

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNA I HERCEGOVINA
ZENIČKO – DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
GRADSKO VIJEĆE

Obrađivač:
SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE,
GEODETSKE POSLOVE
I KATASTAR NEKRETNINA

PRIJEDLOG

**O D L U K A O IZMJENI OBLIKA IPOVRŠINE GRAĐEVINSKE PARCELE I PRODAJI
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA ZENICA MUHADRI BAJRAMU PUTEM
NEPOSREDNE POGODBE**

Zenica, maj, 2022. godine

Na osnovu člana člana 363. stav (5), u vezi sa članom 62. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj: 66/13 i 100/13), i člana 21. tačka 7) Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“, broj: 5/15), postupajući po Rješenju Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline broj: 12-23-99/18 od 02.09.2021. goidine, Gradsko vijeće Zenica na _____ sjednici, održanoj dana _____ godine, donijelo je

O D L U K U

o izmjeni površine i oblika građevinske parcele i prodaji gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zenica Muhadri Bajramu putem neposredne pogodbe

Član 1.

Mijenja se površina i oblik građevinske parcele izgrađenog stambeno-poslovnog objekta investitora Muhadri Bjarama, koja je formirana Zaključkom Gradskog vijeća Grada Zenica broj: 01-31-17281/15 od 29.09.2015. godine, na način kako je to prikazano u Situacionom rješenju-Prijedlogu izmjene i oblika građevinske čestice sačinjenog od Službe za urbanizam broj: 03-19-2071/17 od 22.11.2021. godine, koje čini sastavni dio ove Odluke.

Član 2.

Odobrava se prodaja putem neposredne pogodbe, parcele građevinskog zemljišta u vlasništvu i posjedu Grada Zenica označene kao **k.č. 422/13 k.o. Zenica I**, zvana Blatuša, po kulturi Dvorište, površine 1 m², kojoj po starom premjeru odgovara parcela istih oznaka, istog naziva, kulture i površine.

Član 3.

Zemljište iz člana 2. ove Odluke na način naveden u istom članu će se prodati Muhadri (Halil) Bajramu, stalno nastanjeno na adresi Blatuša br.13., po cijeni od 126,42 KM po 1m² u skladu sa cijenom zemljišta shodo Zaključku Gradskog vijeća Grada Zenica broj: 01-31-17281/15 od 29.09.2015. godine.

Član 3.

Daje se saglasnost Gradonačelniku Grada Zenica da u cilju prodaje zemljišta iz člana 2. ove Odluke, zaključi valjan pravni posao s kupcem navedenim u ovoj Odluci, pri čemu je kupac dužan snositi sve troškove: koji će nastati u postupku kod nadležnih službi, prilikom sklapanja ovog pravnog posla, kao i plaćanje poreza na promet nekretnina.

Član 4.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja iste i ima se objaviti u „Službenim novinama Grada Zenica“.

Broj: 01- _____ /22
Zenica, _____, godine

PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA
Mirza Husečić

Obrazloženje

Dana 20.12.2021. godine, i 06.04.2022. godine, Muhadri Bajram se obratio Gradskom vijeću Grada Zenica putem Službe za urbanizam zahtjevom za utvrđivanje prava vlasništva po osnovu prekoračenja međe građenjem iz člana 62. Zakona o stvarnim pravima. U zahtjevu navodi da je Rješenjem Gradskog vijeća broj: 01-31-17281/15 od 29.09.2015. godine, u skladu sa stručnim Mišljem Službe za prostorno uređenje, odobreno formiranje građevinske parcele u površini od 290 m². Uvidom u naznačeni Zaključak Gradskog vijeća utvrđeno da je u površinu odobrene građevinske parcele uključena i površina od 86 m² gradskog građevinskog zemljišta, koje je odobreno za prodaju podnosiocu zahtjeva po principu neposredne pogodbe za 126,42 KM po cijeni 1m², odnosno za ukupni iznos od 10.872,94 KM. U zahtjevu se dalje navodi da je prilikom tehničkog prijema izgrađenog stambeno-poslovnog objekta dana 16.10.2020. godine, od strane Komisije za tehnički prijem Službe za urbanizam konstatovano da je objekat malom površinom (tačnije za 0,40 m²) zahvatio parcelu k.č. 422/1 k.o. Zenica I u vlasništvu i posjedu Grada Zenica, zbog čega je investitor Bajram Muhadri zatražio od nadležne Službe za urbanizam, imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekrentina izmjenu urbanističke saglasnosti. Navedena služba je odbila ovaj zahtjev Rješenjem broj: 03-23-2071/17 od 29.03.2018. godine, a isto je poništeno drugostepenom odlukom Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline. U Rješenju Ministarstva broj: 12-23-88/18 od 21.07.2020. godine, između ostalog se navodi: "ovo ministarstvo nalazi da je prvostepeni organ propustio da zahtjev žalitelja od dana 31.08.2017. godine posmatra kao zahtjev za izmjenu i dopunu rješenja o urbanističkoj saglasnosti i izmjenu rješenja o odobrenju gradnje, u smislu dopune projektne dokumentacije(kako je to utvrđeno u obrazloženju Obavijesti komisije za tehnički pregled od dana 17.08.2017. godine i naloženo zaključkom Službe za urbanizam, imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekrentina Grada Zenica broj: 03-23-1472/17 od 21.08.2017. godine **kojim je naloženo žalitelju da u zadanom roku otkloni nedostatke utvrđene Zaključkom stručne komisije za tehnički pregled izvedenih radova za sporni objekat u smislu usklađivanja sa izvedenim stanjem i to u svim njegovim dijelovima, što dalje podrazumijeva izmjenu rješenja o urbanističkoj saglasnosti i izmjenu rješenja o odobrenju gradnje, i što je bio dužan o navedenom uputiti žalitelja u smislu odredaba Zakona o upravnom postupku), a ne kao zahtjev za legalizaciju postojećeg objekta** (za koji je izdana potrebna dokumentacija urbanistička saglasnost i rješenje o građenju, nakon čega je u postupku od strane Komisije za tehnički pregled izvedenih radova utvrđeno odstupanje od propisanih urbanističko-tehničkih uslova), to je valjalo ožalbeno rješenje poništiti i predmet vratiti prvostepenom organu na ponovni postupak u kojem će prvostepeni organ imajući u vidu navedeno donijeti novo na Zakonu zasnovano rješenje.

Međutim, u ponovnom postupku Služba za urbanizam Rješenjem broj: 03-23-2071/17 od 25.02.2021. godine, ponovo odbija zahtjev investitora, između ostalog navodeći da je postupajući po drugostepenoj odluci zakazala usmeno saslušanje investitora dana 18.02.2021. godine, na kojem mu je predloženo činjenično stanje na terenu, je objekat proširen sasjeverozapadne strane u dimenzijama 1,7 x 12,25 na dio parcele u vlasništvu investitora, **ali i na dio parcele k.č. 422/1 k.o. Zenica I u vlasništvu i posjedu Grada Zenica**, nakon čega je investitor predložio da prvostepeni organ sam putem nadležne gradske uprave riješi ovo prethodno pitanje te mu izvrši prodaju spornog dijela parcele po tržišnoj cijeni.

Postupajući po žalbi investitora drugostepeni organ je ponovo poništio rješenje Službe za urbanizam nalazeći da isto nije utemeljeno na zakonu, između ostalih navodeći sljedeće razloge svoje odluke: "Kako se u konkretnom slučaju radi o činjenici da je žalitelj izgradio

objekat koji svojim gabaritom prelazi izvan granica građevinske parcele formirane Zaključkom Gradskog vijeća Zenica od 29.09.2015. godine i prema stručnom mišljenju službe za urbanizam od dana 16.10.2020. godine, i to manjim dijelom u površini 0,4 m² na dijelu parcele k.č.n.p. 422/1 (u posjedu DS-Grad Zenica), a kako odredbe člana 363.stav 11 i stav 3. Zakona o stvarnim pravima daju mogućnost investitoru da putem,....javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.." (č.l. 363 stav1.)" Prodaja odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave se **izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbo za potrebe izgradnje radi oblikovanja građevinske čestice" (član 363 stav 3 tačka 5) daju mogućnost investitoru da putem kupoprodaje riješi problem uzurpacij om manjeg dijela gradske parcele, a što i sam investitor predlaže u svojoj žalbi, to je valjalo ožalbeno rješenje poništiti i predmet vratiti prvostepenom organu na ponovni postupak,..."**

Nakon što je ponovo poništeno rješenje Službe za urbanizam ista se aktom broj: 03-19-2071/17 od 04.10.2021. godine, obratila nadležnoj Službi za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina na nadležno izjašnjenje u vezi sa stavom Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline ZE-DO kantona iznesenog u svom poništavajućem rješenju. Na navedeno traženje ova Služba je dostavila Službi za urbanizam Odgovor na upit, akt broj: 04-19-2071/17 od 11.10.2021. u kojem je istakla da je uvidom i čitanjem gornjih rješenja zaključila da je investitor građenjem narušio već formiranu građevinsku parcelu u svrhu izgradnje predmetnog stambeno-poslovnog objekta, pa je pitanje mogućnosti ponovnog formiranja parcele oblikom i površinom koja bi uključivala građenjem izvedena prekoračenja, kako ona na parceli u vlasništvu i posjedu Muhadri Bajrama, tako i građenjem zauzetu površinu gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu i posjedu Grada Zenica od 0,4 m², je pitanje od suštinskog značaja za ishod predmetnog postupka pred Službom za urbanizam. Nakon zaprimanja navedenog odgovora Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina Grada Zenica, a budući da je i sama nendadležna za preoblikovanje već formirane građevinske čestice izgrađenog stambeno-poslovnog objekta investitora Muhadri Bjarama prema uputama drugostepenog organa, Služba za urbanizam je postupajući po datim uputama iz drugostepenog poništavajućeg rješenja, a po proceduri usvajanja Zaključka Gradskog vijeća broj: 01-31-17281/15 od 29.09.2015. godine, ponovo se obratila Službi za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina aktom pod nazivom Dostavljanje podataka radi formiranja prijedloga za Vijeće Grada Zenica broj: 03-19-2071/17 od 22.11.2021. godine, u kojem pored navođenja cjelokupnog historijata ovog upravno-pravnog pitanja, iznio stručno mišljenje kojim se može izvršiti promjena oblika i površine građevinske parcele formirane Zaključkom Gradskog vijeća broj: 01-31-17281/15 od 29.09.2015. godine, **pa u obrazloženju napominju da izgrađeni stambeno-poslovni objekat predstavlja slobodnostojeći objekat, koji je zadovoljavajuće udaljen od susjednog objekta sa sjevene strane, te isti svojom postavkom ne ugrožava postojeću infrastrukturu, a u prilogu dostavljaju i grafički prikaz** Situacionog rješenja-Prijedlog izmjene i oblika građevinske parcele. I na kraju predlažu ovoj Službi da uputi prijedlog Gradskom vijeću Grada Zenica kojim izmijeniti gore navedeni Zaključak Gradskog vijeća čime će se prema uputi Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline ZE-DO kantona uvažiti novonastale nesporne činjenice nastale okončanom izgradnjom stambeno-poslovnog objekta, dobrenjem promjene oblika i površine građevinske čestice, te prodajom kvadratnog metra ili njegovom zamjenom za istu površinu na istoj lokaciji, okončati ovaj postupak.

Radi implementacije ove Odluke, Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina je provela pripremne pravne i tehničke radnje cijepanja parcele k.č. 422/1 k.o. Zenica I, te u tu svrhu izradila prijavne listove broj: 15/22 protokolarnog broja: 04-26-10-1157/22-2 od 17.05.2022. godine, na način da je od iste formirala predmetnu parcelu k.č. 422/13 k.o. Zenica I, u površini od jednog kvadratnog metra.

Navedenim prijavnim listom je data stručna napomena postupajućeg službenog lica geodetske struke da je formiranje predmetne parcele k.č. 422/13 k.o. Zenica I, izvršeno prema članu 61. Pravilnika za izradu planova i računanja površina, prema kojem se površine zaokružuju na cijele metre, pa nije bilo moguće formirati manju parcelu.

Troškovi upravnog postupka padaju na teret podnosioca zahtjeva investitora Muhadri Bajrama i isti će biti naplaćeni po primijenjenim procedurama nadležnih službi.

U skladu sa svim prethodno navedenim nespornim činjenicama i na temelju njih Gradsko vijeće Grada Zenica je na svojoj sjednici donijelo predmetnu odluku.

DOSTAVITI:

- Gradonačelnik 1x
- Gradsko pravobranilaštvo 1x
- Služba za urbanizam 1x,
- Muhadri Bajram 1x (putem Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina)
- Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina 1x

S poštovanjem,

*Pomoćnik Gradonačelnika
za imovinsko-pravne, geodetske poslove
i katastar nekretnina*

Emir Delić, dipl. pravnik