

Broj: 01/1-_____/26

Datum, _____.____. 2026. godine

Na osnovu člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu („Službene novine Federacije BiH“, broj: 25/03, 16/04 i 67/05, „Sl. novine FBiH“, br.94/18-presuda Ustavnog suda FBiH br.U-64/17), a u vezi sa članom 347. stav (3) i članom 348. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, broj: 66/13, 100/13 i 32/2019 – presuda Ustavnog suda FBiH br.U-22/16), 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 za utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu na kom se nalazi izgrađeni objekat broj:06/10-27-2045/25 od 19.05.2025. godine, podnesenog od strane Čišija (Selim) Envera, u postupku za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kojem je izgrađen dio pomoćnog objekta-garaže bez prava korišćenja zemljišta radi građenja, Općinsko vijeće na svojoj ____ sjednici, održanoj dana _____.____.____.godine, **donosi**

RJEŠENJE

1. UTVRĐUJE SE pravo vlasništva u korist Čišija (Selim) Envera iz Kaknja na gradskom građevinskom zemljištu u Kaknju, na kojem je izgrađen dio pomoćnog objekta-garaže bez prava korišćenja zemljišta radi građenja, označenom kao:

-k.č.br.1585/14 ostalo nepolodno zemljište zv. “VARDA“ u površini od 18 m², upisana u posjedovni list broj 299 k.o. Kakanj, u posjedu D.S. Općina Kakanj, sa dijelom 1/1, harmonizovana, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 640 k.o. Kakanj, zemljišnoknjižno vlasništvo Općine Kakanj, sa dijelom 1/1,

-k.č.br.1590/3 dvorište zv.“VARDA“ u površini od 59 m², upisana u posjedovni list broj 299 k.o. Kakanj, u posjedu D.S. Općina Kakanj, sa dijelom 1/1, harmonizovana, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 646 k.o. Kakanj, zemljišnoknjižno vlasništvo Općine Kakanj, sa dijelom 1/1.

2. Čišija (Selim) Enver iz Kaknja, dužan je platiti sljedeće naknade:

- za dodijeljeno zemljište ukupne površine 77 m², koja se sastoji od naknade za preuzeto zemljište iznos od 10.010,00 KM (slovima: deset hiljadadeset i 00/100 KM) i naknade za pogodnost (renta) iznos od 1.376,23 KM (slovima: jednahiljadatristotinesedamdesetšest i 23/100 KM),
- za uređenje građevinskog zemljišta iznos od 458,74 KM (slovima: četiristotinepedestosa i 74/100 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 rentu (pogodnost) 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, poslovnica Kakanj.

4. Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Kaknju i Katastar nekretnina Općine Kakanj uknjižice pravo vlasništva i posjeda u korist Čišija (Selim) Envera iz Kaknja, sa dijelom 1/1,

na zemljištu označenom u tački 1. ovog rješenja, nakon pravosnažnosti ovog rješenja, izvršene uplate naknada iz tačke 2. ovog rješenja i plaćenog poreza na promet nekretnina, uz istovremeno brisanje ranije izvršenih upisa na tom zemljištu.

5. Čišija (Selim) Envera iz Kaknja dužan je platiti porez na promet nekretnina, označenih 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 dužan je uplatiti troškove postupka u iznosu od 520,00 KM (slovima: petstotinadvadeset i 00/100 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, poslovnica Kakanj i dokaz o izvršenoj uplati dostaviti u predmet.

Obrazloženje

Povodom Zahtjeva za utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu na kom se nalazi izgrađeni objekat broj:06/10-27-2045/25 od 19.05.2025. godine, podnesenog od strane Čišija (Selim) Envera, Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina je dana, 04.06.2025. godine, izvršila uviđaj i održala usmenu raspravu na licu mjesta uz prisustvo podnosioca zahtjeva, predstavnika urbanizma, geometra i voditelja postupka.

Nakon naprijed navedenog održanog uviđaja i usmene rasprave, Služba za privredu, urbanizam i zaštitu okoline, dostavila je Stručno mišljenje broj: 04/1-1128/25 od 28.10.2025. godine, u kojem je pored ostalog navedeno da se sagrađeni pomoćni objekat-garaža sa pratećim sadržajima, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 6,8 x 7,15 m, nalazi dijelom na parceli označenoj kao k.č.br.1585/10, 1587/20 i 1589/2, k.o. Kakanj (novi premjer) u posjedu Čišija (Selim) Envera i na parcelama označenim kao k.č.br.1585/14 i 1590/3 k.o. Kakanj u posjedu D.S. Općina Kakanj. Uzimajući obzir da su parcele u posjedu D.S. Općina Kakanj na kojima je lociran pomoćni objekat manje površine, gdje bi istim postale neiskorištene za bilo kakvu gradnju, predlažu da se navedene parcele ne cijepaju nego kao takve da idu u dalju proceduru u skladu sa zakonskim normama. Uvidom u usvojeni Urbanistički plan Kaknja 2011-2026, čije su Odluka o usvajanju i Odluka o provođenju, objavljene u „Službenim novinama Općine Kakanj“ broj: 8/11, 4/12, 11/13, 11/14, 6/17, 7/18, konstatovano je da se predmetni lokalitet nalazi u zoni označenoj kao individualno stanovanje. Predmetna parcela odnosno objekat se nalazi u IV zoni gradskog građevinskog zemljišta. Za predmetni pomoćni objekat-garaža sa pratećim sadržajem se može naknadno izdati rješenje o urbanističkoj saglasnosti, odnosno rješenje o odobrenju za građenje ako su predhodno riješeni imovinsko-pravni odnosi i nakon pribavljanja svih potrebnih saglasnosti i sl., te da je potrebno podnijeti zahtjev za izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti za sagrađeni pomoćni objekat koji je predmet postupka.

U procjeni tržišne vrijednosti nekretnine PTV 01-12/25 od 13.12.2025. godine, koju je izradio stalni sudski vještak arhitektonske struke Bašić Alma iz Visokog, procijenjena je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta po 1 m², u iznosu od 130,00 KM (slovima: stotinutrideset i 00/100 KM). Ukupna procijenjena vrijednost predmetnih nekretnina označenih kao k.č.br.1585/14 k.o. Kakanj, u površini od 18 m² i k.č.br.1590/3 k.o. Kakanj, u površini od 59 m², iznosi 10.010,00 KM (77 m² x 130,00 KM= 10.010.00 KM).

Shodno članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu, 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 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 građevinsko 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.

Podnosilac zahtjeva dužan je platiti porez na promet nekretnina, označenih u tački 1. ovog rješenja u skladu sa članom 2. Zakona o porezu na promet nekretnina („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, br. 24/25) i člana 14. stav (3) Pravilnika o načinu rada Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina i kriterijima na osnovu kojih se vrši procjena prometne vrijednosti nekretnina („Službene novine Općine Kakanj“, br. 2/22).

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 („Službene novine Općine Kakanj“, broj: 6/09 i 11/22), kao i na osnovu Tarifnika naknada za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra („Službene novine Federacije BiH“, broj: 30/22), te člana 2. stav (1) alineja b) Tarife o nagradama i naknadama troškova za rad vještaka („Službene novine Federacije BiH“, broj: 67/15).

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-75/25 od 10.04.2026. godine.

Imajući u vidu da se može naknadno izdati rješenje o urbanističkoj saglasnosti i odobrenje za građenje, stekli su se 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 __.__.20__ godine, donosi rješenje kao u dispozitivu.

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. Čišija (Selim) Enver,
V divizije NOP-a br.91, Kakanj,
2. Općinskom pravobranilaštvu općine Kakanj,
3. Odsjeku za geodetske poslove i katastar nekretnina,
po pravosnažnosti,
4. ZK uredu Općinskog suda u Kaknju, po pravosnažnosti,
5. Porezna ispostava Kakanj, po pravosnažnosti,
6. Služba za finansije općine Kakanj,
7. U spis,
8. a/a.

PREDSJEDAVAJUĆI OPĆINSKOG VIJEĆA

Katičić Slaven