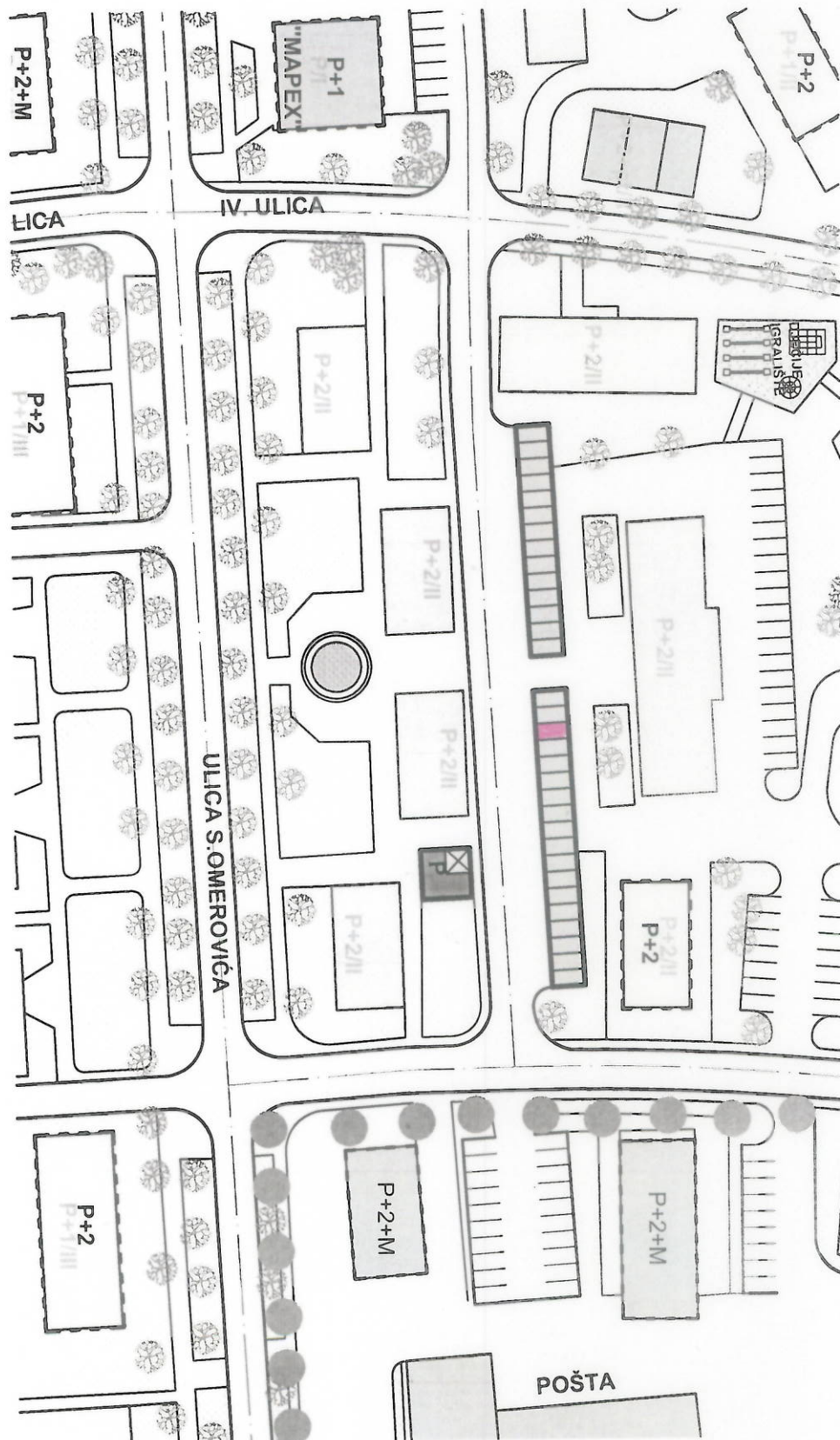
Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Svjetlana Zamboni - Radovanović

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

Kontrolor: Nedžad Čatić, po ovlaštenju načelnika Općine

Izvod iz Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“

Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata sa označenim objektom garaža –k.č. broj: 1390/16



Lokacija garaža -predmet kupovine zemljišta
podnosioc zahtjeva (vlasnik garaža) : - Gorčinović Radovan



ZAPISNIK
o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti
nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 02.09.2021.godine, u upravnoj stvari procjene građevinskog objekta, stana i /ili zemljišta.

ČLANOVI KOMISIJE:

- Enisa Hatičić
- Dženana Hadžiedhemović
- Tarik Gračić

Procjena je vršena na osnovu zahtjeva Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj broj: 05-31-6-1418/19 od 02.09.2021. 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 (Službene Novine općine Maglaj» broj 7/14).

Kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj vodi se postupak Radovana Gorčinovića iz Misurića, općina Maglaj, za utvrđivanje vlasništva na grdskom građevinskom zemljištu na kojem je izgrađena garaža, na lokaciji kod stambenog objekta u ulici Sulejmana Omerovića Cara, na zemljištuk.č.broj: 1390/16 k.o. Maglaj.

Predmet procjene je zemljište :

-k.č.broj: 1390/16, građevinski prostor, garaža površine 18 m²
upisane u pl broj: 1814, K.O Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta; a po podacima zemljišne knjige odnosi se na k.č.broj: 1390/169 Građevinski prostor, garaža površine 18 m², upisana u ZK ul. Broj: 3345 k.o. Maglaj, kao državna svojina s pravom korištenja Općina Maglaj sa 1/1.

Komisija je konstatovala slijedeće: Da je Zahtjev broj: 05-31-6-1418/19 od 02.09.2021. godine dostavljeno Komisiji dana 02.09.2021. godine.

Komisija nakon izlaska na teren konstatuje da se predmetno zemljište nalazi u Maglaju, u ulici Sulejmana Omerovića Cara, u sklopu niza izgrađenih garaža, i u II gradskoj zoni.

Tržišna cijena 1m² zemljišta na predmetnoj lokaciji iznosi 60 KM/m².

Procjena vrijednost predmetnih nekretnina:

-građevinski prostor 18,00 m² x 60,0 KM/m²=1.080,00 KM
(Slovima: jednahiljadaosamdeset KM 00/100)

Procjena je izvršena u 12,00 sati:

STRANKA:

ČLANOVI KOMISIJE:

1. _____

2. _____

3. _____

