

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 Mešić (Muharem) Muhameda iz Maglaja, Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana .....  
d o n o s i

### **R J E Š E N J E**

**1.** Utvrđuje se pravo svojine u korist Mešić (Muharem) Muhameda iz Maglaja, kao graditelja garaže na građevinskom zemljištu označenom sa :

- k.č. br. 1390/20 „Građevinski prostor“ garaža površine 19 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 ista je označena sa k.č. br. 1390/20 „Građevinski prostor“ garaža površine 19 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. br. 345 k.o. Maglaj, Državna svojina sa pravom korištenja Općina Maglaj sa 1/1.

**2.** Mešić (Muharem) Muhamed 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 u iznosu od **132,72 KM** i naknadu za pogodnost /rentu/ u iznosu od **331,80 KM** dužan je uplatiti Mešić (Muharem) Muhamed u roku od 15 /petnaest/ 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 Mešić Muhamed sin Muharema iz Maglaja, sa 1/1.**

**5.** Troškove postupka u iznosu od 100,00 KM dužan je 8 /osam/ dana po donošenju rješenja uplatiti Mešić (Muharem) Muhamed na žiro račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34 , vrsta prihoda 722611.

## O b r a z l o Ź e n j e

Mešić (Muharem) Muhamed iz Maglaja obratio se Općinskom vijeću Maglaj putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Maglaj zahtjevom br. 05-31-6-191/17 od 24.02.2017. godine za utvrđivanje prava svojine na gradskom građevinskom zemljištu na kojem je izgrađena garaža koje je vlasnik - otkup zaemljišta ispod garaže, na lokaciji u Ulici Abdulaha Mahmutagića, izgrađena na k.č. br. 1390/20 k.o. Maglaj (ranije dio k.č. br. 1390/1), kao vlasniku graditelju predmetne garaže.

U postupku rješavanja po podnesenom zahtjevu utvrđeno je sljedeće:

- Da je za predmetnu garažu formirana građevinska parcela te da je stručno lice za geodetske poslove Đenana Bosnić, dipl. ing. geod. izvršila identifikaciju te u izjavi na zapisnik broj:05-31-6-191/17 od 08.03.2017. godine konstatovala da se zahtjev stranke odnosi na zemljište označeno kako je to navedeno u tački 1. dispozitiva ovog rješenja.

- Da je stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. u izjašnjenju broj: 05-31-6-191/17 od 15.03.2017. godine ustvrdila da je nakon izvršene identifikacije zemljišta označenog sa k.č. br. 1390/1 na katastarskim planovima i izvršenog uvida u dokumentaciju Službe utvrđeno da se navedeno zemljište označeno sa k.č. br. 1390/1 na kojem je izgrađen objekat garaže za koju je formirana posebna građevinska parcela označena sa k.č. br. 1390/20 nalazi u obuhvatu Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio". ("Sl. novine Općine Maglaj", broj: 4/07). Grafičkim prikazom najmena i razmještaj objekata izgrađeni niz garaža u okviru kojeg se nalazi i garaža izgrađena na zemljištu 1390/20 Mešić Muhameda ima status stalnih objekata. Prilaz objektima garaža se predviđa sa uređenih prilaznih saobraćajnica. Za lokaciju izgrađenih garaža u nizu između ulice Abdulaha Mahmutagića i Sarajevske ulice na zemljištu označenom sa k.č. br. 1390/1 izdato je rješenje o urbanističkoj saglasnosti broj: 05-23-3-3086/08 od 18.12.2008. godine. Navednim rješenjem određen je unutrašnji gabarit svake pojedinačne garaže 3,10 x 5,10 m sa ukupnom korisnom površinom od 15,80 m<sup>2</sup>. Na osnovu podataka iz Izvoda iz Katastra sa ucrtanom lokacijskom pozicijom izgrađenih garaža, predmetni objekat garaža izgrađena na k.č. br. 1390/20 se nalazi u II zoni građenja koja je određena Odlukom o građevinskom zemljištu ("S. novine Općine Maglaj broj: 2/05). U skladu sa navedenom Odlukom naknada za 1 m<sup>2</sup> korisne površine za objekte garaža u II zoni iznosi 8,40 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, Grafički prikaz Plan parcelacije sa označenim objektom garaže na k.č. broj:1390/20, te rješenje o urbanističkoj saglasnosti br. 05-23-3-3086/08 od 18.12.2008. godine.

- Da podnositelj zahtjeva traži da mu se utvrdi pravo svojine na građevinskom zemljištu na kojem ima izgrađenu garažu u vlasništvu označenom sa k.č. broj: 1390/20, kao vlasniku graditelju predmetne garaže izgrađene na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini bez prava korištenja zemljišta radi građenja, i dodijeli zemljište na kojem je ista izgrađena, te da je saglasan platiti naknadu za zemljište ispod predmetne garaže kao i naknadu za uređenje i rentu u skladu sa Općinskim odlukama.

- Da je Općinsko pravobranilaštvo u izjavi datoj na zapisnik broj U.5/17 od 22.03.2017. godine istaklo da je prethodno izvršilo uvid u spis kao i izjavu od strane stručnog lica za urbanizam i geodeziju nakon čega konstatuje da predmetno zemljište u naravi čini neizgrađeno građevinsko zemljište kojim Općina upravlja i raspolaže, član 6. Zakona o građevinskom zemljištu, da stručno lice konstatuje da na predmetnom zemljištu postoji izgrađen objekat i koji je kao takav predviđen kao stalan a shodno prostorno planskoj dokumentaciji – Regulacioni plan „Centar Maglaj – južni dio“, da je Općinsko vijeće Maglaj na svojoj sjednici donijelo Odluku /“Službene novine Općine Maglaj“, broj: 6/08 / o načinu dodjele zemljišta za izgradnju garaža kao i zemljišta na kojem su investitori izgradili postojeće garaže, da se Općinsko pravobranilaštvo u ovom postupku neće osvrutati na pomenutu Odluku iz razloga što su članom 45. ZGZ propisani uvjeti i način dodjele neizgrađenog građevinskog zemljišta tj. izričito je propisano da se dodjela može vršiti samo putem javnog konkursa.

Općinsko pravobranilaštvo je s obzirom na utvrđene činjenice tj. da se na predmetnom zemljištu nalazi izgrađen objekat predložilo da se u toku postupka utvrdi mogućnost dodjele zemljišta isključivo primjenom člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu, tj. da nadležna služba donese rješenje na temelju Zakona a nakon utvrđenih relevantnih činjenica, pa ukoliko budu ispunjeni uvjeti iz istog člana Općinsko pravobranilaštvo je predložilo da se cijena odredi od strane Općinskog vijeća prilikom donošenja rješenja o dodjeli neizgrađenog građevinskog zemljišta i to po prethodno pribavljenom nalazu Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti, tj. da cijena bude u skladu sa članom 62. do 68. Zakona o građevinskom zemljištu a u vezi sa članom 53. Zakona o eksproprijaciji tj. ista ne može biti niža od prosječne cijene postignute na toj lokaciji. Općinsko pravobranilaštvo također je uputilo na dosljednu primjenu i odredaba Zakona o prostornom uređenju i građenju ZDK-a, Zakona o građevinskom zemljištu kao i Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj.

U postupku utvrđivanja činjenica, utvrđeno je da je podnosioc zahtjeva Mešić (Muharem) Muhamed iz Maglaja, naručilac-kupac predmetne garaže sa izvođačem – prodavcem "CGV" d.o.o. Maglaj zaključio Ugovor o prodaji garaže na lokaciji A. Mahmutagića, broj Ugovora: 214/04 od 23.04.2004. godine, da je dana 23.04.2004 godine izvršena primopredaja predmetne garaže na korištenje (zapisnik o primopredaji garaže na korištenje broj: 214/04 od 23.04.2004. godine), da je dana 24.04.2004. godine Mešić Muhamed kao zakupac sa Općinom Maglaj kao zakupodavcem zaključio Ugovor o zakupu predmetnog zemljišta broj 01-49-2009/04 od 22.04.2004. godine, a da su dana 06.09.2005. godine zaključili Anex Ugovora o zakupu broj 01-49-2009/04 od 22.04.2004. godine, te dana 13.03.2017. godine da su zaključili Anex II Ugovora o zakupu br. 01-49-2009/04 od 22.04.2004. godine, broj: 01-49-2009/04-2.

Na osnovu podataka utvrđenih uvidom u pismeno Službe za privredu finansije/financije i razvoj poduzetništva broj:04-14-10-615/17 od 28.03.2017. godine, utvrđeno je da je Mešić Muhamed izmirio obaveze po osnovu Ugovora o zakupu. broj: 01-49-2009/04 od 22.04.2004. godine i Anexu navedenog Ugovora zaključenom dana 06.09.2005. godine, te Anexu II navedenog Ugovora zaključenom dana 13.03.2017. godine, broj: 01-49-2009/04-2.

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

Članom 61. 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 1. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o građevinskom zemljištu („Sl. novine općine Maglaj“, broj 8/12) je izmijenjen član 48. navedene Odluke tako da je stavom 1. člana 48. naknada za pogodnost (renta) i naknada za uređenje građevinskog zemljišta kod izgradnje ili dogradnje navedenih pomoćnih objekata, između kojih i garaža umanjena za 40% u odnosu na nakande 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 te odredbama Odluke o građevinskom zemljištu Općine Maglaj, te Odluke o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1 m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području Općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj, broj: 2/17) 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 («Sl. novine Općine Maglaj» br. 06/13).

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

Obradivač:

Sadina Bašić, viši stručni saradnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor:

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

# IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „CENTAR MAGLAJ – JUŽNI DIO“

Grafički prikaz plan parcelacije sa označenim objektom garaže na k.č. broj: 1390/20

