

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

Broj: 06/1-31-1820/18  
Bihać, 19.04.2019. 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 Nadarević (Muniba ) Fadila iz Bihaća.

Gradonačelnik  
Šuhret Fazlić

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

Broj: 06/1-31-1820/18  
Bihać, 19.04.2019. godine

GRADSKO VIJEĆE  
GRADA BIHAĆA  
- o v d j e -

**PREDMET:** Prijedlog Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini u korist Nadarević (Muniba ) Fadila iz Bihaća

U skladu sa odredbama člana 52. tačka a) 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 Nadarević (Muniba ) Fadila iz Bihaća.

## O B R A Z L O Ž E N J E

### I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ovog 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 Gradskog 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 dodjeljeno 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

Nadarević (Muniba ) Fadil iz Bihaća, obratio se ovom organu sa zahtjevom za utvrđivanje prava vlasništva na osnovu člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“ broj:25/03, 16/14 i 67/05) na zemljištu označenom kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uz zahtjev je priloženo sljedeće:

- pravosnažna urbanistička saglasnost broj:03/1-23-1-1528/17 od 14.12.2017.godine,
- pravosnažna situacija terena broj:03/1-23-1-1528/17 od 14.12.2017.godine
- uvjerenje o cijepanju broj:06/2-30-2601/18 od 03.09.2018.godine,
- posjedovni list broj 424 k.o. Ripač.
- kopija katastarskog plana od 15.05.2018.godine.

Rješavajući po zahtjevu imenovanog, a nakon uvida u priloženu i pribavljenu dokumentaciju, te uviđaja na licu mjesta održanog 18.12.2018.godine, utvrđeno je sljedeće činjenično stanje:

- da je na zahtjev Nadarević (Muniba ) Fadila iz Bihaća rješenjem Službe za urbanističko planiranje i građenje: broj 03/1-23-1-1528/17 od 14.12.2017.godine data urbanistička saglasnost za legalizaciju izgrađenog poslovnog objekta na zemljištu označenom kao k.č. broj 487 k.o. Ripač, po novom kat. operatu, odnosno k.č. broj 279/6 k.o. SP\_Ripač-Lohovo po starom kat. operatu,

- da je Služba za urbanističko planiranje i građenje izdala situaciju terena ev.br. : 03/1-23-1-1528/17 od 14.12.2017,

- da je Služba za imovinsko- pravne, geodetske i katastarske poslove izdala uvjerenje o cijepanju zemljišta broj: 06/2-30-2601/18 od 03.09.2018.godine,

- da prema uvjerenju Službe za imovinsko- pravne, geodetske i katastarske poslove broj: 06/2-30-2601/18 od 03.09.2018.godine građevinsku parcelu investitora čini k.č. broj 487/1 „Luka“oranica/njiva 3 klase u površini od 804m2 upisana u Pl. broj 424 k.o. Ripač po novom kat. operatu, odnosno k.č. broj 487/1 „Luka“oranica/njiva 3 klase u površini od 804m2 upisana u zk. ul. br.188 k.o Ripač, po starom kat. operatu,

- da je k.č. broj 487/1 zv.„Luka“oranica/njiva 3 klase u površini od 804m2 upisana u Pl. broj 424 k.o. Ripač kao posjed Općine Bihać sa dijelom 1/1 po novom katastarskom operatu,

- da je k.č. broj 487/1 zv.„Luka“ njiva 3 klase u površini od 804m2 upisana u zk.ul. broj 188 k.o. Ripač po starom katastarskom operatu (u toku postupak uspostave zemljišne knjige-harmonizacija),

- da je dana 18.12.2018.godine održan uviđaj na licu mjesta u prisustvu podnositelja zahtjeva, zamjenika Gradskog pravobranioca i vještaka geodetske i građevinske struke,

- da je izvršenim uviđajem na licu mjesta utvrđeno da je na predmetnoj parceli izgrađen poslovni objekat Nadarević Fadila iz Bihaća,

- da je zaključkom Službe broj 06/1-31-1820/18 od 04.12.2018.godine radi procjene tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta imenovan vještak Nefić Amir dipl.ing.građ.

- da je vještak građevinske struke utvrdio da je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta 67,50KM/1m2, površina dodjeljenog zemljišta 804m2, što ukupno iznosi 54.270,00KM (slovima: pedesetčetirihiljadedvjestotinesedamdeset KM),

- da povodom izvršene procjene nekretnine i utvrđene cijene od 67,50KM /m2 nije bilo prigovora od strane podnositelja zahtjeva,

- da povodom izvršene procjene nekretnine i utvrđene cijene od 67,50KM /m2 nije bilo prigovora od strane Gradskog pravobranilaštva,

- da je od Službe za urbanističko planiranje i građenje pribavljena informacija o korisnoj površini predmetnog objekta, te utvrđeno da iznosi 245,17m2, da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta.

Obzirom na naprijed navedeno i utvrđeno činjenično stanje iz kojeg proizilazi da je na predmetnom zemljištu izgrađen poslovni objekat za koji se naknadno može izdati odobrenje za građenje i da su raspravljani imovinsko pravni odnosi na predmetnom zemljištu, ocjena je ovog Organa da su ispunjeni uvjeti iz člana 61.Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine da se u korist Nadarević (Muniba ) Fadila utvrdi pravo vlasništva na predmetnom zemljištu.

### III FINANSIJSKA SREDSTVA

Za realizaciju ovog rješenja imenovani je dužan platiti naknadu za dodjeljeno zemljište.

Naknada za dodjeljeno zemljište obuhvata plaćanje naknade ranijem vlasniku za preuzeto zemljište i rentu, a određena je na osnovu člana 62. i 68. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine.

Visina naknade koja se odnosi na naknadu plaćenu ranijem vlasniku za preuzeto zemljište izračunava se na osnovu Odluke Gradskog vijeća o određivanju kriterija pri utvrđivanju visine naknade za preuzeto zemljište u državnoj svojini br.02-02-4127/08 od 31.03.2008.godine(„Službeni glasnik Općine Bihać“ br. 5/08).

Prema čl. 2.ove Odluke naknada za preuzeto građevinsko zemljište određuje se prema tržišnoj cijeni tog zemljišta u vrijeme utvrđivanja tržišne cijene.

Obzirom da je površina dodjeljene parcele 804,00m<sup>2</sup> ukupna procjenjena prometna vrijednost građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu iznosi:

$$804,00\text{m}^2 \times 67,50 \text{ KM} = 54.270,00 \text{ KM}$$

Visina naknade koja se odnosi na plaćanje rente za dodjeljeno građevinsko zemljište na korištenje odnosi se na naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnine.

Visina ove rente izračunava se na osnovu Odluke Gradskog vijeća o utvrđivanju prosječne konačne građevinske cijene 1 m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području grada Bihaća u prethodnoj godini („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 3 /2019), 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 245,17m<sup>2</sup> i da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta, renta iznosi:

$$245,17 \times 1000,00 \text{ KM} \times 1\% = 2451,70 \text{ KM}$$

(slovima: dvijehiljadečetiristotinepedesetjedna 70/100 KM).

Prema odredbama Odluke o građevinskom zemljištu(„Službeni glasnik Općine Bihać“ broj:6/09, 1/10, 4/13 i 1/18) naknada iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta-renta, za ostalo građevinsko zemljište utvrđuje se na način i u iznosu kao za obuhvat šeste zone gradskog građevinskog zemljišta.

Slijedom iznesenog podnosioc zahtjeva je obavezan platiti naknadu u ukupnom iznosu od 56.721,70 KM (slovima:pedesetšesthiljadasedamstotinaadvadesetjedna 70/100).

Obzirom na navedene propise smatram prijedlog rješenja o utvrđivanja prava vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini opravdanim i predlažem da se isti usvoji kako je to predložen.

Postupak vodila:  
Velić Ediba dipl.pravnik

Gradonačelnik  
Šuhret Fazlić

Na osnovu člana 61. Zakona 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 .godine, donijelo je

## R J E Š E N J E

o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini u korist Nadarević (Muniba ) Fadila iz Bihaća

1. Nadarević (Muniba) Fadilu iz Bihaća, utvrđuje se pravo vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini označenom kao:

- k.č. broj 487/1 zv.„Luka“oranica/njiva 3 klase u površini od 804 m<sup>2</sup> upisana u Pl. broj 424 k.o. Ripač upisane po novom katastarskom operatu, odnosno

- k.č. broj 487/1 zv.„Luka“ njiva 3 klase u površini od 804m<sup>2</sup> upisana u zk.ul.. broj 188 k.o. Ripač, po starom katastarskom operatu.

2. Za utvrđeno pravo vlasništva na gradskom građevinskom zemljištu imenovani je dužan platiti naknade u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja i to:

- dio naknade koji se odnosi na visinu naknade plaćene ranijem vlasniku za preuzeto zemljište u iznosu od 54.270,00 KM (slovima: pedesetčetirihiljadedvjestotinesedamdeset KM),

- 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 2451,70 KM (slovima: dvijehiljadečetiristotinedesetjedna 70/100 KM)

- što ukupno iznosi 56.721,70 KM (slovima:pedesetšesthiljadasedamstotinadvadesetjedna 70/100).

3.Nakon uplate naknade iz tačke 2. dispozitiva rješenja Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Bihaću i Odsjek geodetskih i katastarskih poslova Grada Bihaća izvršit će na osnovu ovog rješenja brisanje ranijih upisa i uknjižbu prava vlasništva i posjeda na zemljištu označenom kao u tački 1. dispozitiva ovog rješenja u korist Nadarević (Muniba ) Fadila iz Bihaća sa dijelom 1/1.

## O b r a z l o Ź e n j e

Nadarević (Muniba) Fadil iz Bihaća, obratio se ovom organu sa zahtjevom za utvrđivanje prava vlasništva na osnovu člana 61.Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“ broj:25/03, 16/14 i 67/05) na zemljištu označenom kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uz zahtjev je priloženo sljedeće:

-pravosnažna urbanistička saglasnost broj:03/1-23-1-1528/17 od 14.12.2017.godine,

-pravosnažna situacija terena broj:03/1-23-1-1528/17 od 14.12.2017.godine

-uvjerenje o cijepanju broj:06/2-30-2601/18 od 03.09.2018.godine,

-posjedovni list broj 424 k.o. Ripač.

-kopija katastarskog plana od 15.05.2018.godine.

Rješavajući po zahtjevu imenovanog, a nakon uvida u priloženu i pribavljenu dokumentaciju, te uviđaja na licu mjesta održanog 18.12.2018.godine, utvrđeno je sljedeće činjenično stanje:

-da je na zahtjev Nadarević (Muniba ) Fadila iz Bihaća rješenjem Službe za urbanističko planiranje i građenje: broj 03/1-23-1-1528/17 od 14.12.2017.godine data urbanistička saglasnost za legalizaciju izgrađenog poslovnog objekta na zemljištu označenom kao k.č. broj 487 k.o. Ripač, po novom kat. operatu,odnosno k.č. broj 279/6 k.o. SP\_Ripač-Lohovo po starom kat. operatu,

-da je Služba za urbanističko planiranje i građenje izdala situaciju terena ev.br. : 03/1-23-1-1528/17 od 14.12.2017,

- da je Služba za imovinsko- pravne, geodetske i katastarske poslove izdala uvjerenje o cijepanju zemljišta broj: 06/2-30-2601/18 od 03.09.2018.godine,

-da prema uvjerenju Službe za imovinsko- pravne, geodetske i katastarske poslove broj: 06/2-30-2601/18 od 03.09.2018.godine građevinsku parcelu investitora čini k.č. broj 487/1 „Luka“oranica/njiva 3 klase u površini od 804m<sup>2</sup> upisana u Pl. broj 424 k.o. Ripač po novom kat. operatu, odnosno k.č. broj 487/1 „Luka“ njiva 3 klase u površini od 804m<sup>2</sup> upisana u zk. ul. br.188 k.o Ripač, po starom kat. operatu,

-da je k.č. broj 487/1 zv.„Luka“oranica/njiva 3 klase u površini od 804m<sup>2</sup> upisana u Pl. broj 424 k.o. Ripač kao posjed Općine Bihać sa dijelom 1/1 po novom katastarskom operatu,

- da je k.č. broj 487/1 zv.„Luka njiva 3 klase u površini od 804m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. broj 188 k.o. Ripač po starom katastarskom operatu ( u toku postupak uspostave zemljišne knjige-harmonizacija),

- da je dana 18.12.2018.godine održan uviđaj na licu mjesta u prisustvu podnositelja zahtjeva, zamjenika Gradskog pravobranioca i vještaka geodetske i građevinske struke,

- da je izvršenim uviđajem na licu mjesta utvrđeno da je na predmetnoj parceli izgrađen poslovni objekat Nadarević Fadila iz Bihaća,

- da je zaključkom Službe broj 06/1-31-1820/18 od 04.12.2018.godine radi procjene tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta imenovan vještak Nefić Amir dipl.ing.građ.

-da je vještak građevinske struke utvrdio da je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta 67,50KM/1m<sup>2</sup>, površina dodjeljenog zemljišta 804m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 54.270,00KM (slovima: pedesetčetirihiljadedvjestotinesedamdeset KM),

-da povodom izvršene procjene nekretnine i utvrđene cijene od 67,50KM /m<sup>2</sup> nije bilo prigovora od strane podnositelja zahtjeva,

-da povodom izvršene procjene nekretnine i utvrđene cijene od 67,50KM /m<sup>2</sup> nije bilo prigovora od strane Gradskog pravobranilaštva,

- da je od Službe za urbanističko planiranje i građenje pribavljena informacija o korisnoj površini predmetnog objekta, te utvrđeno da iznosi 245,17m<sup>2</sup>, da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta.

Obzirom na naprijed navedeno i utvrđeno činjenično stanje iz kojeg proizilazi da je na predmetnom zemljištu izgrađen poslovni objekat za koji se naknadno može izdati odobrenje za građenje i da su raspravljani imovinsko pravni odnosi na predmetnom zemljištu ocjena je ovog Organa da su ispunjeni uvjeti iz člana 61.Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine da se u korist Nadarević (Muniba ) Fadila utvrdi pravo vlasništva na predmetnom zemljištu.

Naknada za dodjeljeno zemljište obuhvata plaćanje naknade ranijem vlasniku za preuzeto zemljište i rentu, a određena je na osnovu člana 62. i 68. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine.

Visina naknade koja se odnosi na naknadu plaćenu ranijem vlasniku za preuzeto zemljište izračunava se na osnovu Odluke Gradskog vijeća o određivanju kriterija pri

utvrđivanju visine naknade za preuzeto zemljište u državnoj svojini br.02-02-4127/08 od 31.03.2008.godine(„Službeni glasnik Općine Bihać“ br. 5/08).

Prema čl. 2.ove Odluke naknada za preuzeto građevinsko zemljište određuje se prema tržišnoj cijeni tog zemljišta u vrijeme utvrđivanja tržišne cijene.

Obzirom da je površina dodjeljene parcele 804,00m<sup>2</sup> ukupna procjenjena prometna vrijednost građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu iznosi:

$$804,00\text{m}^2 \times 67,50 \text{ KM} = 54.270,00 \text{ KM}$$

Visina naknade koja se odnosi na plaćanje rente za dodjeljeno građevinsko zemljište na korištenje odnosi se na naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnine.

Visina ove rente izračunava se na osnovu Odluke Gradskog vijeća o utvrđivanju prosječne konačne građevinske cijene 1 m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području grada Bihaća u prethodnoj godini („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 3 /2019), 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 245,17m<sup>2</sup> i da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta, renta iznosi:

$$245,17 \times 1000,00 \text{ KM} \times 1\% = 2451,70 \text{ KM}$$

(slovima: dvijehiljadečetiristotinedesetjedna 70/100 KM).

Prema odredbama Odluke o građevinskom zemljištu(„Službeni glasnik Općine Bihać“ broj:6/09, 1/10, 4/13 i 1/18) naknada iz osnova prirodnih pogodnosti građevinskog zemljišta-renta, za ostalo građevinsko zemljište utvrđuje se na način i u iznosu kao za obuhvat šeste zone gradskog građevinskog zemljišta.

Slijedom iznesenog podnosioc zahtjeva je obavezan platiti naknadu u ukupnom iznosu od 56.721,70 KM (slovima:pedesetšesthiljadasedamstotinadvadesetjedna 70/100).

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, .godine

Predsjedavajući Gradskog vijeća  
Davor Župa