

Broj: 01/1-_____/22

Datum, _____.____. 2022. godine

Na osnovu člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu („Službene novine Federacije BiH“, broj: 67/05), a u vezi sa članom 347. stav 3. i članom 348. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, broj: 66/13 i 100/13), te člana 16. Odluke o građevinskom zemljištu („Službene novine Općine Kakanj“, broj: 8/13,12/13), člana 24. Statuta općine Kakanj, („Službene novine Općine Kakanj“, broj: 4/08) i člana 101. Poslovnika o radu Općinskog vijeća („Službene novine Općine Kakanj“, broj: 6/11, 4/16 i 6/16), povodom zahtjeva Hodžić (Hamde) Miroslava iz Kaknja, zastupan po punomoćniku Pejić (Rasko) Cviji iz Kaknja, za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kom se nalazi bespravno izgrađen objekat - garaža, Općinsko vijeće na svojoj ____ sjednici, održanoj dana _____.____. 2022. godine, **d o n o s i**

RJEŠENJE

1. UTVRĐUJE SE pravo vlasništva u korist Hodžić Miroslava sina Hamde iz Kaknja na gradskom građevinskom zemljištu u Kaknju, na kojem je izgrađen objekat-garaža, koje nosi oznaku:

- k.č.br. 1363/57 zv. „Lamela“, garaža u površini 21 m², k.o. Kakanj, državna svojina Općine Kakanj sa dijelom 1/1, upisana u zk uložak br. 5 k.o. Kakanj.

2. Hodžić Miroslav sin Hamde iz Kaknja dužan je platiti sljedeće naknade:

- za dodijeljeno zemljište ukupne površine 21 m², koja se sastoji od naknade za preuzeto zemljište iznos od 5.250,00 KM (slovima: pethiljada dvijestotine pedest KM) i naknade za pogodnost (renta) iznos od 270,00 KM (slovima: dvijestotine sedamdeset KM),
- za uređenje građevinskog zemljišta iznos od 101,25 KM (slovima: stotinu jedan i 25/100 KM).

3. Podnosilac zahtjeva dužan je na odvojenim uplatnicama uplatiti naknade označene u tački 2. ovog rješenja, u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja i dokaz o izvršenoj uplati dostaviti u predmet, na račune kako slijedi:

- naknadu za preuzeto zemljište na račun broj:134-020-00003708-49, vrsta prihoda 722431, budžet Općine Kakanj,
- naknadu za pogodnost (renta) na depozitni račun broj:134-020-00003708-49, vrsta prihoda 722435, budžet Općine Kakanj,
- naknadu za uređenje građevinskog zemljišta na depozitni račun broj:134-020-00003708 49, vrsta prihoda 722433, budžet Općine Kakanj, sve kod ASA banka d.d. Sarajevo, poslovnicu Kakanj.

4. Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Kaknju i Katastar nekretnina Općine Kakanj uknjižice pravo vlasništva i posjeda u korist Hodžić Miroslava sina Hamde iz Kaknja, sa dijelom 1/1, na zemljištu označenom u tački 1.ovog rješenja, nakon pravosnažnosti ovog rješenja i izvršene uplate naknada iz tačke 2. ovog rješenja, uz istovremeno brisanje ranije izvršenih upisa na tom zemljištu.

5. Podnosilac zahtjeva dužan je uplatiti troškove postupka u iznosu od 530,00 KM (slovima: petstotina trideset KM) u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja, na depozitni račun broj:134-020-00003708-49, vrsta prihoda 722437, budžet Općine Kakanj, kod ASA banka d.d. Sarajevo, poslovnicu Kakanj i dokaz o izvršenoj uplati dostaviti u predmet.

Obrazloženje

Hodžić (Hamde) Miroslav iz Kaknja, zastupan po punomoćniku Pejić (Rasko) Cviji iz Kaknja podnio je zahtjev za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kom se nalazi bespravno izgrađen objekat- garaža, broj: 06/10-27-4668/21 od 23.11.2021.godine, označenog u tački 1. dispozitiva ovog rješenja, na kom se nalazi bespravno izgrađen objekat - garaža. Imenovani je 1983.godine kupio izgrađenu garažu koja se nalazi na parceli k.č.br. 1363/57 k.o. Kakanj, površine 21 m² od Đurić Stipe o čemu nije sačinio ugovor o kupoprodaji već je kupovina izvršena usmenim putem i istu je platio određenom cijenom tada, o čemu je sačinjena notarski ovjerena Izjava sa apostile pečatom od 26.06.2021.godine, te prevedena na bosanski jezik Izjavom od 18.08.2021.godine.

Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina je dana 03.12.2021.godine izvršila uviđaj i usmenu raspravu na licu mjesta uz prisustvo punomoćnika podnosioca zahtjeva, predstavnika urbanizma, geometra i voditelja postupka.

Služba za privredu, urbanizam i zaštitu okoline izdala je Stručno mišljenje, broj: 04/1-1412/21 od 10.12.2021.godine, u kojem je navedeno da predmetna parcela, koja je predmet postupka utvrđivanja prava vlasništva označena kao k.č.br. 1363/57, k.o. Kakanj (novi premjer) nalazi se u posjedu D.S. Općine Kakanj, naziva „Lamela“, po kulturi se vodi kao garaža površine 21 m². Uvidom u važeću plansku dokumentaciju konstatovano je da se parcela k.č.br. 1363/57 k.o. Kakanj nalazi u obuhvatu usvojenog Regulacionog plana „Kakanj“ čija je Odluka o usvajanju Regulacionog plana „Kakanj“ i Odluka o provođenju Regulacionog plana „Kakanj, objavljena u „Službenim novinama Općine Kakanj“, broj:11/16 i 3/20), označena kao pomoćni objekat - garaža. Uvidom na licu mjesta, utvrđeno je da je na predmetnoj parceli lociran pomoćni objekat-garaža ukupne bruto površine 21 m², spratnosti prizemlje. Predmetni objekat se nalazi u nizu postojećih pomoćnih objekata-garaža sa svoje sjeverozapadne strane, dok sa svoje jugozapadne strane graniči sa poslovnim objektom. Objekat ima pristup sa postojećeg puta i kao takav se može koristiti isključivo kao pomoćni objekat-garaža.

Investitor je dužan da izvrši uplatu naknade na ime rente i uređenja gradskog građevinskog zemljišta za pomoćni objekat-garažu, u skladu sa odredbama članova 27-51. Odluke o građevinskom zemljištu-prečišćeni tekst („Službene novine Općine Kakanj“, broj: 8/13 i 12/13) i Odlukom o visini prosječne konačne građevinske cijene 1m² korisne stambene površine iz prethodne godine („Službene novine Općine Kakanj“, broj: 5/21), a na osnovu dostavljenog glavnog projekta pomoćnog objekta izrađenog od strane „NAB“ d.o.o. Kakanj broj: G-01/05/21 iz maja 2021.godine. U skladu sa gore navedenim odlukama, urbanizam je obračunao visinu naknade za rentu (pogodnost) i naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, čija visina je navedena je u tački 2. dispozitiva ovog rješenja.

Shodno navedenom, za predmetni pomoćni objekat-garažu može se naknadno izdati rješenje o urbanističkoj saglasnosti, odnosno odobrenje za građenje, ako su predhodno riješeni imovinsko-pravni odnosi, izmirene obaveze plaćanja naknada i nakon pribavljanja svih potrebnih saglasnosti.

Izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine broj: PVN-02/22 od 03.01.2022.godine - građevinskog zemljišta označenog kao k.č.br. 1363/57, k.o. Kakanj, od strane stalnog sudskog vještaka Delibašić Abdulaha, te tržišna vrijednost predmetne nekretnine po 1 m² iznosi 250,00 KM/m², odnosno za ukupnu površinu predmetnog zemljišta 21 m² tržišna cijena iznosi 5.250,00 KM.

Shodno članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu, na građevinskom zemljištu u državnoj svojini, na kojem je izgrađen objekat bez prava korištenja zemljišta radi građenja, za koji se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, Općinsko vijeće će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno zemljište i naknade za uređenje građevinskog zemljišta.

U skladu sa članom 347. stav (3) i članom 348. Zakona o stvarnim pravima, pravno sjedinjenje zemljišta i neupisane zgrade, ako je do stupanja na snagu ovog Zakona, na zemljištu u državnom vlasništvu izgrađena zgrada, koja je u nečijem vlasništvu, pri čemu u

korist vlasnika te zgrade nije bilo upisano pravo korištenja zemljišta, nadležni zemljišnoknjižni sud će odrediti upis na temelju konačnog rješenja nadležnog organa o dodjeli prava korištenja tog zemljišta, te da pravo korištenja ili raspolaganja zemljištem stiče vlasnik legalizacijom zgrade.

U skladu sa članom 16. Zakona o građevinskom zemljištu i članom 13. Odluke o građevinskom zemljištu traženo je i mišljenje Općinskog pravobranilaštva Kakanj. Općinsko pravobranilaštvo Kakanj dalo je svoje mišljenje broj: M-2/22 od 17.01.2022.godine, kojim je konstatovano da se uspostava navedenog vlasničkog prava vrši u skladu sa članom 61. Zakona o građevinskom zemljištu, kojim je propisana mogućnost priznanja prava vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada - garaža bez prava korištenja zemljišta radi građenja za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje, da su obračunate naknade za preuzeto zemljište, za rentu i uređenje građevinskog zemljišta koje su propisane članom 61. istog zakona, te da je procjena vrijednosti nekretnine-zemljišta izvršena od strane vještaka građevinske struke što je u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima.

Imajući u vidu da se može naknadno izdati odobrenje za građenje, te su se stekli uslovi za primjenu člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu i člana 16. Odluke o građevinskom zemljištu, a u vezi sa članom 347. stav (3) i 348. Zakona o stvarnim pravima.

Na osnovu izloženog, Općinsko vijeće na ___ sjednici, održanoj dana __.__.2022. godine donosi rješenje kao u dispozitivu.

Troškovi postupka obračunati su na osnovu Odluke o načinu plaćanja naknade za troškove postupka izdavanja akata iz oblasti urbanizma i imovinsko-pravnih poslova sa tarifnikom („Sl.novine Općine Kakanj“, br.6/09), kao i na osnovu Tarifnika naknada za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra („Sl.novine Federacije BiH“, br.49/15).

Protiv ovog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Zenici, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Tužba se podnosi neposredno sudu u dva primjerka, uz koju treba priložiti kopiju ovog rješenja.

Imajući u vidu da se može naknadno izdati odobrenje za građenje, te su se stekli uslovi za primjenu člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu i člana 16. Odluke o građevinskom zemljištu, a u vezi sa članom 347. stav (3) i 348. Zakona o stvarnim pravima.

Na osnovu izloženog, Općinsko vijeće na ___ sjednici, održanoj dana __.__.2022. godine donosi rješenje kao u dispozitivu.

DOSTAVITI:

1. Pejić (Rasko) Cvija iz Kaknja

████████████████████

punomoćnik stranke Hodžić (Hamde) Miroslav,

2. Općinskom pravobranilaštvu Kakanj,

3. Katastru nekretnina,

4. ZK uredu Općinskog suda u Kaknju,

5. Služba za finansije,

6. U spis,

7. a/a.

**PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Katičić Slaven