



Broj: 01-112/23
Vareš, 27.04. 2023. godine

Na osnovu člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu („Sl.novine FBiH“, broj: 25/03 i 67/05) i člana 22. tačka 7. Statuta Općine Vareš (Prečišćeni tekst), broj: 01-162/12 od 11.09.2012. godine, rješavajući po zahtjevu JP „Šumsko privredno društvo Zeničko-dobojskog kantona d.o.o. Zavidovići, Općinsko vijeće Vareš, na 25. sjednici održanoj 27.04. 2023. godine, d o n o s i:

R J E Š E N J E

- 1. Utvrđuje se pravo vlasništva u korist JP „Šumsko privrednog društva Zeničko-dobojskog kantona d.o.o. Zavidovići, ulica Alije Izetbegovića br. 25, Zavidovići, na građevinskom zemljištu koje se nalazi u naselju Ljepovići, označenom kao:**
 - k.č. broj 54/1, Ljepovići, dvorište u površini od 506 m²,
 - k.č. 54/4, u površini od 766 m², Ljepovići, na kojoj je izgrađena poslovna zgrada u površini od 167 m², poslovna zgrada u površini od 96 m², pomoćna zgrada u površini od 14 m², zemljište uz privrednu zgradu u površini od 489 m²,
 - k.č. 54/5, Ljepovići u površini od 872 m² na kojoj je izgrađena poslovna zgrada u privredi u površini od 249 m² i zemljište uz privrednu zgradu u površini od 623 m²,
 - k.č. 54/7, Ljepovići, prilazni put u površini od 329 m², upisane u z.k. uložak broj 983 KO Vareš u vlasništvo Općine Vareš sa 1/1 dijela.
- 2. Za zemljište iz tačke 1. JP „Šumsko privredno društvo Zeničko-dobojskog kantona“ d.o.o. Zavidovići, dužno je platiti naknadu u iznosu od 59.352,00 KM (slovima: pedeset devet hiljada tri stotine pedeset dvije konvertibilne marke), odnosno 24,00 KM/m².**
- 3. Naknada se ima uplatiti u roku od 15 dana od dana prijema rješenja na žiro-račun Općine Vareš, broj: 3380002210017420 koji se vodi kod Uni-Credit Bank – Filijala Vareš, vrsta prihoda: 723139.**
- 4. Nakon izvršene uplate naknade, a na osnovu pravosnažnog Rješenja i prijedloga za uknjižbu, z.k. ured Općinskog suda u Visokom i katastar Općine Vareš izvršit će brisanje ranijih upisa, te izvršiti uknjižbu prava vlasništva i prava posjeda u korist:**

JP „Šumsko privredno društvo Zeničko-dobojskog kantona“
d.o.o. Zavidovići,
ulica: Alije Izetbegovića br. 25 Zavidovići,
sa 1/1 dijela

- 5. Troškove postupka- taksa za donošenje rješenja u visini od 50,00 KM, troškovi izrade nalaza stalnog sudskog vještaka iz oblasti građevinarstva u iznosu od 100,00 KM i naknadu za vršenje usluga u katastru u iznosu od 280,00KM, JP „ŠPD ZDK“ d.o.o. Zavidovići dužno je uplatiti na žiro-račun**

Općine broj: 3380002210017420 koji se vodi kod Uni-Credit Bank – Filijala Vareš, vrsta prihoda: 722131.

6. JP „Šumsko privredno društvo Zeničko-dobojskog kantona“ d.o.o. Zavidovići stupit će u vlasništvo i posjed nekretnina po uplati naknade za navedeno zemljište.

O b r a z l o Ź e n j e

JP „Šumsko privrednog društva ZE-DO kantona“ d.o.o Zavidovići, ulica Alije Izetbegovića br.25, podnijelo je zahtjev ovom organu u kojem je zatražilo rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu u vlasništvu Općine Vareš sa 1/1 dijela na kojem su izgrađeni poslovni objekti sa pomoćnim objektima i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu tih objekata, a koje se nalazi u naselju Ljepovići, općina Vareš, izgrađeni bez upisanog prava korištenja i vlasništva, na parcelama broj: 54/1, 54/4, 54/5 i 54/6, upisane u zk.uložak broj 983 KO Vareš u korist Općine Vareš, upisano u posjedovni list 192 KO Vareš u korist Šipad „Jahorina“ OOUR Šumarstvo Vareš.

Postupajući po zahtjevu održana je usmena rasprava na licu mjesta i izvršen uviđaj uz prisustvo stručnih lica ispred ovog organa, ovlaštenih predstavnika JP „ŠPD ZDK“ d.o.o. Zavidovići kao podnosioca zahtjeva i predstavnika „Šummex“ d.o.o. Vareš, na osnovu čega je od strane geometra konstatovano da je „Šipad „Jahorina“ OOUR Šumarstvo Vareš upisano u posjedu predmetnih nekretnina te pokazao granice istih. Na osnovu izjave date od strane urbaniste utvrđeno je da je predmetno zemljište izgrađeno građevinsko zemljište, označeno kao k.č. 54/1, dvorište u površini od 506 m², da su na parceli broj 54/4 izgrađeni objekti poslovne zgrade, površine 167 m², poslovne zgrade u privredi, površine 96 m², pomoćne zgrade u površini od 14 m² te zemljište koje služi redovnoj upotrebi ovih objekata, površine 489 m². Na parceli broj 54/5 izgrađena je poslovna zgrada u privredi u površini od 249 m², a površina zemljišta koje se nalazi uz ovu privrednu zgradu je 623 m². Navedene parcele su upisane u vlasništvo Općine Vareš, ali kako se radi o već izgrađenom zemljištu koje koristi podnosioc zahtjeva na kojem isti nema upisano pravo korištenja niti vlasništva, postoji mogućnost da se uz naknadu na ovom zemljištu utvrdi pravo vlasništva u njegovu korist. Ovlašteni predstavnici ispred JP „ŠPD ZDK“ d.o.o. Zavidovići su na licu mjesta na zapisnik dali izjavu da je njihovo preduzeće spremno da plati naknadu za navedeno zemljište koje je u vlasništvu Općine Vareš i da na taj način riješe imovinsko-pravne odnose na kojem su izgrađeni poslovni objekti, te predlažu da se riješi prilazni put do poslovnih objekata koji je također u vlasništvu Općine Vareš. Urbanista konstatuje da je parcela broj 54/6 prilazni put u površini od 1577 m², koji kao takav isključivo služi prilazu do poslovnih objekata JP „ŠPD ZDK“ d.o.o. Zavidovići i „Šummexa“ d.o.o. Vareš. Na licu mjesta je utvrdio da postoji mogućnost da se ovaj put cijepa na dva dijela, i to da se prvi dio puta koji počinje od kapije do kraja parcele koja je u vlasništvu „Šummexa“ d.o.o. Vareš, u površini od 1248 m² može utvrditi u korist ovih preduzeća sa po ½ dijela, a preostali dio prilaznog puta od granice ove parcele do mosta u površini od 329 m² služi kao prilazni put za potrebe JP „ŠPD ZDK“ d.o.o. Zavidovići. Služba za prostorno uređenje nadležna za katastar je nakon pokazane granice od strane urbaniste izvršila cijepanje prilaznog puta označenog kao k.č. 54/6, te se kao predmet ovog rješenja javlja i parcela 54/7 KO Vareš u površini 329 m².

Ova služba je o svemu navedenom, tj. o provedenom postupku i Prijedlogu Rješenja, zatražila mišljenje Zajedničkog Općinskog pravobranilaštva Olovo i Vareš. Zamjenik općinskog pravobranioca je u skladu sa članom 13. Zakona o pravobranilaštvu („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 12/13) dostavio Mišljenje, broj: M-5/23 od 30.03.2023. godine kojim uz obrazloženje daje saglasnost na Prijedlog rješenja, navodeći da pravobranilaštvo ne vidi prepreku da Općinsko vijeće donese odluku u skladu sa članom 61. Zakona o građevinskom zemljištu, a u vezi sa članom 59. Zakona o stvarnim pravima i prizna pravo vlasništva JP „ŠPD ZDK“ d.o.o. Zavidovići uz utvrđenje obaveze plaćanja tržišne vrijednosti za zemljište, te da se ovakvo postojeće pravno stanje ne može smatrati raspolaganjem u smislu člana 363. Zakona o stvarnim pravima FBiH, iako je sa pravom vlasništva upisana Općina Vareš. Navedeno iz razloga što na nekretninama postoji drugačije vanknjižno stanje od onog koje je upisano u zemljišnim knjigama, a koje strankama nije sporno.

Iz svega navedenog proizilazi da je prednik podnosioca zahtjeva navedene objekte izgradio na zemljištu iz tačke 1.ovog rješenja bez upisanog prava korištenja i vlasništva u zemljišnom knjigama, te se na iste ne mogu primijeniti odredbe člana 338. Zakona o stvarnim pravima FBiH, da bi po samom zakonu došlo do pravnog sjedinjenja prava na građevini i zemljištu.

Članom 61. Zakona o građevinskom zemljištu, propisano je da na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja za koje 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 na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta.

Odredbe tačke 2. dispozitiva rješenja kojim je određena naknada za zemljište određeno je u skladu sa odredbama člana 64. stav 2. Zakona o građevinskom zemljištu („Sl.novine FBiH“, broj: 25/03 i 67/05), kojim je propisano da se iznos naknade za dodijeljeno zemljište utvrđuje rješenjem o dodjeli, a visina utvrđuje u skladu sa odredbama člana 363. Zakona o stvarnim pravima („Sl.novine FBiH“, broj: 66/13 i 100/13) kojim je propisano da se iznos naknade određuje prema tržišnoj cijeni na osnovu mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka.

Prema Nalazu stalnog sudskog vještaka iz oblasti građevinske struke Lejle Spaho, tržišna vrijednost građevinskih parcela iznosi 59.352,00 00 KM (slovima: pedesetdevet hiljada tri stotine pedeset i dvije KM), odnosno 24,00 KM/m².

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tarifama naknada pod tačkom 2.1.1. Odluke o izmjeni odluke o naknadama za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra („Sl.novine FBiH“, broj 59/14).

Iznos naknade po osnovu takse na ovo rješenje, određen je u skladu sa tarifnim brojem 19. Odluke o općinskim administrativnim taksama, broj 01-23/10 od 03.02.2010. godine i broj: 01-199/18 od 31.10.2018.godine i ostalim troškovima, a koji se odnose na izradu nalaza vještaka.

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

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Kantonalnom sudu u Zenici u roku od 30 dana nakon dostavljanja rješenja.

Tužba se podnosi neposredno sudu u dva primjerka.

DOSTAVLJENO:

- 1 x JP „ŠPD ZDK“ d.o.o. Zavidovići,
Ulica: Alije Izetbegovića br.25, Zavidovići
- 1 x PJ „Šumarija“ Vareš,
Ulica: Ljepovići, Vareš
- 1 x Zajedničko općinsko pravobranilaštvo
Općine Olovo i Vareš
- 1 x Zemljišno-knjižni ured
Općinskog suda u Visokom
- 1 x Katastar Općine Vareš
- 1 x U spis
- 1 x a.a.

**PREDSJEDAVAJUĆA
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Mahira Brkić