

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA KAKANJ
OPĆINSKO VIJEĆE

- PRIJEDLOG -

Broj: 01/1-_____/23
Datum, _____.____. 2023. 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 94. Poslovnika o radu Općinskog vijeća („Službene novine Općine Kakanj“, broj: 6/11, 4/16 i 6/16) Općinsko vijeće na svojoj _____. sjednici, održanoj dana _____.____. 2023. godine, povodom zahtjeva Skeleđija Nihade kći Ismeta iz Kaknja za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kom se nalazi bespravno dograđen poslovni objekat, **d o n o s i**

R J E Š E N J E

1. UTVRĐUJE SE pravo vlasništva u korist Skeleđija Nihade kći Ismeta iz Kaknja na gradskom građevinskom zemljištu u Kaknju, na kojem je dograđen poslovni objekat, koji nosi oznaku:

- k.č.br. 1363/128 dvorište zv. „Lamela“ površine 16 m² k.o. Kakanj, državna svojina Općine Kakanj sa dijelom 1/1, upisana u zk uložak broj: 5853, k.o. Kakanj.

2. Skeleđija Nihada kći Ismeta iz Kaknja dužna je platiti sljedeće naknade:

- za dodijeljeno zemljište ukupne površine 16 m², koja se sastoji od naknade za preuzeto zemljište, iznos od 6.720,00 KM (slovima: šesthiljadasedamstotinadvadeset KM),
- naknade za pogodnost (renta), iznos od 1.953,00 KM (slovima: jednahiljadadevetstotinapedesettri KM),
- za uređenje građevinskog zemljišta iznos od 878,90 KM (slovima: osamstotinasedamdesetosam i 90/100 KM).

3. Podnosioc zahtjeva dužna je 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 dd Sarajevo, poslovnica KAKANJ.

4. Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Kaknju i Katastar nekretnina Općine Kakanj uknjižice pravo vlasništva i posjeda u korist Skeleđija Nihade kći Ismeta iz Kaknja sa dijelom od 1/1 na zemljištu označenom u tački 1.ovog rješenja, nakon pravosnažnosti ovog rješenja i izvršene uplate naknada iz tačke 2. ovog rješenja i plaćenog poreza na promet nekretnine uz istovremeno brisanje ranije izvršenih upisa na tom zemljištu.

5. Skeleđija Nihada kći Ismeta iz Kaknja dužna je platiti porez na promet nekretnine, označene u tački 1.ovog rješenja, nakon pravosnažnosti ovog rješenja a po izvršenom obračunu od strane Porezne ispostave Kakanj, te dokaz o izvršenoj uplati poreza (ovjereno rješenje) dostaviti u predmet.

6. Podnosilac zahtjeva dužna je uplatiti troškove postupka u iznosu od 530,00 KM (slovima: petstotinatrideset 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 Banke dd Sarajevo, poslovnica Kakanj i dokaz o izvršenoj uplati dostaviti u predmet.

O b r a z l o ž e n j e

Skeleđija Nihada kći Ismeta iz Kakanja podnijela je zahtjev za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta broj: 06/1-27-1268/22 od 21.04.2022. godine, označenog u tački 1. dispozitiva ovog rješenja, po članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu na kom se dijelom nalazi bespravno izgrađen poslovni objekat, i to na k.č.br. 1363/128 k.o. Kakanj u posjedu DS Općina Kakanj 1/1 i dijelom na k.č.br. 1363/3 k.o. Kakanj u posjedu i vlasništvu Skeleđija Nihade kći Ismeta iz Kakanja 1/1, koji je izgrađen 2007. godine.

Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina je dana 20.05.2022. godine izvršila uviđaj i usmenu raspravu na licu mjesta uz prisustvo podnosioca zahtjeva, predstavnika urbanizma, geometra i voditelja postupka.

Služba za privredu, urbanizam i zaštitu okoline izdala je Stručno mišljenje, broj: 04/1-1165/22 od 03.10.2022. godine, u kojem je navedeno sljedeće: „Dakle, na osnovu uviđaja na licu mjesta, raspoloživu dokumentaciju i dostavljeni geodetski snimak, dostavljamo vam stručno mišljenje i zahtjev za parcelaciju.

Naime, niz „Elite“ je niz poslovnih objekata nastao rekonstrukcijom, dogradnjom, nadogradnjom i promjenom namjene niza garaža. Regulacionim planom „Kakanj“ („Službene novine Općine Kakanj“ broj: 11/16, 3/20), niz je označen kao privredno-poslovni objekat. Na parceli označenoj kao k.č.br. 1363/3 k.o. Kakanj (novi premjer), u posjedu Skeleđija Nihade 1/1 postojala je garaža koja je dograđena i nadograđena, spojena sa susjednim objektom kako je navedeno, te je izvršena promjena namjene, tako da se u konačnici radi o poslovnom objektu. Dogradnjom garaže prema rijeci Zgošći, zauzeto je zemljište dimenzija cca 3,15x5,15 m koje predstavlja dio parcele označene kao k.č.br. 1363/1 k.o. Kakanj (novi premjer) u posjedu D.S. Općina Kakanj 1/1. Ista se po kulturi vodi kao „garaža“ površine 7,00 m² i „dvorište“ površine 27.715,00 m².

Predmetna parcela odnosno objekat se nalazi u zoni gradskog građevinskog zemljišta, tako da je investitor dužan izmiriti naknadu na ime rente (pogodnost), te naknadu na ime uređenja gradskog građevinskog zemljišta u skladu sa Odlukom o građevinskom zemljištu-prečišćeni tekst („Službene novine Općine Kakanj“ broj: 8/13 i 12/13) i Odluku o visini prosječne konačne građevinske cijene 1m² korisne stambene površine iz predhodne godine („Službene novine Općine Kakanj“ broj: 4/22). Uvidom u priloženu dokumentaciju, utvrđeno je da se parcela na kojoj je lociran objekat, nalazi u III zoni gradskog građevinskog zemljišta. U skladu sa gore navedenim odlukama, visina naknade za rentu (pogodnost) iznosi 1.953,00 KM i naknada za uređenje građevinskog zemljišta 878,90 KM, a iste su obračunate na osnovu dostavljenog glavnog projekta urađenog od strane „SM COMMERC“ d.o.o. Kakanj. Obračunom je uzeta u obzir cijela površina objekta-garaža, dogradnja, nadogradnja i promjena namjene na parcelama označenim kao k.č.br. 1363/3 i dijelu 1363/1 k.o. Kakanj (novi premjer) jer predstavlja jedinstvenu cjelinu koju nije moguće dijeliti, a svakako je u toku postupak legalizacije istog pod brojem 04/1-19-465/22, u kojem će to biti uzeto u obzir.

Shodno navedenom, za predmetni objekat se može naknadno izdati rješenje o legalizaciji bespravno izgrađene građevine ako su predhodno riješeni imovinsko-pravni odnosi i nakon pribavljanja svih potrebnih saglasnosti“.

Izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine od 22.10.2023. godine, zaprimljena pod brojem: 06/1-713/23, građevinskog zemljišta označenog kao k.č.br. 1363/128, k.o. Kakanj, od strane stalnog sudskog vještaka Abdulaha Delibašića, te tržišna vrijednost predmetne nekretnine po 1 m² iznosi 420,00 KM/m², odnosno za ukupnu površinu predmetnog zemljišta 16 m² tržišna cijena iznosi 6.720,00 KM.

Shodno članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu, na građevinskom zemljištu u državnoj svojini, na kojem je dograđen 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-58/23 od 27.10.2023. 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, 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 je objekat dograđen 2007.godine i 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 _____.2023. 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 i 11/22), 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.

DOSTAVITI:

1. Skeleđija (Ismet) Nihada
[REDACTED]
2. Općinskom pravobranilaštvu Kakanj,
3. Katastru nekretnina,
4. ZK uredu Općinskog suda u Kakanju,
5. Evidenciji Službe
6. a/a.

**PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA**