

Broj: 01/1-_____/26

Datum, _____.____. 2026. godine

Na osnovu člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu („Službene novine Federacije BiH“, br. 25/03, 16/04 i 67/05 i br. 94/18 - presuda Ustavnog suda FBiH br. 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 32/19 presuda Ustavnog suda Federacije BiH broj: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 Čišija Faruka sin Hajrudina iz Kaknja, za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kom se nalazi bespravno dograđen i nadograđen stambeni objekat, Općinsko vijeće na svojoj ____ sjednici, održanoj dana _____.2026. godine, **d o n o s i**

RJEŠENJE

1. UTVRĐUJE SE pravo vlasništva u korist Čišija Faruka sin Hajrudina iz Kaknja, na gradskom građevinskom zemljištu u Kaknju, na kojem je dograđen i nadograđen stambeni objekat, koje nosi oznaku:

- k.č.br. 657/9 zv. „F. Dogdibegovica“, ostalo neplodno zemljište, površine 102 m², k.o. Doboj, u posjedu D.S. Općine Kakanj sa dijelom 1/1, upisana u posjedovni list br. 237 k.o. Doboj, kojoj po starom premjeru odgovara parcela označena kao k.č.br. 273/11, dvorište površine 102 m² k.o. SP_Doboj, zemljišnoknjižno vlasništvo državna svojina sa dijelom 1/1, upisana u zk uložak br. 46 k.o. SP_Doboj.

2. Čišija Faruk sin Hajrudina iz Kaknja dužan je platiti sljedeće naknade:

- za dodijeljeno zemljište ukupne površine 102 m², koja se sastoji od naknade za preuzeto zemljište iznos od 14.280,00 KM (slovima: četrnaest hiljad i dvjestotina eosa mdeset i 00/100 KM) i naknade za rentu (pogodnost) iznos od 1.735,95 KM (slovima: hiljad i sedam stotina i tri deset pet i 95/100 KM),
- za uređenje građevinskog zemljišta iznos od 607,37 KM (slovima: šest stotina i sedam i 37/100 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 Faruka sin Hajrudina 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 nekretnine, uz istovremeno brisanje ranije izvršenih upisa na tom zemljištu.

5. Čišija Faruk sin Hajrudina iz Kaknja dužan 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. Podnosioc zahtjeva dužan je uplatiti troškove postupka u iznosu od 550,00 KM (slovima: petstotinapedeset 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.

O b r a z l o ž e n j e

Čišija Faruka sin Hajrudina iz Kaknja podnio je zahtjev, protokolisan pod brojem: 06/10-27-1114/25 od 03.03.2025. godine, za utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu označenom u tački 1. dispozitiva ovog rješenja, po članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu na kom je bespravno dograđen i nadograđen stambeni objekat (baraka) i to na parceli označenoj kao k.č.br. 657/9 k.o. Doboj u posjedu D.S. Općina Kakanj 1/1, kojoj po starom premjeru odgovara parcela označena kao k.č.br. 273/11, upisana u zk.ul.br. 46 k.o. SP_Doboj, zemljišnoknjižno vlasništvo državna svojina sa dijelom 1/1, a koji je dograđen i nadograđen 2005. godine o čemu je sačinjena ovjerena Izjava, ovjera broj: 70409/2025 od 03.11.2025. godine. Dogradnja i nadogradnja izvršena je na stambenoj jedinici-stanu koji je u vlasništvu Čišija (Hajrudin) Faruka iz Kaknja sa dijelom 1/1, broj parcele 657/5EZ1U0J4, površine 47 m², upisan u Zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 1755 k.o. Doboj.

Povodom podnesenog zahtjeva, dana 04.04.2025. godine održani su uviđaj i usmena raspravu na licu mjesta uz prisustvo podnosioca zahtjeva, predstavnika urbanizma, geometra i voditelja postupka.

Služba za privredu, urbanizam i zaštitu okoline dostavila je akt-Zahtjev za parcelaciju i dostava stručnog mišljenja, broj: 04/1-503/25 od 07.05.2025. godine u kojem je, između ostalog, navedeno da se predmetna parcela označena kao k.č.br. 657/2 k.o. Doboj vodi u posjedu D.S. Općina Kakanj, po kulturi kao „pomoćne zgrade“ i „dvorište“, te da je u sklopu stambenog objekta kolektivnog stanovanja (barake) u naselju Doboj, općina Kakanj lociranog na parceli označenoj kao k.č.br. 657/5 k.o. Doboj (novi premjer), izvršena rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja stambene jedinice posjednika Čišija Faruka, tako što sa dograđenim i nadograđenim dijelom objekta prelazi i na predmetnu parcelu označenu kao k.č.br. 657/2 k.o. Doboj (novi premjer). Uvidom u važeću plansku dokumentaciju, konstatovano je da se parcela označena kao k.č.broj 657/2 k.o. Doboj nalazi u obuhvatu usvojenog Urbanističkog plana Kaknja 2011.-2026. godine („Službene novine Općine Kakanj“, broj: 8/11, 4/12, 11/13, 11/14, 6/17 i 7/18), u zoni označenoj kao stambeno-poslovni sadržaji, a da se predmetni lokalitet također nalazi i u obuhvatu gdje je predviđena izgradnja detaljnog planskog dokumenta-Regulacionog plana „Doboj“. Iz planske dokumentacije, i to tekstualnog dijela Urbanističkog plana Kaknja, vidljivo je da se u MZ Doboj planira rekonstrukcija ili nova izgradnja Rudničkih objekata, gdje će Rudnički objekti (barake) biti obuhvaćeni izradom detaljnog planskog dokumenta-Regulacioni plan „Doboj“, koji do danas nije donesen, te da je s tim u vezi, moguće odobriti parcelaciju predmetnog zemljišta samo manjim dijelom na način da se uzme u obzir dogradnja barake bez izgrađenih ograda i pomoćnih

objekata na terenu. Također je navedeno da je, obzirom na mogućnost izgradnje objekta kolektivnog stanovanja na predmetnom lokalitetu u skladu sa detaljnim planskim dokumentom, investitor dužan da dostavi izjavu ovjerenu kod nadležnog organa da je saglasan da se na predmetnom lokalitetu mogu graditi objekti kolektivnog stanovanja na minimalnoj udaljenosti 1,00 m od granice novoformirane parcele, a u skladu sa usvojenom planskom dokumentacijom. Predmetna parcela se nalazi u zoni gradskog građevinskog zemljišta, tako da je investitor dužan izmiriti naknadu na ime rente (pogodnosti), te naknadu na ime uređenja gradskog građevinskog zemljišta, a da se obračun vrši na osnovu korisne površine objekta, te da je s tim u vezi potrebno dostaviti idejni ili glavni projekat na uvid kako bi se mogao izvršiti obračun navedenih naknada. Na kraju je navedeno da se za predmetnu rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju stambene jedinice u sklopu stambenog objekta kolektivnog stanovanja (barake) u naselju Doboje, općina Kakanj, može naknadno izdati rješenje o urbanističkoj saglasnosti, odnosno odobrenje za građenje, ako su prethodno riješeni imovinsko-pravni odnosi, izmirene obaveze plaćanja naknada, potpisana i ovjerena izjava o saglasnosti izgradnje objekata kolektivnog stanovanja i nakon pribavljanja ostalih potrebnih saglasnosti koje će se utvrditi u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti.

Uz naprijed navedeni akt Službe za privredu, urbanizam i zaštitu okoline kao prilog je dostavljen Prijedlog parcelacije za dio k.č.br. 657/2 k.o. Doboje od 05.05.2025. godine i Izvod iz urbanističkog plana Kakanja 2011.-2026. godine od 05.05.2025. godine.

Nakon što je podnosilac zahtjeva, u skladu sa naprijed navedenim, izvršio dopunu zahtjeva dostavljanjem glavnog projekta i ovjerene izjave investitora, Služba za privredu, urbanizam i zaštitu okoline je dana 14.10.2025. godine dostavila Dopunu stručnog mišljenja, broj: 04/1-1051/25 od 08.09.2025. godine u kojem je, između ostalog, navedeno da je investitor dužan izmiriti naknadu na ime rente (pogodnosti), te naknadu na ime uređenja gradskog građevinskog zemljišta, u skladu sa odredbama članova 27-51. Odluke o građevinskom zemljištu („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 3/25), a da je uvidom u priloženu dokumentaciju, utvrđeno da se parcela na kojoj je lociran predmetni objekat nalazi u petoj zoni gradskog građevinskog zemljišta, i da je u skladu sa gore navedenim odlukama, te dostavljenim glavnim projektom izrađenim od strane Consilium d.o.o. Kakanj, šifra projekta: GS-30-06/25 od juna 2025. godine, gdje je uzeta samo površina objekta za dogradnju i nadogradnju, utvrđeno da visina naknade za rentu (pogodnost) iznosi 1.735,95 KM, dok naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta iznosi 607,37 KM.

Na osnovu Zahtjeva za parcelaciju i dostave stručnog mišljenja, broj: 04/1-503/25 od 07.05.2025. godine u kojem je dat i prijedlog parcelacije sa urbanističko tehničkim uslovima, Odsjek za geodetske poslove i katastar nekretnina, izvršio je cijepanje parcele označene kao k.č.br. 657/2 k.o. Doboje, te je shodno istom nastala parcela označena u tački 1. ovog rješenja, a na kojoj je bespravno dograđena i nadograđena stambena jedinica.

U procjeni tržišne vrijednosti nekretnine broj: PTV 01-11/25 od 10.11.2025. godine, izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine građevinskog zemljišta označenog po novom premjeru kao k.č.br. 657/9 k.o. Doboje, od strane stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke Bašić Alme iz Visokog, u kojem je procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine po 1 m² u iznosu od 140,00 KM (slovima: stotinučetdeset i 00/100 KM), tako da ukupna procijenjena vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 14.280,00 KM (102 m² x 140,00 KM= 14.280,00 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.

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-74/25 od 09.04.2026. godine.

Podnosilac zahtjeva dužan je platiti porez na promet nekretnine, označene 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).

Imajući u vidu da se može naknadno izdati rješenje o urbanističkoj saglasnosti, odnosno 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 __.__.2026. 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 (Hajrudin) Faruk,
Ul. Selima ef. Merdanovića, 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

