

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNA I HERCEGOVINA
UNSKO-SANSKI KANTON
GRAD BIHAĆ
GRADONAČELNIK

Broj: 06/1-31-4146/17

Bihać, 16.01.2019. godine

Na osnovu člana 183. stav (2) Poslovnika Gradskog vijeća Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj: 3/16) i člana 52. stav (1) tačka a) Statuta grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 13/15 i 13/18) Gradonačelnik u svojstvu predlagača propisa i drugih akata

O D R E Đ U J E

Izvjestioca: Indiru Semanić dipl. pravnik, na sjednici Gradskog vijeća i radnim tijelima po prijedlogu tačke dnevnog reda:

Prijedlog Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini u korist Čajić Zuhrije iz Bihaća

Gradonačelnik
Šuhret Fazlić

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNA I HERCEGOVINA
UNSKO-SANSKI KANTON
GRAD BIHAĆ
GRADONAČELNIK

Služba za imovinsko-pravne, geodetske i
katastarske poslove

Broj: 06/1-31-4146/17
Bihać, 16.01.2019. godine

GRADSKO VIJEĆE
- o v d j e -

PREDMET: Prijedlog Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini u korist Čajić Zuhdije iz Bihaća

U skladu sa odredbama člana 52. tačka b) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 13/15 i 13/18) i člana 140. tačka d) Poslovnika Gradskog vijeća Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj: 3/16) u prilogu Vam dostavljam Prijedlog Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini u korist Čajić Zuhdije iz Bihaća

O B R A Z L O Ž E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje predloženog Rješenja sadržan je u članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 25/03, 16/04 i 67/05) kojim je utvrđena nadležnost općinskog vijeća za utvrđivanje prava vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika 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 i to uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje i naknadu za uređenje građevinskog zemljišta, te u članu 35. tačka j) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 13/15 i 13/18), kojim je utvrđena nadležnost Gradskog vijeća za donošenje odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom grada.

II RAZLOZI DONOŠENJA

Čajić (Ibro) Zuhdija iz Bihaća obratio se ovoj Službi dana 13.09.2017. godine zahtjevom za utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu označenom kao k.č. br. 134/2 k.o. Izačić po novom katastarskom operatu površine 325 m², odnosno k.č. br. 1275/97 k.o. Gata Turska iste površine po starom katastarskom operatu.

Uz zahtjev je priložena slijedeća dokumentacija:

- pravosnažna urbanistička saglasnost broj: 03/1-23-1-2473/17 od 19.07.2017. godine i
- pravosnažna situacija terena broj: 03/1-23-1-2473/17 od 19.07.2017. godine

U toku dokaznog postupka koji je prethodio donošenju ovog Rješenja izvršen je uviđaj na licu mjesta i održana usmena rasprava u službenim prostorijama Gradske uprave Grada Bihaća uz prisustvo podnosioca zahtjeva, zamjenika Gradskog pravobranioca, vještaka geodetske struke i vještaka građevinske struke, te izvršen uvid u priloženu i pribavljenu dokumentaciju pri čemu je utvrđeno slijedeće činjenično stanje:

- da je na zahtjev Čajić Zuhdije iz Bihaća, rješenjem Službe za urbanističko planiranje i građenje broj: 03/1-23-1-2473/17 od 19.07.2017. godine data pravosnažna urbanistička saglasnost za legalizaciju izgrađenog stambenog objekta na zemljištu označenom kao k.č. br. 134/2 k.o. Izačić po novom katastarskom operatu, odnosno na k.č. br. 1275/97 k.o. Gata Turska po starom katastarskom operatu,

- da je Služba za urbanističko planiranje i građenje izdala situaciju terena broj: 03/1-23-1-2473/17 od 19.07.2017. godine,

- da se na licu mjesta nalazi izgrađeni stambeni objekat, a što je utvrđeno uviđajem na licu mjesta dana 18.10.2017. godine,

- da je k.č. br. 1275/97 pašnjak Čavnik površine 325 m² upisana u zemljišnoknjižni uložak broj: 81 k.o. SP_Gata Turska kao vlasništvo Opštenarodne imovine sa dijelom 1/1,

- da je k.č. br. 134/2 zv. „Okučnica“ Dvorište površine 325 m² upisana u posjedovni list br. 631 k.o. Izačić po novom katastarskom operatu kao posjed Vikić (Mustafe) Ibrahima sa dijelom 1/1,

- da je Vikić (Mustafe) Ibrahim umro i da se kao zakonski nasljednici iza istog pojavljuju njegova djeca i to: Vikić Ramiz, Vikić Mustafa, Vikić Hasib i Vikić Refika,

- da je na uviđaju obavljenom dana 18.10.2017. godine saslušan Vikić Hasib koji je izjavio da predmetnu nekretninu ne koristi i da istu nije koristio njegov otac koji je umro prije 16 (šesnaest) godina, a niti njegov djed koji je umro 1984. godine, te se ne protivi zahtjevu Čajić Zuhdije za utvrđivanje prava vlasništva temeljem člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu,

- izvršen je uvid u notarski obrađenu izjavu Vikić Refike date dana 19.11.2012. godine u kojoj stoji da je saglasna kao suposjednik na nekretnini označenoj kao k.č. br. 134 k.o. Izačić da se investitoru Čajić Zuhdiji omogući formiranje građevinske parcele, te izdavanje urbanističke saglasnosti i građevinske dozvole,

- da su u službenim prostorijama Gradske uprave Grada Bihaća saslušani Vikić Mustafa i Vikić Ramiz koji su saglasno izjavili da predmetna parcela nikad nije bila u njihovom faktičkom posjedu, a niti ranije u posjedu njihovog oca i djeda, da istu nisu nikad koristili te se shodno tome ne protive zahtjevu Čajić Zuhdije za utvrđivanje prava vlasništva temeljem člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu,

- da je radi utvrđivanja tržišne cijene zemljišta po 1 m², zaključkom Službe za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina br. 06/1-31-4146/17 od 12.03.2018. godine imenovan vještak građevinske struke Amir Nefić koji je u svom nalazu utvrdio da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 17,00 KM/m²,

- da se Gradsko pravobranilaštvo kao zakonski zastupnik Grada Bihaća ne protivi usvajanju zahtjeva podnosioca uz obavezu plaćanja naknade za utvrđeno pravo vlasništva, a što je utvrđeno saslušanjem zamjenika Gradskog pravobranioca Edine Hajran na usmenoj raspravi održanoj dana 13.12.2018. godine,

- da su stranke u postupku, podnositelj zahtjeva putem punomoćnika i Gradsko pravobranilaštvo kao zakonski zastupnik Grada Bihaća saglasni sa nalazom i mišljenjem vještaka i izvršenom procjenom tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, što je utvrđeno saslušanjem istih na usmenoj raspravi održanoj dana 13.12.2018. godine.

Obzirom na naprijed navedeno i utvrđeno činjenično stanje iz kojeg proizilazi da je na predmetnoj parceli već izgrađen objekat za koji se naknadno može izdati odobrenje za građenje i da su raspravljani imovinsko-pravni odnosi na predmetnom zemljištu, ocjena je da su ispunjeni uvjeti iz člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine da se u korist Čajić Zuhdije utvrdi pravo vlasništva na predmetnom zemljištu.

III FINANSIJSKA SREDSTVA

Za utvrđivanje prava vlasništva po članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH, imenovani je dužan platiti naknadu za rentu i naknadu za dodijeljeno zemljište, a određenu članovima 62. i 68. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH.

Visina naknade koja se odnosi na naknadu plaćenu ranijem vlasniku za preuzeto zemljište izračunava se na osnovu Odluke Gradskog vijeća, tako da se naknada za građevinsko zemljište u državnoj svojini određuje u novčanom iznosu prema tržišnoj cijeni tog zemljišta koja se utvrđuje od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Kako je ovlaštenu vještak u svom nalazu i mišljenju naveo da tržišna cijena zemljišta po 1 m² iznosi 17,00 KM, visina naknade za zemljište izračunava se tako da se površina zemljišta pomnoži sa cijenom zemljišta po 1 m². Obzirom da je ukupna površina zemljišta 325 m², tržišna cijena zemljišta iznosi:

$$325 \text{ m}^2 \times 17,00 \text{ KM/m}^2 = 5.525,00 \text{ KM}$$

Visina naknade koja se odnosi na plaćanje rente odnosi se na naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne

infrastrukture koji mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnine.

Visina naknade po osnovu rente izračunava se na osnovu Odluke Gradskog vijeća o utvrđivanju prosječne konačne građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine na području Grada Bihaća u prethodnoj godini („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 6/17), tako što korisnu površinu objekta pomnožimo sa osnovicom i procentom zone u kojoj se objekat nalazi. Obzirom da neto površina objekta za obračun naknade iznosi 64,65 m² i da se predmetno zemljište nalazi izvan zone gradskog građevinskog zemljišta, to se u skladu sa odredbom člana 69. stav 2. Odluke o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Općine Bihać“ broj: 6/09, 1/10, 4/13 i 1/18), naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta – renta utvrđuje na način i u iznosu kao za obuhvat šeste zone gradskog građevinskog zemljišta i iznosi:

$$64,65 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ KM} \times 1\% = 581,85 \text{ KM}$$

Slijedom iznesenog podnosilac zahtjeva je obavezan platiti ukupnu naknadu u iznosu od 6.106,85 KM (slovima: šesthiljadastotinuišest 85/100 KM).

Obzirom na sve navedeno smatram Prijedlog Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini opravdanim i predlažem da se isti usvoji u prezentiranom tekstu.

Obrađivač akta:
Sanela Alibegović

Gradonačelnik
Šuhret Fazlić

Na osnovu člana 61. Zakna o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 25/03, 16/04 i 67/05) i člana 35. tačka j) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 13/15 i 13/18), Gradsko vijeće Bihać na __. sjednici održanoj dana __. __. 2019. godine, donosi

R J E Š E N J E

o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini u korist Čajić Zuhdije iz Bihaća

1. Čajić (Ibro) Zuhdiji iz Bihaća utvrđuje se pravo vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini označenom kao k.č. br. 134/2 zv. „Okućnica“ Dvorište u površini od 325 m² upisana u posjedovni list br. 631 k.o. Izačić po novom katastarskom operatu, odnosno k.č. br. 1275/97 pašnjak Čavnik u površini od 325 m² upisana u zemljišnoknjižni uložak broj: 81 k.o. SP_Gata Turska po starom katastarskom operatu.

2. Za utvrđeno pravo vlasništva na građevinskom zemljištu imenovani je dužan u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja platiti naknadu u ukupnom iznosu od 6.106,85 KM (slovima: šesthiljadastotinuišest 85/100 KM) i to:

- dio naknade koji se odnosi na visinu naknade plaćene ranijem vlasniku za preuzeto zemljište u iznosu od 5.525,00 KM (slovima: pethiljadapetstotinaidvadesetpet 00/100KM),

- dio naknade iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnine – renta u iznosu od 581,85 KM (slovima: petstotinaosamdesetijedna i 85/100 KM).

3. Nakon uplate naknade iz tačke 2. dispozitiva ovog rješenja, Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda Bihać i Odsjek za geodetske poslove i katastar nekretnina Grada Bihaća izvršit će brisanje ranijih upisa i uknjižiti pravo vlasništva na zemljištu označenom kao u tački 1. dispozitiva ovog rješenja u korist Čajić (Ibro) Zuhdije iz Bihaća.

O b r a z l o ž e n j e

Čajić (Ibro) Zuhdija iz Bihaća obratio se ovoj Službi dana 13.09.2017. godine zahtjevom za utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu označenom kao k.č. br. 134/2 k.o. Izačić po novom katastarskom operatu površine 325 m², odnosno k.č. br. 1275/97 k.o. Gata Turska iste površine po starom katastarskom operatu.

Uz zahtjev je priložena slijedeća dokumentacija:

- pravosnažna urbanistička saglasnost broj: 03/1-23-1-2473/17 od 19.07.2017. godine i
- pravosnažna situacija terena broj: 03/1-23-1-2473/17 od 19.07.2017. godine

U toku dokaznog postupka koji je prethodio donošenju ovog Rješenja izvršen je uviđaj na licu mjesta i održana usmena rasprava u službenim prostorijama Gradske uprave Grada

Bihaća uz prisustvo podnosioca zahtjeva, zamjenika Gradskog pravobranioca, vještaka geodetske struke i vještaka građevinske struke, te izvršen uvid u priloženu i pribavljenu dokumentaciju pri čemu je utvrđeno slijedeće činjenično stanje:

- da je na zahtjev Čajić Zuhdije iz Bihaća, rješenjem Službe za urbanističko planiranje i građenje broj: 03/1-23-1-2473/17 od 19.07.2017. godine data pravosnažna urbanistička saglasnost za legalizaciju izgrađenog stambenog objekta na zemljištu označenom kao k.č. br. 134/2 k.o. Izačić po novom katastarskom operatu, odnosno na k.č. br. 1275/97 k.o. Gata Turska po starom katastarskom operatu,

- da je Služba za urbanističko planiranje i građenje izdala situaciju terena broj: 03/1-23-1-2473/17 od 19.07.2017. godine,

- da se na licu mjesta nalazi izgrađeni stambeni objekat, a što je utvrđeno uviđajem na licu mjesta dana 18.10.2017. godine,

- da je k.č. br. 1275/97 pašnjak Čavnik površine 325 m² upisana u zemljišnoknjižni uložak broj: 81 k.o. SP_Gata Turska kao vlasništvo Opštenarodne imovine sa dijelom 1/1,

- da je k.č. br. 134/2 zv. „Okučnica“ Dvorište površine 325 m² upisana u posjedovni list br. 631 k.o. Izačić po novom katastarskom operatu kao posjed Vikić (Mustafe) Ibrahima sa dijelom 1/1,

- da je Vikić (Mustafe) Ibrahim umro i da se kao zakonski nasljednici iza istog pojavljuju njegova djeca i to: Vikić Ramiz, Vikić Mustafa, Vikić Hasib i Vikić Refika,

- da je na uviđaju obavljenom dana 18.10.2017. godine saslušan Vikić Hasib koji je izjavio da predmetnu nekretninu ne koristi i da istu nije koristio njegov otac koji je umro prije 16 (šesnaest) godina, a niti njegov djed koji je umro 1984. godine, te se ne protivi zahtjevu Čajić Zuhdije za utvrđivanje prava vlasništva temeljem člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu,

- izvršen je uvid u notarski obrađenu izjavu Vikić Refike date dana 19.11.2012. godine u kojoj stoji da je saglasna kao suposjednik na nekretnini označenoj kao k.č. br. 134 k.o. Izačić da se investitoru Čajić Zuhdiji omogući formiranje građevinske parcele, te izdavanje urbanističke saglasnosti i građevinske dozvole,

- da su u službenim prostorijama Gradske uprave Grada Bihaća saslušani Vikić Mustafa i Vikić Ramiz koji su saglasno izjavili da predmetna parcela nikad nije bila u njihovom faktičkom posjedu, a niti ranije u posjedu njihovog oca i djeda, da istu nisu nikad koristili te se shodno tome ne protive zahtjevu Čajić Zuhdije za utvrđivanje prava vlasništva temeljem člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu,

- da je radi utvrđivanja tržišne cijene zemljišta po 1 m², zaključkom Službe za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina br. 06/1-31-4146/17 od 12.03.2018. godine imenovan vještak građevinske struke Amir Nefić koji je u svom nalazu utvrdio da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 17,00 KM/m²,

- da se Gradsko pravobranilaštvo kao zakonski zastupnik Grada Bihaća ne protivi usvajanju zahtjeva podnosioca uz obavezu plaćanja naknade za utvrđeno pravo vlasništva, a

što je utvrđeno saslušanjem zamjenika Gradskog pravobranioca Edine Hajran na usmenoj raspravi održanoj dana 13.12.2018. godine,

- da su stranke u postupku, podnositelj zahtjeva putem punomoćnika i Gradsko pravobranilaštvo kao zakonski zastupnik Grada Bihaća saglasni sa nalazom i mišljenjem vještaka i izvršenom procjenom tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, što je utvrđeno saslušanjem istih na usmenoj raspravi održanoj dana 13.12.2018. godine.

Obzirom na naprijed navedeno i utvrđeno činjenično stanje iz kojeg proizilazi da je na predmetnoj parceli već izgrađen objekat za koji se naknadno može izdati odobrenje za građenje i da su raspravljani imovinsko-pravni odnosi na predmetnom zemljištu, ocjena je da su ispunjeni uvjeti iz člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine da se u korist Čajić Zuhdije utvrdi pravo vlasništva na predmetnom zemljištu.

Za utvrđivanje prava vlasništva po članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH, imenovani je dužan platiti naknadu za rentu i naknadu za dodijeljeno zemljište, a određenu članovima 62. i 68. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH.

Visina naknade koja se odnosi na naknadu plaćenu ranijem vlasniku za preuzeto zemljište izračunava se na osnovu Odluke Gradskog vijeća, tako da se naknada za građevinsko zemljište u državnoj svojini određuje u novčanom iznosu prema tržišnoj cijeni tog zemljišta koja se utvrđuje od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Kako je ovlašteni vještak u svom nalazu i mišljenju naveo da tržišna cijena zemljišta po 1 m² iznosi 17,00 KM, visina naknade za zemljište izračunava se tako da se površina zemljišta pomnoži sa cijenom zemljišta po 1 m². Obzirom da je ukupna površina zemljišta 325 m², tržišna cijena zemljišta iznosi:

$$325 \text{ m}^2 \times 17,00 \text{ KM/m}^2 = 5.525,00 \text{ KM}$$

Visina naknade koja se odnosi na plaćanje rente odnosi se na naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koji mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnine.

Visina naknade po osnovu rente izračunava se na osnovu Odluke Gradskog vijeća o utvrđivanju prosječne konačne građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine na području Grada Bihaća u prethodnoj godini („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 6/17), tako što korisnu površinu objekta pomnožimo sa osnovicom i procentom zone u kojoj se objekat nalazi. Obzirom da neto površina objekta za obračun naknade iznosi 64,65 m² i da se predmetno zemljište nalazi izvan zone gradskog građevinskog zemljišta, to se u skladu sa odredbom člana 69. stav 2. Odluke o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Općine Bihać“ broj: 6/09, 1/10, 4/13 i 1/18), naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta – renta utvrđuje na način i u iznosu kao za obuhvat šeste zone gradskog građevinskog zemljišta i iznosi:

$$64,65 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ KM} \times 1\% = 581,85 \text{ KM}$$

Slijedom iznesenog podnosilac zahtjeva je obavezan platiti ukupnu naknadu u iznosu od 6.106,85 KM (slovima: šesthiljadastotinušest 85/100 KM).

Na osnovu naprijed izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja pred Kantonalnim sudom u Bihaću.

Gradsko vijeće

Broj: _____

Bihać; __.__.2019. godine

Predsjedavajući Gradskog vijeća

Davor Župa