

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 Vuković (Milorad) Jovanke 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 Vuković (Milorad) Jovanke iz Maglaja, kao graditelja garaže na građevinskom zemljištu označenom sa:

- k.č. br. 1364/15 "Garaža" 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. 1364/15 "Garaža" garaža površine 18 m², upisana u zk. ul. br. 3516 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

2. Vuković (Milorad) Jovanka 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 građevinskog zemljišta u iznosu od **128,52 KM** i naknadu za pogodnost /rentu/u iznosu od **321,30 KM** dužna je uplatiti Vuković (Milorad) Jovanka 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

VUKOVIĆ JOVANKA kći Milorada, 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 Vuković (Milorad) Jovanka 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

Vuković (Milorad) Jovanka iz Maglaja se dana 18.09.2018. godine, obratila Općinskom vijeću Maglaj, putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove, zahtjevom za

utvrđivanje prava svojine na zemljištu ispod garaže - otkup zemljišta ispod garaže, izgrađene na lokaciji u Sarajevskoj ulici (bivša IV ulica), na k.č. broj 1364/15 k.o. Maglaj (ranije dio k.č. br. 1364/1 k.o. Maglaj). U zahtjevu navodi da je navedenu garažu kupila temeljem Ugovora o izgradnji i prodaji garaže na lokaciji IV ulica, broj: 335/2 od 05.11.2002. godine, koji je kao kupac, tada sa prezimenom Sajić, zaključila sa „CGV“ d.o.o. Maglaj, kao izvođačem i prodavcem. Navodi da je saglasna platiti naknadu za zemljište ispod predmetne garaže kao i naknadu za uređenje i rentu u skladu sa zakonom i općinskim odlukama. Također napominje da sva dokumentacija glasi na njeno ranije prezime Sajić, a da je u međuvremenu prilikom zaključenja novog braka uzela prezime novog bračnog partnera Vuković, o čemu kao dokaz prilaže Izvod iz matične knjige vjenčanih.

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: 05-31-6-2390/18 od 08.11.2018. 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: 05-31-6-2390/18 od 10.10.2018. godine ustvrdila da je na osnovu izvršene identifikacije zemljišta označenog sa k.č. br. 11364/15 na katastarskim planovima i izvršenog uvida u dokumentaciju Službe utvrđeno da navedeno zemljište označeno sa k.č. br. 1364/15 nalazi se u obuhvatu Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio" ("Sl. novine Općine Maglaj", broj: 04/07). Grafičkim prikazom najmenja i razmještaj objekata izgrađeni niz od 10 garaža u okviru kojeg se nalazi i garaža izgrađena na zemljištu 1364/15 vlasništvo Vuković Jovanke ima stasuts 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: 05-23-3-1977/09, 20.10.2009. godine, za lokaciju izgrađenog niza garaža na zemljištu označenom sa k.č. br. 1364/15, 1364/16, 1364/17, 1364/18, 1364/19, 1364/20, 1364/21, 1364/22, 1364/23 i 1364/24, površine za svaku katastarsku česticu 18 m², upisane u pl. br. 1814/16 u Sarajevskoj ulici. Tačkom III/2 određen je gabarit niza od 10 garaža koji iznosi 33,25 x 5,50 metara, površina pojedinačne garaže iznosi 18,26 m². Unutrašnji gabarit svake pojedinačne garaže u nizu od 10 garaža je 3,10 x 5,10 m. Na osnovu podataka iz Izvoda iz Katastra sa ucrtanom lokacijskom pozicijom izgrađenih garaža, i navedenih podataka, utvrđeno je da površina parcele garaže izgrađene na k.č. br. 1364/15 iznosi 18 m². Korisna površina izgrađene garaže iznosi 15,30 m². Predmetni objekat se nalazi u II zoni građenja koja je određena Odlukom o građevinskom zemljištu („Službene novine Općine Maglaj, broj: 2/05)

U skladu sa članom 47. i 48. navedene Odluke o građevinskom zemljištu naknada za 1m² korisne površine za objekte garaža u II zoni iznosi 8,40 KM. Naknada za uređenje građevinskog zemljišta iznosi 128,52 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 – k.č. br. 1364/15.

- Da podnosilac zahtjeva traži da joj se utvrdi pravo svojine na građevinskom zemljištu na kojem ima izgrađenu garažu, označenom sa k.č. broj: 1364/15, površine 18 m², kao vlasniku odnosno graditelju 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 broj U. 16/18 od 13.11.2018. 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 čiji je posjednik tj. vlasnik Općina Maglaj. 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 – 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, 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 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 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 podnositeljica zahtjeva Vuković Jovanka kći Milorada iz Maglaja, ranije imala prezime Sajić te da je prilikom zaključenja braka sa novim bračnim partnerom Vuković Matom dana 09.06.2015. godine uzela prezime bračnog partnera Vuković, što je utvrđeno uvidom u Izvod iz matične knjige vjenčanih Općine Žepče, broj. 06-13-773/15 od 09.06.2015. godine, da je podnositeljica zahtjeva dana 05.11.2002. godine , tada sa prezimenom Sajić, kao naručilac - kupac , sa „CGV“ d.o.o. Maglaj kao izvođačem – prodavcem zaključila Ugovor o izgradnji i prodaji garaže na lokaciji IV ulica, broj: 335/02 od 05.11.2002. godine , da je iz uz zahtjev priložene uplatnice i zapisnika o primopredaji utvrđeno da je podnositeljica zahtjeva kao naručilac – kupac predmetne garaže, dana 05.11.2002. godine izvršila uplatu cjelokupne kupoprodajne cijene po Ugovoru o izgradnji i prodaji predmetne garaže u iznosu od 4.000,00 KM na blagajni prodavca, te da je dana 21.04.2004. godine izvršena primopredaja predmetne garaže između izvođača radova „CGV“ d.o.o. Maglaj i naručioca – kupca Jovanke Sajić (sada sa prezimenom Vuković), da je dana 22.04.2004. godine zaključen Ugovor o zakupu broj 01-49-1152/04, između Općine Maglaj kao zakupodavca i Jovanke Sajić (sada Vuković) kao zakupca predmetnog zemljišta , dana 09.09.2005. godine zaključen Anex Ugovora o zakupu broj 01-49-1152/04 od 22.04.2004. godine, te da je dana 15.11.2018. godine podnositeljica zahtjeva Vuković (Sajić) Jovanka kao zakupac, sa Općinom Maglaj, kao zakupodavcem , zaključila Anex II Ugovora o zakupu br. 01-49-1152/04 od 22.04.2004. godine, broj 01-49-1152/04-2 , za period od 22.04.2014. godine do 18.09.2018. godine.

Na osnovu podataka utvrđenih uvidom u pismo Službe za privredu, finansije/financije i razvoj poduzetništva Općine Maglaj, broj:04-14-10-1678/18 od 06.12.2018. godine , utvrđeno je da je

podnositeljica zahtjeva Vuković Jovanka (ranijeg prezimena Sajić) izmirila obaveze po osnovu Ugovora o zakupu broj 01-49-1152/04 od 22.04.2004. godine, Anex-u Ugovora o zakupu broj 01-49-1152/04 od 22.04.2004. godine, zaključenom dana 09.09.2005. godine, te Anex-u II Ugovora o zakupu br.01-49-1152/04 od 22.04.2004. godine, broj 01-49-1152/04-2 zaključenom 15.11.2018. 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

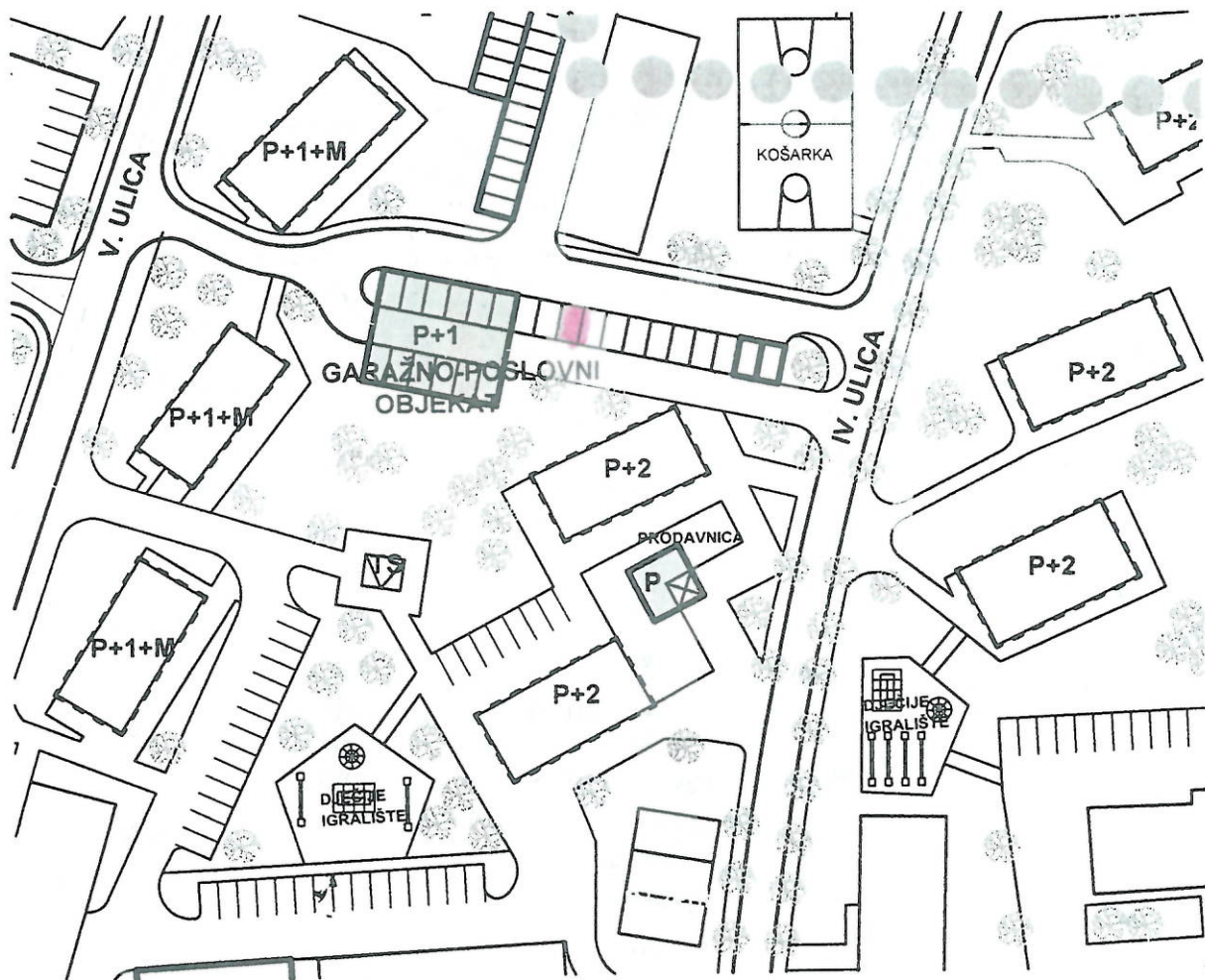
Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Svjetlana Zamboni

Obradivač:

Sadina Bašić, stručni savjetnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor:

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



ZAPISNIK 006-OV/18

O utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 15.11. 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.: 05-31-6-2390/18 vrše procjenu nekretnina.

Kod ove Službe vodi se postupak po zahtjevu Vuković(Milorad) Jovanke iz Maglaja za utvrđivanje prava svojine na zemljištu ispod garaže koja je u vlasništvu imenovane.

Procjena je vršena na osnovu Zahtjeva Općinskog vijeća od 14.11. 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 je sljedeća nekretnina:

- K.č.br. 1364/15, „ Garaža“ garaža površine 18 m2, tačnije zemljište na kojem je izgrađena garaža površine 18 m2

Komisija je izašla na teren i ustanovila činjenično stanje. Nekretnina se nalaze u zapadnom dijelu grada, ulica Sarajevska .

Komisija se rukovodila i cijenama ranije prometovanih nekretnina , te vrši procjenu na sljedeći način:

- Tržišna cijena zemljišta u ovom dijelu grada je 60 KM /m2

Procjena izvršena u 10:30 h

ČLANOVI KOMISIJE:

1. 
2. 
3. _____

