

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 Ibraković (Adil) Safete 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 Ibraković (Adil) Safete, iz Maglaja, kao pravnog sljednika graditelja garaže na građevinskom zemljištu označenom sa:

- k.č. broj: 1059/21 "Garaža" garaža površine 18 m², upisana u pl. br. 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj, sa 1/1, po katastru zemljišta, a po podacima zemljišne knjige odnosi se na k.č. broj 1059/21 "Garaža" garaža površine 18 m², upisana u zk. ul. br. 4685 k.o. Maglaj, Društvena svojina zabilježba upravljanja i korištenja Općina Maglaj sa 1/1.

2. Ibraković Safeta je dužna 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 **134,90 KM** i naknadu za pogodnost /rentu/ u iznosu od **337,26 KM** dužna je uplatiti Ibraković Safeta 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
IBRAKOVIĆ SAFETA kći Adila, iz Maglaja, sa 1/1.

5. Troškove postupka u iznosu od 100,00 KM dužna je, u roku od 8 /osam/ dana od dana prijema ovog rješenja, uplatiti Ibraković Safeta 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

Ibraković (Adil) Safeta iz Maglaja, se dana 14.03.2018. godine, obratila Općinskom vijeću Maglaj, zahtjevom za utvrđivanje prava svojine na zemljištu ispod garaže - otkup

zemljišta ispod garaže, izgrađene na lokaciji u Ulici Aleja Ljiljana ispred T-1 objekta, na k.č. broj 1059/21 k.o. Maglaj, nastale cijepanjem k.č. broj: 1059/1 k.o. Maglaj. U zahtjevu navodi da je navedenu garažu njen rahmetli suprug Ibraković Šaban stekao – kupio na osnovu Ugovora o izgradnji i prodaji zidane tipske garaže na lokaciji Aleja Ljiljana - ispred objekta T-1, broj: 242/01 zaključenog dana 12.12.2001. godine između d.d. "Natron" Maglaj kao izvođača – prodavca i Ibraković (Mustafa) Šabana kao naručioca – kupca, a da je ona kao njegov zakonski nasljednik na osnovu rješenja o nasljeđivanju broj sudskog spisa : 42 1 O 010555 16 O, broj notarskog spisa : UPP 165/2016 od 22.09.2016. godine, stekla prava iz navedenog Ugovora o izgradnji i prodaji predmetne garaže, o čemu je priložila dokaze.

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 identifikacija te u izjavi na zapisnik broj:05-31-6-588/18 od 21.03.2018. godine, konstatovala da se zahtjev stranke odnosi na zemljište označeno kao u tački 1. dispozitiva ovog rješenja.

- Da je stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. u izjašnjenju broj: 05-31-6-588/18 od 14.06.2018. godine ustvrdila da je nakon izvršene identifikacije zemljišta označenog sa k.č. br. 1059/21 na katastarskim planovima i izvršenog uvida u dokumentaciju Službe utvrđeno da navedeno zemljište označeno sa k.č. br. 1059/21 nalazi se u obuhvatu Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" ("Sl. novine Općine Maglaj", broj: 8/05 i 4/09). Grafičkim prikazom najmenja i razmještaj objekata izgrađeni niz od 10 garaža u okviru kojeg se nalazi i garaža izgrađena na zemljištu 1059/21 vlasništvo Ibraković Safete ima status stalnih objekata. Prilaz objektima garaža se predviđa sa uređenih prilaznih saobraćajnica. Kako predmetni objekat planskom dokumentacijom ima status stalnog objekta za isti se naknadno može izdati odobrenje za građenje. Izvršenim uvidom u dokumentaciju Službe utvrđeno je da je Općini Maglaj izdata urbanistička saglasnost broj: 05-23-3-1286/09 od 09.09.2009. godine za izgradnju dva niza garaža, u kojoj je tačkom III/2 određen gabarit niza od 10 garaža koji iznosi 33,25 x 5,50 metara. Unutrašnji gabarit svake pojedinačne garaže u nizu od 10 garaža je 3,15 x 5,10 m, a korisna površina iznosi 16,06 m². Na osnovu podataka iz Izvoda iz Katastra sa ucrtanom lokacijskom pozicijom izgrađenih garaža, utvrđeno je da se predmetni objekat garaža izgrađen na k.č. br. 1059/21 nalazi u II zoni građenja. U skladu sa navedenom Odlukom naknada za 1 m² korisne površine za objekte garaža u II zoni iznosi 8,40 KM. Naknada za uređenje građevinskog zemljišta iznosi 134,90 KM.

U prilogu naprijed navedenog izjašnjenja stručnog lica za urbanizam dostavljen je Izvod iz Regulacionog plana "Centar Maglaj - sjeverni dio", Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata sa označenim objektima garaža – k.č. br. 1059/21.

- Da podnosilac zahtjeva traži da joj se utvrdi pravo svojine na građevinskom zemljištu na kojem ima izgrađenu garažu, označenom sa k.č. broj: 1059/21, površine 18 m², kao vlasniku odnosno pravnom sljedniku graditelja predmetne garaže u skladu sa odredbama Zakona o građevinskom zemljištu, te da je saglasna platiti naknadu za zemljište na kome je predmetna garaža izgrađena kao i naknadu za uređenje i rentu u skladu sa Zakonom i važećim općinskim odlukama.

- Da je Općinsko pravobranilaštvo u izjavi datoj na zapisnik broj U. 6/18 od 19.06.2018. 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 iz dostavljene dokumentacije je nesporno da na predmetnom zemljištu postoji izgrađen objekat i koji je predviđen kao stalan a shodno prostorno planskoj dokumentaciji – Regulacioni plan „Centar Maglaj – sjeverni 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 neizgradjenog 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 izgradjen 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, odnosno da li se za izgrađeni objekat može naknadno izdati odobrenje za građenje, pa ukoliko su ispunjeni uvjeti iz navedenog člana Općinsko pravobranilaštvo predlaže da se cijena odredi od strane Općinskog vijeća prilikom donošenja rješenja o dodjeli neizgradjenog 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 građenju ZDK-a, Zakona o građevinskom zemljištu kao i Odluke o građevinskom zemljištu općine Magla i to u pogledu obračuna naknade za uređenje zemljišta i rente jer se Odlukom detaljnije uređuju načelne odredbe Zakona i ista mora biti usklađena sa Zakonom.

U postupku utvrđivanja činjenica, utvrđeno je da je Odlukom Općinskog načelnika broj: 01-49-2113/01 od 02.11.2001. godine dodijeljeno zemljište u zakup za izgradnju privremenih objekata- garaža na lokaciji u sjevernom dijelu grada u ulici Aleja ljljlana ispred objekta T-1 u nizu označenom brojevima 1-10 ponuđačima među kojima pod tačkom 3 Ibraković Šabanu (pravnom predniku podnositeljice zahtjeva Ibraković Safete), ta da je dana 12.12.2001. godine zaključen Ugovor o izgradnji i prodaji zidane tipske garaže na lokaciji Aleja ljljlana - ispred objekta T-1, broj: 242/01, između d.d. "Natron" Maglaj kao izvođača – prodavca i Ibraković (Mustafa) Šabana kao naručioca – kupca, da je iz uz zahtjev priloženih uplatnica, računa i zapisnika o primopredaji utvrđeno da je pravni prednik podnositeljice zahtjeva Ibraković Šaban kao naručilac – kupac predmetne garaže izvršio uplatu po Ugovoru o građenju predmetne garaže u iznosu od 1.190,00 KM a ostatak u iznosu od 2.200,00 KM kreditnim sredstvima preko PBS Maglaj, te da je dana 28.03.2002. godine izvršena primopredaja predmetne garaže između izvođača radova "Natron" Maglaj d.d. Maglaj i naručioca – kupca Ibraković Šabana, da je dana 29.11.2001. godine zaključen Ugovor o zakupu predmetnog zemljišta broj 01-49-2468/01, između Općine Maglaj kao zakupodavca i Ibraković Šabana kao zakupca, te dana 06.09.2005. godine zaključen Anex Ugovora o zakupu zemljišta broj 01-49-2468/01 od 29.11.2001. godine, da je uvidom u rješenje o nasljeđivanju (sa ugovorom o diobi) broj sudskog spisa : 42 1 O 010555 16 O, broj notarskog spisa : UPP 165/2016 od 22.09.2016. godine, utvrđeno da je Ibraković Šaban sin Mustafe umro dana 22.07.2016. godine i da je navedenim rješenjam podnositeljica zahtjeva Ibraković Safeta kći Adila, supruga ostavitelja, proglašena zakonskim nasljednikom prava iz Ugovora o izgradnji i prodaji predmetne garaže broj: UG -242/01 od 2001. godine, te da je dana 31.03.2018. godine podnositeljica zahtjeva Ibraković Safeta kao zakonski nasljednik Ibraković Šabana po naprijed navedenom rješenju o nasljeđivanju, kao zakupac, sa Općinom Maglaj, kao zakupodavcen, zaključila Anex II Ugovora o zakupu br. 01-49-2468/01 od 29.11.2001. godine, broj 01-49-2468/01-2, za period od 29.11.2011. do 31.03.2018. godine.

Na osnovu podataka utvrđenih uvidom u pismeno Službe za privredu, finansije/financije i razvoj poduzetništva Općine Maglaj, broj: 04-14-10-1043/18 od 13.06.2018. godine i

dostavljene uplatnice o uplati ostatka duga, utvrđeno je da su Ibraković Šaban pravni prednik podnositeljice zahtjeva i podnositeljica zahtjeva Ibraković Safeta izmirili obaveze po osnovu Ugovora o zakupu zemljišta broj 01-49-2468/01 od 29.11.2001. godine, Anex-u Ugovora o zakupu zemljišta broj 01-49-2468/01 od 29.11.2001. godine, zaključenom dana 06.09.2005. godine i Anex-u II Ugovora o zakupu br. 01-49-2468/01 od 29.11.2001. godine, broj 01-49-2468/01-2 od 31.03.2018. godine.

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

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, odredbama Odluke o građevinskom zemljištu Općine Maglaj, te Odluke o prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni 1 m2 korisne stambene površine na području Općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj, broj: 3/18), 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

**REGULACIONI PLAN CENTAR-MAGLAJ
IZRADA DJELIMIČNE IZMJENE REGULACIONOG PLANA "CENTAR-MAGLAJ"
NAMJENA I RAZMJEŠTAJ OBJEKATA M1:1**



DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING		PROJEK
"STILPROJEKT" doo		PROJEK
ZAVIDOVIĆI, M.P. Sokolovića "ZPC" PP-11 & MAGLAJ, Ulica Prva "Tržni centar" S-12		Naziv crt
INVESTITOR:	OPĆINA MAGLAJ	

ZAPISNIK 003-OV/18

O utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 20.06. 2018.godine, u upravnoj stvari procjene građevinskog objekta, stana i/ili zemljišta.

ČLANOVI KOMISIJE:

-Kapić Jasminko -predsjednik

-Hadžić Aida - član

Alić Fehim - član

Na zahtjev Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove br.: 05-31-6-588/18 vrše procjenu nekretnina.

Kod ove Službe se vodi postupak po zahtjevu Ibraković (Adil) Safete iz Maglaja za utvrđivanja prava svojine na zemljištu ispod garaže koja je u vlasništvu imenovane.

Procjena je vršena na osnovu Zahtjeva službe od 14.06. 2018. a u smislu čl.10. Zakona o porezu na promet nekretnina(Sl.Novine ZDK br.06/09) i Rješenja Općinskog vijeća o imenovanju stručne Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnine (Sl.Novine općine Maglaj br.3/17).

Predmet procjene sje nekretnina koja je u vlasništvu Općine Maglaj:

- K.č.br. 1059/21, „ Garaža“ garaža površine 18 m2
Upisana u P.L. br.287 KO Maglaj

Komisija je izašla na teren i ustanovila činjenično stanje. Nekretnina se nalazi u sjevernom dijelu grada, ispod T1 objekta. Pošto se radi o atraktivnoj lokaciji i zemljištu I klase Komisija se rukovodila ranije prometovanim nekretninama , te izvršila procjenu na sljedeći način :

- K.č.br. 1059/21 , garaža površine 18 m2 x 70,00 KM = 1260,00

Procjenjena vrijednost predmetnih nekretnina : 1260,00 KM

(slovima: hiljadudvjestošeždeset KM)

Procjena izvršena u 10:50 h

STRANKA :



ČLANOVI KOMISIJE:

1. *Kapić Jasminko*
2. *Hadžić Aida*
3. _____