



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
OPĆINA GRADAČAC

H.K.Gradašćevića 54, 76 250 Gradačac, telefon 035-369-750, fax. 035-369-751, e.mail: opc.grad@bih.net.ba, www.gradacac.ba

OPĆINSKO VIJEĆE

Na osnovu člana 61. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH („Službene novine FBiH“, broj 25/03, 16/04 i 67/05), člana 24. alineja 7 Statuta Općine Gradačac („Službeni glasnik općine Gradačac“, broj 4/08 i 5/12, 1/17 i 5/18) rješavajući po zahtjevu JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac za utvrđivanje prava vlasništva, Općinsko vijeće Općine Gradačac, na sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, d o n o s i

R J E Š E N J E

1. Utvrđuje se pravo vlasništva u korist graditelja JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac na građevinskom zemljištu označenom kao :
-k.č.broj 470/12 „POŽARIKE“ oranica/njiva 6. klase 2608 m² upisana u p.l.-u broj 350 i el.zk.ul.4209 k.o.Gradačac I kao posjed i vlasništvo Općine Gradačac sa dijelom 1/1.
2. Za dodijeljeno zemljište iz tačke 1. u površini od 2608 m² JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac je dužna platiti naknadu u iznosu od 44.336,00 KM (slovima:četrdesetčetirihiljadetrinstotinetridestšestkonvertibilnihmaraka) odnosno 17 KM/m², u roku od 60 dana od dana prijema ovog rješenja, na depozitni račun broj 1321900290000087 otvoren kod NLB banke, vrsta prihoda 722431, šifra općine Gradačac 036.
Dokaz o izvršenoj uplati naknade JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac je dužna predložiti Općinskoj službi za geodetske i imovinsko-pravne poslove.
3. Naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture (renta) bit će obračunata u postupku izdavanja odobrenja za izgradnju objekta.
4. Naknada za uređenje zemljišta bit će utvrđena u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti.
5. Nakon izvršene uplate naknade, a na osnovu pravosnažnog rješenja i prijedloga za uknjižbu, ZK uređ Općinskog suda u Gradačcu i Općinska služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove će izvršiti brisanje ranijih upisa, te izvršiti uknjižbu prava posjeda i prava vlasništva u korist JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac sa dijelom 1/1.

O b r a z l o ž e n j e

Dana, 12.12.2018.godine Službi za geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Gradačac obratila se JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac zahtjevom za utvrđivanje prava vlasništva, na parceli označenoj kao k.č.broj 470/12 „Požarike“ njiva 6. klase površine 2608 m²k.o.Gradačac I, upisane u p.l.-u broj 350 i el.zk.ul.4209 k.o.Gradačac I kao posjed i vlasništvo Općine Gradačac sa dijelom 1/1, a shodno odredbi člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH („Službene novine FBiH“, broj 25/03, 16/04 i 67/05), a shodno ranijem zahtjevu broj 01/1-48-1/2018 od 06.04.2018.godine.

Podnosilac je u zahtjevu naveo i da povlači svoj zahtjev sa ročišta od 30.04.2018.godine u predmetu broj 08/2-31-1097/18, za ustanovljenje prava građenja iz glave V od člana 298. do 314. Zakona o stvarnim pravima FBiH („Službene novine FBiH“, broj 66/13 i 100/13).

U navedenom predmetu ove službe broj 08/2-31-1097/18 na ročištu održanom dana, 30.04.2018.godine JU O.Š.“Ivan Goran Kovačić“ Gradačac, zastupana po tadašnjem direktoru Karić Esedu se izjasnila na zapisnik da želi izmijeniti prvobitno postavljeni zahtjev kojim je traženo da se na općinskom zemljištu k.č.broj 470/12 k.o.Gradačac I utvrdi pravo vlasništva u korist JU O.Š.“Ivan Goran Kovačić“ Gradačac shodno članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH.Na zapisniku je također podnosilac naveo da se ukoliko postoji zakonska mogućnost, zahtjev izmijeni te da isti glasi da JU O.Š.“Ivan Goran Kovačić“ Gradačac zahtijeva da se na predmetnom zemljištu k.č.broj 470/12 k.o.Gradačac I ustanovi pravo građenja.

Služba je upoznala podnosioca sa članom 128. stav 1. Zakona o upravnom postupku FBiH kojim je propisano da:

„pošto je postupak pokrenut, stranka može do donošenja rješenja u prvom stupnju proširiti stavljeni zahtjev, ili umjesto ranijeg zahtjeva staviti drugi, bez obzira da li se prošireni ili izmjenjeni zahtjev temelji na istoj pravnoj osnovi, pod uvjetom da se takav zahtjev temelji na bitno istom činjeničnom stanju.“

Shodno navedenom pripremljen je Prijedlog Odluke o ustanovljenju prava građenja na k.č.broj 470/12 k.o.Gradačac I, u korist Tuzlanskog kantona-Skupštine Tuzlanskog kantona, kao osnivača JU O.Š.“Ivan Goran Kovačić“ Gradačac koja je usvojena na 15. Sjednici Općinskog vijeća Gradačac pod brojem 01-05-244/18 i objavljena u Službenom glasniku Općine Gradačac broj 06/2018 dana 04.07.2018.godine.

Članom 2. navedene Odluke predviđeno je bilo da se pravo građenja uspostavi bez naknade, na period od 30 godina.

U skladu sa usvojenom Odlukom, Jašarević Jasmin, notar sa službenim sjedištem u Gradačcu je obradio Nacrt Ugovora o ustanovljenju prava građenja, kojim su regulisana prava i obaveza između Općine Gradačac, kao vlasnika zemljišta i JU O.Š.“Ivan Goran Kovačić“ Gradačac, kao nosioca prava građenja.

Na navedeni Nacrt Ugovora je shodno članu 363. stav 5. Zakona o stvarnim pravima FBiH bila potrebna saglasnost Općinskog pravobranilaštva Gradačac i Kantonalnog pravobranilaštva Tuzla.

Članom 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima FBiH propisano je da:

„nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave mogu raspolagati nadležna tijela tih jedinica samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.Ova se odredba izričito odnosi i na raspolaganje zasnivanjem prava građenja kojim se opterećuju navedene nekretnine“

Članom 363. stav 5. propisano je da se odredbe navedenog stava 1. ne odnose *„na pravne poslove koje međusobno sklapaju država, entiteti i jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da je na te pravne poslove saglasnost dao nadležni pravobranilac obiju ugovornih strana i da je osigurano da takvim pravnim poslom nije narušen interes pojedine ugovorne strane kao ni opći interes njenih građana.“*

Obzirom da Kantonalno pravobranilaštvo Tuzla nije dalo pozitivno mišljenje na Nacrt Ugovora, nije se moglo ni pristupiti zaključenju istog, jer bi takav pravni posao shodno navedenim zakonskim odredbama bio ništav.

Obzirom na sve navedeno, služba je pripremila Odluku o stavljanju van snage Odluke o ustanovljenju prava građenja broj 01-05-244/18 od 03.07.2018.godine i predložila Općinskom vijeću Gradačac da istu stavi van snage.

Postupajući po zahtjevu JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac prikupljeni su potrebni dokazi i utvrđeno sljedeće:

-Ugovorom o prodaji OPU-516/2008, notarski obrađenom od strane Jašarević Jasmina, notara iz Gradačca dana 18.02.2008.godine, Općina Gradačac zastupana po Općinskom načelniku Mustafić Ferhatu je kupila u cijelosti k.č.broj 470/12 zv.“Požarike“ njiva 6.klase površine 2608 m² od prodavaca, Smajlović rođ.Mehmedović Zehre kći Mehmeda, Alibašić rođ.Mehmedović Zuhre kći Mehmeda i Mehmedović Sabine kći Fahrudina, za cijenu od 40.000,00 (četrdesethiljadakonvertibilnihmaraka) što je iznosilo oko cca 15KM/m²

Kupnja je izvršena u skladu sa pravnim mišljenjem Općinskog pravobranilaštva Gradačac, broj M-103/07 od 19.12.2007.godine i Odlukom o prometu nepokretnosti Općinskog vijeća Općine Gradačac broj 01-05-387/07 od 24.12.2007.godine, radi izgradnje osnovne škole;

-Rješenjem Općinskog vijeća Općine Gradačac broj 01-05-312/10 od 07.10.2010.godine data je saglasnost OŠ „Ivan Goran Kovačić“ za izgradnju područne petogodišnje škole na općinskom zemljištu označenom kao k.č.broj 470/12 (k.č.broj 573/53) „Požarike“ njiva 6.klase površine 2608 m² k.o.Gradačac I;

-Rješenjem o urbanističkoj saglasnosti broj 06/1-23/1-1673/17 od 11.09.2017.godine izdata je urbanistička saglasnost za izgradnju školskog objekta (područna petogodišnja osnovna škola), na zemljištu namijenjenom građenju prema Prostornom planu općine Gradačac, označenom kao k.č.broj 470/12 k.o.Gradačac I;

-prema Izvodu iz prostornog plana općine Gradačac broj 06/1-23-970/18 od 17.04.2018.godine zemljište označeno kao k.č.470/12 k.o.Gradačac I je namijenjeno za izgradnju osnovne škole-područne škole;

-stručnim mišljenjem Općinske službe za urbanizam, investicije i komunalne poslove broj 06/1-23-970/18 od 19.04.2018.godine utvrđeno je da se prema prostornom planu općine Gradačac 2008.-2028. godine, parcela označena kao k.č.broj 470/12 k.o.Gradačac I nalazi u prostoru građevinskog zemljišta pretežne namjene stanovanja i na istoj je planiran objekat područne osnovne škole.Na parceli se nalazi objekat područne osnovne škole u izgradnji, za koji je izdata urbanistička saglasnost broj 06/1-23/1-1673/17 od 11.09.2017.godine.

U mišljenju je navedeno da postoje zakonski preduslovi da se odobri građenje na toj parceli, odnosno da se izda pravno valjana dokumentacija i to na osnovu odredbi Zakona o prostornom uređenju i građenju, kao i posebnih zakona i propisa donesenih na osnovu tih zakona-konkretno čl.61. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH;

-Rješenjem Općinske službe za urbanizam, investicije i komunalne poslove broj 06/1-23/5-3469/18 od 11.01.2019. godine izdata je naknadna urbanistička saglasnost za legalizaciju bespravno izgrađenog školskog objekta (područna petogodišnja osnovna škola) na zemljištu namijenjenom građenju prema Prostornom planu općine Gradačac, označenom kao k.č.broj 470/12 k.o.Gradačac I.

Na osnovu iznesenih činjenica utvrđeno je po kojem osnovu je graditelj zgrade u posjedu zemljišta, kao i da je ranijim vlasnicima zemljišta, na kojem je izgrađena zgrada, plaćena naknada.

Postupajući po navedenom zahtjevu služba je iz predmeta broj 08/2-31-2067/17 izuzela jedan primjerak Nalaza i mišljenja broj 20-11/17-V od 14.11.2017.godine, urađenog od strane sudskog vještaka građevinske struke, Hrustić Aide a u kojem je izvršena procjena vrijednosti zemljišta po m² označenog kao k.č.broj 1101/1, k.č.broj 1101/2 k.o.Gradačac II, k.č.broj 470/21 i predmetne k.č.broj 470/12 k.o.Gradačac I.

Prema navedenom Nalazu utvrđeno je da vrijednost zemljišta označenog kao k.č.broj 470/12 k.o.Gradačac I iznosi 31,50 KM/m².

Na usmenoj raspravi održanoj dana 14.12.2018.godine u prostorijama Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Gradačac, JU O.Š.“Ivan Goran Kovačić“ Gradačac, zastupana

po direktorici Jasmini Mujkić-Ćatić je upoznata sa Nalazom i mišljenjem sudskog vještaka građevinske struke Hrustić Aide, te je ista izjavila na zapisnik da nije saglasna sa istim, navodeći niz razloga i primjedbi, između ostalog i da sumnja u tačnost istog.

Služba je razmotrila iznesene primjedbe te je postupajući po članu 183. i 189. stav 1. Zakona o upravnom postupku FBiH, Zaključkom broj 08/2-31-3467/18 od 04.01.2019.godine angažovala sudskog vještaka Salihović Zuhdiju, da izvrši vještačenje u predmetu utvrđivanja prava vlasništva na k.č.broj 470/12 k.o.Građačac I shodno članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH, te da utvrdi stvarnu tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta po m².

Članom 183. Zakona o upravnom postupku FBiH propisano je da :

„radi izvođenja dokaza vještačenjem, službena osoba koja vodi postupak, određuje, po službenoj dužnosti ili na prijedlog stranke, jednog vještaka, a kad ocijeni da je vještačenje složeno može odrediti i dva ili više vještaka“ (stav 1.)

„za vještaka će se odrediti osobe koje su stručne, i to prvenstveno one koje imaju posebno ovlaštenje za davanje stručnog mišljenja o pitanjima iz odgovarajuće struke, ako je takvo ovlaštenje predviđeno propisima.“ (stav 2.)

Članom 189. stav 1 Zakona o upravnom postupku FBiH propisano je da :

„ako nalaz i mišljene vještaka nisu jasni ili potpuni, ili ako se nalazi i mišljenja vještaka bitno razlikuju, ili ako mišljenje nije dovoljno obrazloženo, ili se pojavi osnovana sumnja u tačnost datog mišljenja, a ti se nedostaci ne mogu otkloniti ni ponovnim saslušavanjem vještaka, obnovit će se vještačenje s istim ili drugim vještacima, a može se zatražiti i mišljenje od koje znanstvene ili stručne ustanove.“

Procjenom vrijednosti zemljišta od 10.01.2019.godine, sudski vještak građevinske struke Salihović Zuhdija je u svome nalazu naveo sljedeće:

„-na osnovu Zaključka Općine Građačac od 04.01.2019.godine pod br.08/2-31-3467/18 predmet ovog Elaborata je procjena vrijednosti zemljišta oranica/njiva 6. klase, prema stanju na terenu prije nasipanja i izgradnje zgrade sa dvorištem osnovne škole;

-predmetna parcela je vlasništvo Općine Građačac;

-da bi se pomenuta parcela k.č.broj 470/12 pripremila da se na istoj izgradi objekat neophodno je izvršiti skidanje humusa sa nasipanjem tucanika i zemlje debljine 80 cm sa valjanjem radi postizanja modula stišljivosti za izgradnju objekta;

-zemljište plavno

-uraditi kompletnu infrastrukturu, vodu, kanalizaciju, elektroinstalaciju i pristupni put do pomenute parcele;

-uraditi drenaže za sniženje nivoa podzemnih voda

-kada se urade svi gore navedeni uslovi može se pristupiti izgradnji objekta.

Ovi parametri određuju tržišnu vrijednost zemljišta.“

Kao konačan zaključak sudski vještak je naveo da vrijednost zemljišta označenog kao k.č.broj 470/12 k.o.Građačac I iznosi 17 KM/m².

Na usmenoj raspravi održanoj dana 18.01.2019.godine JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Građačac, zastupana po direktorici Jasmini Mujkić-Ćatić je upoznata sa procjenom sudskog vještaka Salihović Zuhdije, te je ista na zapisnik izjavila da je saglasna sa procjenom i smatra je realnom, kao i da bi ova procjena doprinjela rješenju dugogodišnjeg problema.

Imenovana je upoznata da je služba pripremila Prijedlog Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva na k.č.broj 470/12 k.o.Građačac I u korist JU O.Š.“Ivan Goran Kovačić“ Građačac shodno članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu, te je time upoznata i sa dispozitivom Rješenja, cijenom

koju je JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac dužna uplatiti kao naknadu za dodijeljeno zemljište, kao i rokom isplate naknade.

Na sve navedeno JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac, zastupana po direktorici Jasmini Mujkić-Ćatić je izjavila da je saglasna sa svim uslovima koji su navedeni u dispozitivu ovog Rješenja.

Služba je pripremljeni Prijedlog Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva na predmetnom zemljištu u korist JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac shodno odredbama Zakona o pravobraniteljstvu TK, zajedno sa spisom predmeta prosljedila Općinskom pravobranilaštvu Gradačac kako bi isto dalo svoje pravno mišljenje.

Općinsko pravobranilaštvo Gradačac je u svom Podnesku broj M-5/19 od 21.01.2019.godine ukazalo da je potrebno da vještak građevinske struke Zuhdija Salihović dopuni svoj dostavljeni nalaz, te da će nakon što to izvrši, dati svoje pravno mišljenje.

U dopuni vještačenja-procjeni vrijednosti zemljišta od 07.02.2019.godine vještak građevinske struke Zuhdija Salihović je naveo sljedeće:

„-na osnovu zaključka Općine Gradačac od 24.01.2019.godine pod br.08/2-31-3467/18 naloženo mi je da obrazložim cijenu od 17 KM/m² koju sam naveo u svom nalazu od 10.01.2019.godine.Kako sam u svom nalazu pod tačkom 1.1 naveo da bi se parcela k.č.br.470/12 oranica-njiva pretvorila u građevinsko zemljište spremno za izgradnju objekta investitor je dužan uraditi sljedeće koje sam naveo u svom osnovnom nalazu, a ti radovi bi iznosili po m²

1. skidanje humusa debljine 10 cm sa odvozom na deponiju do 2 km -2 KM
2. nasipanje tucanika debljine 80 cm sa valjanjem istog do MS 30MPa sa izradom drenažnih kanala-15 KM
3. izgradnja kompletne infrastrukture
 - 3.1. vodovodne mreže 2 KM
 - 3.2. kanalizacione mreže sa septičkom jamom 6 KM
 - 3.3. elektroinstalacije sa trafostanicom 8 KM

Ukupna vrijednost-33 KM/m²

Vrijednost zemljišta stvarna koja će koštati investitora do izgradnje objekta bi iznosila:

Vrijednost zemljišta koje bi kupio od Općine Gradačac 17KM/m² i vrijednost koje treba da uloži da istu parcelu pripremi za izgradnju građevinskog objekta 33 KM/m² što bi ga u krajnjem iznosu koštalo 50 KM/m².

Tako da smatram da je cijena od 17 KM/m² realna za zemljište u kakvom je stanju njiva/oranica.“

Članom 61. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH propisano je da ;

„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 (Zakona o uređenju prostora), općinsko vijeće (skupština opštine, odnosno skupština grada) će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta.“

Članom 24. alineja 7 Statuta Općine Gradačac propisano je da „Općinsko vijeće u okviru svoje nadležnosti...donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine“

Članom 14. alineja 14. Statuta Općine Gradačac propisano je da „Općina obavlja poslove kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, i to naročito poslove koji se odnose na ...osnivanje, upravljanje, finansiranje i unapređenje ustanova osnovnog obrazovanja“

Članom 8. stav 3. alineja 14. Zakona o principima lokalne samouprave FBiH propisano je da „u vlastite nadležnosti jedinica lokalne samouprave posebno spadaju „osnivanje, upravljanje, finansiranje i unapređenje ustanova osnovnog obrazovanja“

Uzimajući u obzir navedene zakonske odredbe, činjenicu da je Općina Gradačac namjenski kupila k.č.470/12 k.o.Gradačac I za izgradnju područne škole za cijenu od 40.000.00 KM (četrdesethiljadakonvertibilnihmaraka), kao i da rješavanje ovog problema predstavlja opći interes, služba je prihvatila procjenu sudskog vještaka građevinske struke Salihović Zuhdije, kojim je utvrđeno da vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 17 KM/m², što je opet viši iznos od cijene za koju je kupljeno predmetno zemljište.

Prilikom razmatranja zahtjeva uzeta je u obzir i činjenica da je po ranijem zahtjevu JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac donesena Odluka o ustanovljenju prava građenja na predmetnom zemljištu bez naknade.Obaveza plaćanja naknade za korištenje zemljišta je relativizirana na način da je zakonodavac propisao da postoji obaveza plaćanje naknade ukoliko nije drugačije određeno, te je time strankama data mogućnost da se same sporazumno dogovore o visini naknade kao i o neplaćanju iste.U tom slučaju odlučeno je da se u korist JU O.Š. „Ivan Goran Kovačić“ Gradačac uspostavi pravo građenja na općinskom zemljištu bez naknade.

Također, prilikom razmatranja zahtjeva i izvršenih procjena zemljišta uzete su u obzir i odredbe koje su navedene u Statutu Općine Gradačac i Zakonu o principima lokalne samouprave a koje propisuju obavezu jedinicama lokalne samouprave u osnivanju, upravljanju, finansiranju i unapređenju ustanova osnovnog obrazovanja.

Prema prihvaćenoj procjeni nekretnine JU O.Š.“Ivan Goran Kovačić“ Gradačac je dužna platiti naknadu za dodijeljeno zemljište u iznosu od 44.336, 00 KM , kako je i navedeno u tački 2. dispozitiva ovog Rješenja.

Predlaže se Općinskom vijeću Općine Gradačac da prilikom razmatranja ovog Rješenja, uzme u obzir sve iznesene činjenice, te da isto usvoji u predloženom tekstu.

Uzimajući u obzir sve izloženo, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom kod Kantonalnog suda u Tuzli, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA GRADAČAC
-Općinsko vijeće-

Broj:
Datum:

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA

Šakić Enir, prof.

Dostaviti:

1. JU O.Š. "Ivan Goran Kovačić" Gradačac
2. Općinskom pravobranilaštvu Gradačac
3. Općinskom sudu u Gradačcu-Odjeljenju za zemljišnoknjižne poslove
4. Općina Gradačac-Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove 2X
5. Porezna uprava FBiH-Porezna ispostava Gradačac