

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

Broj: 03/2-31-2-1394/16

Bihać, 10.07.2023. godine

Na osnovu člana 183. stav (2) Poslovnika Gradskog vijeća Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj: 3/16 i 4/20), a u vezi sa članom 52. stav (1) tačka a) Statuta grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 13/15, 13/18 i 12/22) Gradonačelnik u svojstvu predlagača propisa i drugih akata

**ODREĐUJE**

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

Prijedlog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Bihaća u korist Dedukić Benjamina

Gradonačelnik  
Elvedin Sedić

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

Služba za urbanističko planiranje, građenje,  
imovinsko-pravne i geodetske poslove  
Broj: 03/2-31-2-1394/16  
Bihać, 10.07.2023. 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 Dedukić Benjamina, dostavlja se

U skladu sa odredbom člana 52. tačka b) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj: 13/15, 13/18 i 12/22) i člana 140. tačka d) Poslovnika Gradskog vijeća Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj: 3/16 i 4/20 ), u prilogu vam dostavljam Prijedlog Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Bihaća u korist Dedukić Benjamina

**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, 13/18 i 12/22), kojim je utvrđena nadležnost Gradskog vijeća za donošenje odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom grada.

## II RAZLOZI DONOŠENJA

Dedukić Benjamin iz Bihaća obratio se ovoj Službi sa zahtjevom za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu u svrhu legalizacije dograđenih dijelova stambeno-poslovnog objekta i dogradnje istog, na zemljištu označenom kao k.č. broj 9664/113 k.o. Bihać Grad, a koja zajedno sa k.č.broj 9664/38 k.o. Bihać-Grad čini građevinsku parcelu podnosioca zahtjeva.

Uz zahtjev je priložena Lokacijska informacija za legalizaciju dograđenih dijelova stambeno-poslovnog objekta i dogradnje broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015.godine sa situacijom terena broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015. godine te Uvjerenje o izvršenom cijepanju broj: 03/3-30-4483/15 od 20.11.2015. godine.

Postupajući po zahtjevu podnosioca dana 16.11.2020. godine održana je usmena rasprava na licu mjesta, uz učešće stranaka, vještaka geodetske struke i vještaka građevinske struke.

Usmenoj raspravi na licu mjesta je pristupio Dedukić Benjamin koji je na zapisnik izjavio da ostaje u cijelosti kod podnesenog zahtjeva.

Vještak geometar izvršio je identifikaciju predmetne nekretnine te konstatirao da se radi o k.č.br. 9664/113 „gradilište“ površine 162 m<sup>2</sup> upisana u posjedovnom listu br. 4200 k.o. Bihać-Grad, a po starom operatu identične oznake i površine upisana u zk.ul.br. 16636 k.o. Bihać-Grad, vlasništvo i posjed Općine Bihać u dijelu 1/1.

Usmenoj raspravi je pristupio Gradski pravobranilac, Kemal Redžić te na zapisnik izjavio da traži da se Gradskom pravobranilaštvu dostavi izvod iz važećeg prostorno planskog dokumenta radi provjere oblika parcele koja je predmet postupka te da se dostavi konstatacija prisutnog vještaka geometra i nalaz vještaka građevinske struke o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta.

Zaključkom broj: 03/2-31-2-1394/16 od 06.10.2020. godine određen je vještak Ibrahim Bašić, dipl.ing.građ. iz Bihaća, a radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine 1 m<sup>2</sup> predmetne nekretnine koji je u svom nalazu utvrdio da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 220,00 KM/m<sup>2</sup> (162 m<sup>2</sup> x 220,00 KM= 35.640, 00 KM)

Dana, 02.12.2020. godine strankama ovog postupka, radi očitovanja, dostavljen je Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Ibrahima Bašića, dipl.ing.građ. iz Bihaća o procjeni tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta, te informacija Službe za urbanističko planiranje i građenje od 23.11.2020.godine, da je k.č.br. 9664/113 k.o. Bihać-Grad u obuhvatu regulacionog plana „Ozimice II“ („Službeni glasnik općine Bihać“ broj: 15/05,02/09 i 15/17) i da se shodno Planu, građevinska parcela formira u skladu sa izdanom lokacijskom informacijom.

Gradsko pravobranilaštvo je aktom broj: U.78/20 od 03.12.2020. godine dostavilo očitovanje da ne prigovara Nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke u vezi sa procjenom predmetnog zemljišta ali radi konačnog očitovanja u meritumu stvari traži da se dostavi očitovanje stalnog sudskog vještaka urbanističke struke po mogućnosti zaposlenika nadležne

Službe, da li je lokacijska informacija, prijedlog situacije terena, a time i eventualno cijepanje i formiranje građevinske parcele u skladu sa izvodom iz planskog akta odnosno Plana parcelacije, to jest da li parcela predmet postupka sa ostalim parcelama čini jednu građevinsku parcelu koja je već definisana Planom parcelacije i ne odstupa od planskog akta.

Dedukić Benjamin zastupan po punomoćniku Seadu Javaragiću, advokatu iz Bihaća aktom od 11.12.2020. godine, dostavio je prigovor na Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke u kojem navodi razloge neslaganja sa procjenom tržišne vrijednosti nekretnine date u Nalazu i smatra da bi ista trebala iznositi 110,00 KM/m<sup>2</sup>.

Između ostalog u prigovoru navodi da se prilikom određivanja tržišne vrijednosti korekcionih faktora nije dosljedno vodilo računa o tome da se predmetna nekretnina nalazi uz gradsku saobraćajnicu u ulici Hamdije Pozderca koja predstavlja sporedni put, a ne saobraćajnicu veće frekencije saobraćaja i pješaka, da je po položaju u dijelu naselja koje je odvojeno od stambeno-poslovnog dijela kompleksa zgrada što umanjuje frekventnost parcele, a time utiče i na njenu vrijednost. Navodi i da nije moguća komparacija nekretnina u različitim zonama grada, kako je to uspoređeno u Nalazu vještaka, posebno uzimajući u obzir stanje ponude i potražnje tj. ekonomske situacije izazvane pandemijom Covid 19, radi koje je znatno opala potražnja za nekretninama u 2020.godini, a vještak radi usporedbe kao primjer navodi Ugovor o prodaji nekretnina iz 2018.godine. Dalje navodi da vještak nije vodio računa o faktoru stepena izgrađenosti i kvalitetu zemljišta s obzirom na to da je na isto utjecalo ulaganje investitora, a ne zatečeni stepen izgrađenosti istog te da je na cijenu trebalo utjecati i to da predmetno zemljište ne predstavlja zasebnu građevinsku parcelu već da je ista dio nekretnine koji predstavlja proširenje postojeće građevinske parcele, a što po kvalitetu iste predstavlja faktor koji utiče na umanjenje njene vrijednosti.

U vezi sa zahtjevom Gradskog pravobranilaštva da se očituje vještak urbanista da li je lokacijska informacija odnosno prijedlog situacije terena u pogledu oblika i površine predmetne parcele u skladu sa priloženim izvodom iz važećeg planskog akta, dana 16.12.2020. godine, Služba za urbanističko planiranje i građenje dostavila je očitovanje u kojem se navodi da je Regulacioni plan „Ozimice II“ tretirao predmetni lokalitet u postojećem stanju, što znači da grafičkim priložima regulacionog plana nije prikazan način formiranja građevinske parcele, odnosno nije prikazan oblik i veličina građevinske parcele, te takav izvod iz regulacionog plana parcelacije, na kojem bi prethodno navedeno bilo prikazano, nisu u mogućnosti dostaviti. Dalje se navodi da se na predmetnom lokalitetu građevinska parcela određuje prema prijedlogu situacije terena kao sastavnom dijelu lokacijske informacije. Da sastavni dio lokacijske informacije broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015. godine čini izvod iz regulacionog plana „Ozimice II“, prilog Plan parcelacije, na kojem je decidno označena predmetna građevinska parcela, označena shodno postojećem stanju i Prijedlogu situacije terena, a samim tim i definiran oblik i veličina iste te da je na osnovu navedene lokacijske informacije bilo je potrebno izvršiti parcelaciju/cijepanje katastarskih čestica da bi se formirala k.č.br. 9664/113 k.o. Bihać Grad koja zajedno sa k.č.br. 9664/38 čini građevinsku parcelu, a prema uvjerenju o cijepanju broj: 03/3-30-4483/15 od 20.11.2015. godine.

Dana, 14.02.2021. godine ovaj Organ je u prisustvu punomoćnika podnosioca zahtjeva, Gradskog pravobranioca i vještaka građevinske struke zakazao i održao usmenu raspravu u prostorijama Službe.

Na navedenoj usmenoj raspravi vještak Ibrahim Bašić dipl.ing.građ. iz Bihaća je izjavio da ostaje u cijelosti kod procjene predmetne nekretnine imajući u vidu sve parametre koje je navodio u svom nalazu, uzimajući u obzir lokaciju pogodnosti, urbanističko tehničke uvjete lokaliteta i ostalo.

Gradski pravobranilac, Kemal Redžić je izjavio da cijeneći akt nadležne službe za urbanističko planiranje i građenje od 16.12.2020. godine u kome je po stručnom licu dato obrazloženje formiranja oblika i površine parcele koja je predmet ovog postupka, istom ne prigovara jer je urađen od strane stručnog lica i zaposlenika iste službe, te ne prigovara na nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke koje je dato u skladu sa načelima vještačenja te pravilima nauke i vještine.

Punomoćnik podnosioca zahtjeva, Sead Javaragić, advokat iz Bihaća ostao je kod prigovora u vezi procjene predmetne nekretnine, te ističući da se vještak izjasnio uopšteno nepozivajući se, odnosno ne obrazlažući pojedinačno svaki od razloga prigovora, a prvenstveno na prometnu cijenu zemljišta postignutu za zonu, budući da se u svom nalazu pozvao na stanje prometa iz 2018-te godine, a ne iz 2020-te godine, u kojoj godini skoro da i nema prometa pa se u tom slučaju ne može izjednačavati stanje prometa iz 2018-te i 2020-te godine, predložio da se obnovi vještačenje sa drugim vještakom i kao vještaka predložio Esmu Krupić, dipl.ing.građ., na koji prijedlog nije bilo prigovora.

Slijedom navedenog, Zaključkom broj: 03/2-31-2-1394/16 od 22.01.2020. godine imenovana je određena za vještaka radi utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Dana, 10.02.2021. godine strankama ovog postupka dostavljen je Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Esme Krupić, dipl.ing.građ. iz Bihaća o procjeni tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta, koji je u svom nalazu utvrdio da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 136,60 KM/m<sup>2</sup> (162m<sup>2</sup> x 136,00 KM=22.129,00 KM)

Na dostavljeni Nalaz i mišljenje stavljen je prigovor i Gradskog pravobranilaštva i Dedukić Benjamina zastupanog po punomoćniku Seadu Javaragiću advokatu iz Bihaća.

Gradsko pravobranilaštvo Bihać između ostalog u prigovoru, akt broj: U.78/20 od 18.02.2021. godine, navodi da cijelosti prigovara nalazu i mišljenju angažovanog vještaka jer je nalaz nepotpun, paušalan, suprotan načelima vještačenja, a nadasve odredbi člana 46. Zakona o eksproprijaciji koji propisuje pojam tržišne cijene kao odnosa ponude i potražnje na lokalitetu predmeta prodaje, a nadasve na koji način se utvrđuje tržišna vrijednost i koji su to izvori saznanja u koje vještak treba izvršiti uvid da bi se obavijestio o cijenama nekretnina po kojima se promet vrši a koji je osnovni faktor za utvrđenje odnosa ponude i potražnje. Dalje navodi da prema nalazu vještak ima samo jedno saznanje i to kroz postupak prodaje nekretnina putem licitacije radi izgradnje dok se ostale vrijednosti (cijena) zemljišta prikupljene putem oglasa odnose na promet zemljišta u reonu Ceravaca koje nije ista

građevinska zona u odnosu na predmetno. U cilju dokazivanja da se u posljednjih deset godina na predmetnom lokalitetu, promet nekretnina vrši po većoj cijeni i to najmanje 153,00 KM/m<sup>2</sup>, poziva se na nalaz i mišljenje drugog stalnog sudskog vještaka iz 2012. godine, navodeći da je za potrebe sudskog postupka, a prema stanju prometa nekretnina i podataka nadležne Komisije za utvrđenje prometne vrijednosti nekretnina na istom lokalitetu, prema priloženom nalazu, utvrđena cijena od 153,00 KM/m<sup>2</sup>. Dalje navodi, da cijeneći da je priloženi nalaz vještaka iste struke iz postupka licitacije stariji od jedne godine, a vještak u dostavljenom nalazu ne nudi podatke ne starije od jedne godine, nije jasno koja od navedenih tržišnih cijena na predmetnom lokalitetu (136,00, 145,00 i 153,00 KM/m<sup>2</sup>) je osnovana što nalaz vještaka Krupić Esme čini paušalnim i nepotpunim, a nalaz vještaka Bašić Ibrahima osnovanim jer je stanje prometa nekretnina utvrđeno temeljem podataka Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nekretnina u zadnjih godinu dana. Pored navedenog, u prigovoru se navodi i da ukoliko se smatra da je do sada na osnovu navedenih dokaza stvar raspravljena i da nije potrebno održati nastavak usmene rasprave u pogledu utvrđenja cijene zemljišta, povlače izjavu datu na zapisnik od 14.02.2021. godine, („cijeneći akt nadležne službe za urbanističko planiranje i građenje od 16.12.2020. godine u kome je po stručnom licu dato obrazloženje formiranja oblika i površine parcele koja je predmet ovog postupka, istom ne prigovara jer je urađen od strane stručnog lica i zaposlenika iste službe“..) jer drže upitnim način formiranja građevinske parcele podnosioca zahtjeva odnosno oblika i površine iste parcele koja je formirana suprotno članu 19. ZGZ-a.

Dedukić Benjamin zastupan po punomoćniku Seadu Javaragiću advokatu iz Bihaća između ostalog u prigovoru navodi da prilikom selekcije cijena za određeno područje, odnosno zonu, koje su osnovica za obračun prosječne cijene, ne stoji tvrdnja da su to cijene u relativno bliskom vremenskom periodu, obzirom da je cijena prilikom prodaje nekretnina u naselju Ozimice II u iznosu od 145,00 KM prikazana u Nalazu, iz septembra 2015. godine, što u momentu davanja Nalaza ne predstavlja blisko vremensko razdoblje imajući u vidu da se radi o periodu od pet godina. Dalje navodi da je u tom smislu trebalo prikazati cijene date na ostalim portalima npr. Registra cijena nekretnina koje koristi Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Grada Bihaća prilikom utvrđivanja prometne vrijednosti nekretnina kao osnovice za obračun visine poreza na promet nekretnina, što bi prosječnu cijenu učinilo objektivnijom tj. preciznijom. Smatra da je prosječnu cijenu potrebno korigirati i prema širim pokazateljima smanjiti te prometnu cijenu predmetnog zemljišta smanjiti za minimum 10% od cijene date u Nalazu.

Imajući u vidu da je u toku postupka, radi okolnosti izazvanih epidemiološkom situacijom (COVID), ali i radi neriješenih imovinsko-pravnih odnosa suvlasnika predmetne nekretnine, došlo do izaostanka očitovanja vještaka na prigovore stranaka u vezi sa procjenom, to je zbog protoka vremena, a sve kako bi se osigurala tačnost i aktualnost procjene, zatražena ponovna procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Vještak Esma Krupić, dipl.ing.građ je dana, 26.04.2023. godine ovoj Službi dostavio Nalaz i mišljenje o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u kojem daje procjenu tržišne

vrijednosti predmetnog zemljišta u iznosu od 138,03 KM/m<sup>2</sup> (162 m<sup>2</sup> x 138,03 KM = 22.360,86 KM ≈ 22.361,00 KM) te konstatira:

- da se radi o građevinskom zemljištu u Bihaću, u vlasništvu Grada Bihaća, Ozimice II. Da prema Odluci o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik općine Bihać“ broj 06/09, 12/10, 4/13 i 2/18) ima karakter gradskog građevinskog zemljišta i smješteno je u III građevinskoj zoni grada Bihaća,

- da je zemljište u naravi dio građevinske parcele na kojoj je izgrađen stambeno-poslovni objekt, spratnosti P+1+Pk (prizemlje, sprat i potkrovlje),

- da se zemljište svojim lokalitetom nalazi u obuhvatu Urbanističkog plana grada Bihaća za period od 20 godina („Službeni glasnik grada Bihaća“ broj: 04/21) u zoni M 1-mješovito stanovanje, namjenjenoj za izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata,

- da je predmetno zemljište locirano u komunalno opremljenoj zoni te postoji mogućnost priključenja na komunalne sisteme, elektodistributivni sistem, gradski vodovod i kanalizaciju te telefonske instalacije. Od uređaja zajedničke komunalne potrošnje lokacija je opremljena asfaltiranom saobraćajnicom i javnom rasvjetom,

- da se cijena zemljišta određuje uporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju i da su u tu svrhu korišteni podaci iz specijaliziranih časopisa, agencija za posredovanje nekretninama, kao i ostalih dostupnih izvora. Da su za uporedbu uzeta zemljišta koja se nalaze u Bihaću, na lokacijama sličnim lokaciji zemljišta koje se procjenjuje te daje tabelarni prikaz prodanih zemljišta po cijeni od 121,43 KM i 131,93 KM (Ugovori o kupoprodaji od 08.03.2022. godine) uz prilog Zapisnika Komisije za procjenu vrijednosti nekretnina Grada Bihaća od 23.03.2022. godine.

Dana, 08.05.2023. godine strankama ovog postupka dostavljen je na očitovanje Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Esme Krupić, dipl.ing.građ. iz Bihaća o procjeni tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

Na dostavljeni Nalaz i mišljenje, podnosilac zahtjeva nije imao prigovora, dok je Gradsko pravobranilaštvo Bihać aktom broj U.78/20 od 16.05. 2023. godine dostavilo prigovor u kojem navodi da u cijelosti prigovara nalazu i mišljenju kvalifikovanog vještaka od 25.04.2023. godine, a iz razloga koji su taksativno navedeni u podnesku od 18.02.2021. godine.

S obzirom na to da su u vrijeme podnošenja zahtjeva od strane Dedukić Benjamina, kao suposjednici nekretnine označene kao k.č.br 9664/38, bili su upisani Dedukić Benjamin sa dijelom ½ i Dedukić Nusret sa dijelom ½, te da je u toku postupka utvrđeno je da je Dedukić Nusret umro, da je iza njega provedena ostavinska rasprava i da su rješenjem o nasljeđivanju Općinskog suda u Bihaću broj: 17 0 O 093933 18 O od 03.02.2021. godine nasljednicima utvrđeni Dedukić Safija, supruga ostavitelja te Dedukić Benjamin i Dedukić Mevludin sinovi ostavitelja, a ovaj Organ je dužan prije utvrđivanja prava vlasništva raspraviti imovinsko pravne odnose, zakazana je usmena rasprava na licu mjesta uz prisustvo stranaka i vještaka geometra.

Na usmenoj raspravi dana, 04.04.2023. godine vještak geometar je identificirao predmetno zemljište te konstatirao da predmetno zemljište nosi oznaku k.č.broj 9664/113 „Gradilište“ površine 162 m<sup>2</sup> upisano u pl.br. 4200 k.o. Bihać Grad, da je harmonizirano i u zemljišnim knjigama iste oznake i površine upisana u zk.br. 16636 k.o. Bihać Grad, te da se na zemljištu nalazi izgrađen stambeno-poslovni objekat.

Zakazanoj usmenoj raspravi pristupio je Dedukić Benjamin koji je izjavio da je Dedukić Mevludin, a koji je pozvan na usmenu raspravu, njegov brat te da on živi u inostranstvu. Na zapisnik je priložio notarski ovjerenu punomoć kojom Dedukić Mevludin opunomoćuje svog brata Dedukić Benjamina da može diobu zaostavštine iza njihovog oca Dedukić Nusreta izvršiti prema vlastitoj volji, te nadalje izjavio da će Dedukić Mevludin dostaviti pismenu izjavu odnosno saglasnost vezano za parcelu koja je predmet postupka. Osim navedenog, izjavio je da je njegova majka Dedukić Safija trenutno odsutna radi boravka u lječilišu i da će ona po povratku iz lječilišta pristupiti u Organ radi saslušanja u ovom predmetu. Navodi da u kući koja je izgrađena na predmetnoj parceli, živi on sa svojom suprugom i djecom, a da njegova majka ima svoju kuću koja se nalazi na susjednoj parceli tj. na k.č.br. 7307. Također, traži da se Nalaz i mišljenje vještaka o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta dostavi njemu lično na adresu.

Dana 03.05.2023. godine, u porodičnoj kući izgrađenoj na k.č.br. 7307 k.o. Bihać Grad, na zapisnik je saslušana Dedukić Safija koja je izjavila da je saglasna da se njenom sinu Dedukić Benjaminu omogući formiranje građevinske parcele te legalizacija stambeno-poslovnog objekta koji on i koristi i u istom živi.

Dana, 14.06.2023. godine, Dedukić (Nusreta) Mevludin dostavio je izjavu u kojoj navodi da je saglasan da se njegovom bratu omogući formiranje građevinske parcele te legalizacija stambeno-poslovnog objekta koji on i koristi i u istom živi sa svojom porodicom.

Nakon ovako provedenog postupka ovaj Organ je utvrdio sljedeće:

- da je na zahtjev Dedukić Benjamina iz Bihaća, Služba za prostorno uređenje i imovinskopravne i geodetske poslove izdala Lokacijsku informaciju za legalizaciju dograđenih dijelova stambeno-poslovnog objekta i dogradnje broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015. godine na zemljištu označenom kao k.č. broj 9664/113 i k.č. br. 9664/38 k.o. Bihać-Grad

- da je Služba za prostorno uređenje i imovinsko-pravne i geodetske poslove izdala situaciju terena broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015.godine

- da je na zahtjev Dedukić Benjamina iz Bihaća, Služba za prostorno uređenje i imovinsko pravne i geodetske poslove izdala uvjerenje o cijepanju broj 03/3-30-4483/15 od 20.11.2015. godine radi formiranja k.č.br. 9664/113 k.o. Bihać-Grad

- da je k.č.br. 9664/113 k.o. Bihać-Grad, površine 162 m<sup>2</sup> upisana u posjedovnom listu broj 4200 k.o. Bihać Grad i zemljišnoknjižnom ulošku broj 16636 k.o. Bihać Grad kao posjed i vlasništvo Općine Bihać u dijelu 1/1,

- da je k.č. broj 9664/38, Ozimice 2, Oranica/Njiva 6. Klase, Gradilište u površini od 517 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovnom lista broj 3768 k.o. Bihać-Grad i zemljišnoknjižnom ulošku



broj 5725 kao suposjed i suvlasništvo Dedukić Safije sa dijelom 1/6, Dedukić (Nusret) Banjamina sa dijelom 4/6 i Dedukić (Nusret) Mevludina sa dijelom 1/6,

- da se na predmetnoj nekretnini nalazi izgrađen stambeni objekt, a što je utvrđeno uviđajem na licu mjesta dana, 16.11.2020. godine i dana 04.04.2023. godine

- da se upisani suposjednici nekretnine označene kao k.č.br. 9664/38 k.o. Bihać Grad ne protive zahtjevu Dedukić Banjamina za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu u svrhu legalizacije dograđenih dijelova stambeno-poslovnog objekta i dogradnje istog,

- da je Služba za urbanističko planiranje i građenje dana, 16.12.2020. godine dostavila očitovanje u kojem se navodi da je Regulacioni plan „Ozimice II“ tretirao predmetni lokalitet u postojećem stanju i da se na predmetnom lokalitetu građevinska parcela određuje prema prijedlogu situacije terena kao sastavnom dijelu lokacijske informacije. Da sastavni dio lokacijske informacije broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015. godine čini izvod iz regulacionog plana „Ozimice II“, prilog Plan parcelacije, na kojem je decidno označena predmetna građevinska parcela, označena shodno postojećem stanju i Prijedlogu situacije terena, a samim tim i definiran oblik i veličina iste te da je na osnovu navedene lokacijske informacije bilo je potrebno izvršiti parcelaciju/cijepanje katastarskih čestica da bi se formirala k.č.br. 9664/113 k.o. Bihać Grad koja zajedno sa k.č.br. 9664/38 čini građevinsku parcelu, a prema uvjerenju o cijepanju broj: 03/3-30-4483/15 od 20.11.2015. godine

-da je obnovom vještačenja, a radi utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine m<sup>2</sup> za vještaka građevinske struke Zaključkom broj 03/2-31-2-1394/16 od 22.01.2020.godine imenovan vještak Esmā Krupić dipl.ing.građ. iz Bihaća, koji je u svom Nalazu od 31.01.2021.godine utvrdio da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 136,60 KM/m<sup>2</sup>

- da je radi okolnosti izazvanih epidemiološkom situacijom (COVID), ali i radi neriješenih imovinsko-pravnih odnosa suvlasnika predmetne nekretnine, došlo do izaostanka očitovanja vještaka na prigovore stranaka u vezi sa procjenom, te je zbog proteka vremena, a sve kako bi se osigurala tačnost i aktualnost procjene, zatražena ponovna procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, te da je imenovani vještak je dana, 26.04.2023. godine dostavio Nalaz i mišljenje o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u kojem daje procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta u iznosu od 138,03 KM/m<sup>2</sup>,

S 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, da je Služba za urbanističko planiranje i građenje dana, 16.12.2020. godine dostavila stručno očitovanje u vezi sa formiranjem građevinske parcele, da je vještak građevinske struke u Nalazu i mišljenju dao analizu i relevantne informacije o sličnim transakcijama koje mogu utjecati na tržišnu vrijednost zemljišta, uključujući i javno dostupne podatke Komisije za procjenu vrijednosti nekretnina Grada Bihać, čime su navodi iz prigovora Gradskog pravobranilaštva bez uticaja za rješavanje ove upravne stvari, te da su raspravljani imovinsko-pravni odnosi na predmetnom zemljištu, ocjena ovog Organa je da su

ispunjeni uvjeti iz člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH da se u korist Dedukić Benjamina utvrdi pravo vlasništva na predmetnom zemljištu.

### III FINANSIJSKA SREDSTVA

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 m<sup>2</sup> iznosi 138,03 KM, visina naknade za zemljište izračunava se tako da se površina zemljišta pomnoži sa cijenom zemljišta po 1 m<sup>2</sup>. S obzirom na to da je ukupna površina građevinskog zemljišta koje se dodjeljuje 162 m<sup>2</sup>, tržišna cijena zemljišta iznosi:

$$162 \text{ m}^2 \times 138,03 \text{ KM/m}^2 = 22.361,00 \text{ KM}$$

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 m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području grada Bihaća u prethodnoj godini („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj: 5/23), tako što korisnu površinu objekta pomnožimo sa osnovicom i procentom zone u kojoj se objekat nalazi.

S obzirom na to da neto površina objekta za obračun naknade iznosi 48,20 m<sup>2</sup> i da se predmetno zemljište nalazi u trećoj zoni gradskog građevinskog zemljišta, to u skladu sa odredbom člana 30. stav (1) 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 iznosi:

$$48,20 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ KM} \times 4\% = 1.928,00 \text{ KM}$$

Slijedom navedenog podnosilac zahtjeva je obavezan platiti ukupnu naknadu u iznosu od 24.289,00 KM (slovima:dvadesetčetirihiljedvijestotineosamdesetdevet i 00/100 KM).

Uzimajući u obzir sve navedeno smatram Prijedlog Rješenja o utvrđivanja prava vlasništva na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Bihaća u korist Dedukić Benjamina opravdanim i predlažem da se isto usvoji u predloženom tekstu.

Postupak vodila:  
Mirela Delić, dipl.pravnik

Pomoćnik gradonačelnika za urbanističko planiranje,  
građenje, imovinsko-pravne i geodetske poslove  
mr. Damir Smajić, dipl.pravnik

Gradonačelnik  
Elvedin Sedić

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:13/15,13/18 i 12/22), 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 Dedukić Benjamina

1. Dedukić Benjaminu, utvrđuje se pravo vlasništva na građevinskom zemljištu u državnoj svojini označenom kao k.č.br. 9664/113 k.o. Bihać-Grad, površine 162 m<sup>2</sup> upisana u posjedovnom listu broj 4200 k.o. Bihać Grad i zemljišnoknjižnom ulošku broj 16636 k.o. Bihać Grad kao posjed i vlasništvo Općine Bihać u dijelu 1/1.

2. Za utvrđeno pravo vlasništva na građevinskom zemljištu imenovani je dužan u roku od petnaest (15) dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja platiti ukupnu naknadu u iznosu od 24.289,00 KM (slovima:dvadesetčetirihiljedvijestotinosamdesetdevet i 00/100 KM) i to:

- dio naknade koji se odnosi na visinu naknade plaćene ranijem vlasniku za preuzeto zemljište u iznosu od 22.361,00 KM (slovima:dvadesetdvijehiljadetrístotinesezdesetjedna i 00/100 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 1.928,00 KM (slovima: jednahiljadadevetstotinadvadesetosam i 00/100 KM).

3. Nakon uplate naknade iz tačke 2. dispozitiva rješenja Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Bihaću i Odsjek za geodetske i katastarske poslove Grada Bihaća izvršit će na osnovu ovog rješenja brisanje ranijih upisa i uknjižiti pravo vlasništva na zemljištu označenom kao u tački 1. dispozitiva ovog rješenja u korist Dedukić Benjamina u dijelu 1/1, uz istovremeno brisanje ranije izvršenih upisa na tom zemljištu.

## O b r a z l o ž e n j e

Dedukić Benjamin iz Bihaća obratio se ovoj Službi sa zahtjevom za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu u svrhu legalizacije dograđenih dijelova stambeno-poslovnog objekta i dogradnje istog, na zemljištu označenom kao k.č. broj 9664/113 k.o. Bihać Grad, a koja zajedno sa k.č.broj 9664/38 k.o. Bihać-Grad čini građevinsku parcelu podnosioca zahtjeva.

Uz zahtjev je priložena Lokacijska informacija za legalizaciju dograđenih dijelova stambeno-poslovnog objekta i dogradnje broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015.godine sa situacijom terena broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015. godine te Uvjerenje o izvršenom cijepanju broj: 03/3-30-4483/15 od 20.11.2015. godine.

Postupajući po zahtjevu podnosioca dana 16.11.2020. godine održana je usmena rasprava na licu mjesta, uz učešće stranaka, vještaka geodetske struke i vještaka građevinske struke.

Usmenoj raspravi na licu mjesta je pristupio Dedukić Benjamin koji je na zapisnik izjavio da ostaje u cijelosti kod podnesenog zahtjeva.

Vještak geometar izvršio je identifikaciju predmetne nekretnine te konstatirao da se radi o k.č.br. 9664/113 „gradilište“ površine 162 m<sup>2</sup> upisana u posjedovnom listu br. 4200 k.o. Bihać-Grad, a po starom operatu identične oznake i površine upisana u zk.ul.br. 16636 k.o. Bihać-Grad, vlasništvo i posjed Općine Bihać u dijelu 1/1.

Usmenoj raspravi je pristupio Gradski pravobranilac, Kemal Redžić te na zapisnik izjavio da traži da se Gradskom pravobranilaštvu dostavi izvod iz važećeg prostorno planskog dokumenta radi provjere oblika parcele koja je predmet postupka te da se dostavi konstatacija prisutnog vještaka geometra i nalaz vještaka građevinske struke o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta.

Zaključkom broj: 03/2-31-2-1394/16 od 06.10.2020. godine određen je vještak Ibrahim Bašić, dipl.ing.građ. iz Bihaća, a radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine 1 m<sup>2</sup> predmetne nekretnine koji je u svom nalazu utvrdio da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 220,00 KM/m<sup>2</sup> (162 m<sup>2</sup> x 220,00 KM= 35.640, 00 KM)

Dana, 02.12.2020. godine strankama ovog postupka, radi očitovanja, dostavljen je Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Ibrahima Bašića, dipl.ing.građ. iz Bihaća o procjeni tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta, te informacija Službe za urbanističko planiranje i građenje od 23.11.2020.godine, da je k.č.br. 9664/113 k.o. Bihać-Grad u obuhvatu regulacionog plana „Ozimice II“ („Službeni glasnik općine Bihać“ broj: 15/05,02/09 i 15/17) i da se shodno Planu, građevinska parcela formira u skladu sa izdanom lokacijskom informacijom.

Gradsko pravobranilaštvo je aktom broj: U.78/20 od 03.12.2020. godine dostavilo očitovanje da ne prigovara Nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke u vezi sa procjenom predmetnog zemljišta ali radi konačnog očitovanja u meritumu stvari traži da se dostavi očitovanje stalnog sudskog vještaka urbanističke struke po mogućnosti zaposlenika nadležne Službe, da li je lokacijska informacija, prijedlog situacije terena, a time i eventualno cijepanje i formiranje građevinske parcele u skladu sa izvodom iz planskog akta odnosno Plana parcelacije, to jest da li parcela predmet postupka sa ostalim parcelama čini jednu građevinsku parcelu koja je već definisana Planom parcelacije i ne odstupa od planskog akta.

Dedukić Benjamin zastupan po punomoćniku Seadu Javaragiću, advokatu iz Bihaća aktom od 11.12.2020. godine, dostavio je prigovor na Nalaz i mišljenje vještaka građevinske

struke u kojem navodi razloge neslaganja sa procjenom tržišne vrijednosti nekretnine date u Nalazu i smatra da bi ista trebala iznositi 110,00 KM/m<sup>2</sup>.

Između ostalog u prigovoru navodi da se prilikom određivanja tržišne vrijednosti korekcionih faktora nije dosljedno vodilo računa o tome da se predmetna nekretnina nalazi uz gradsku saobraćajnicu u ulici Hamdije Pozderca koja predstavlja sporedni put, a ne saobraćajnicu veće frekencije saobraćaja i pješaka, da je po položaju u dijelu naselja koje je odvojeno od stambeno-poslovnog dijela kompleksa zgrada što umanjuje frekvenciju parcele, a time utiče i na njenu vrijednost. Navodi i da nije moguća komparacija nekretnina u različitim zonama grada, kako je to uspoređeno u Nalazu vještaka, posebno uzimajući u obzir stanje ponude i potražnje tj. ekonomske situacije izazvane pandemijom Covid 19, radi koje je znatno opala potražnja za nekretninama u 2020. godini, a vještak radi usporedbe kao primjer navodi Ugovor o prodaji nekretnina iz 2018. godine. Dalje navodi da vještak nije vodio računa o faktoru stepena izgrađenosti i kvalitetu zemljišta s obzirom na to da je na isto utjecalo ulaganje investitora, a ne zatečeni stepen izgrađenosti istog te da je na cijenu trebalo utjecati i to da predmetno zemljište ne predstavlja zasebnu građevinsku parcelu već da je ista dio nekretnine koji predstavlja proširenje postojeće građevinske parcele, a što po kvalitetu iste predstavlja faktor koji utiče na umanjenje njene vrijednosti.

U vezi sa zahtjevom Gradskog pravobranilaštva da se očituje vještak urbanista da li je lokacijska informacija odnosno prijedlog situacije terena u pogledu oblika i površine predmetne parcele u skladu sa priloženim izvodom iz važećeg planskog akta, dana 16.12.2020. godine, Služba za urbanističko planiranje i građenje dostavila je očitovanje u kojem se navodi da je Regulatorni plan „Ozimice II“ tretirao predmetni lokalitet u postojećem stanju, što znači da grafičkim priložima regulatornog plana nije prikazan način formiranja građevinske parcele, odnosno nije prikazan oblik i veličina građevinske parcele, te takav izvod iz regulatornog plana parcelacije, na kojem bi prethodno navedeno bilo prikazano, nisu u mogućnosti dostaviti. Dalje se navodi da se na predmetnom lokalitetu građevinska parcela određuje prema prijedlogu situacije terena kao sastavnom dijelu lokacijske informacije. Da sastavni dio lokacijske informacije broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015. godine čini izvod iz regulatornog plana „Ozimice II“, prilog Plan parcelacije, na kojem je decidno označena predmetna građevinska parcela, označena shodno postojećem stanju i Prijedlogu situacije terena, a samim tim i definiran oblik i veličina iste te da je na osnovu navedene lokacijske informacije bilo je potrebno izvršiti parcelaciju/cijepanje katastarskih čestica da bi se formirala k.č.br. 9664/113 k.o. Bihać Grad koja zajedno sa k.č.br. 9664/38 čini građevinsku parcelu, a prema uvjerenju o cijepanju broj: 03/3-30-4483/15 od 20.11.2015. godine.

Dana, 14.02.2021. godine ovaj Organ je u prisustvu punomoćnika podnosioca zahtjeva, Gradskog pravobranilaštva i vještaka građevinske struke zakazao i održao usmenu raspravu u prostorijama Službe.

Na navedenoj usmenoj raspravi vještak Ibrahim Bašić dipl.ing.građ. iz Bihaća je izjavio da ostaje u cijelosti kod procjene predmetne nekretnine imajući u vidu sve parametre

koje je navodio u svom nalazu, uzimajući u obzir lokaciju pogodnosti, urbanističko tehničke uvjete lokaliteta i ostalo.

Gradski pravobranilac, Kemal Redžić je izjavio da cijeneći akt nadležne službe za urbanističko planiranje i građenje od 16.12.2020. godine u kome je po stručnom licu dato obrazloženje formiranja oblika i površine parcele koja je predmet ovog postupka, istom ne prigovara jer je urađjen od strane stručnog lica i zaposlenika iste službe, te ne prigovara na nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke koje je dato u skladu sa načelima vještačenja te pravilima nauke i vještine.

Punomoćnik podnosica zahtjeva, Sead Javaragić, advokat iz Bihaća ostao je kod prigovora u vezi procjene predmetne nekretnine, te ističući da se vještak izjasnio uopšteno nepozivajući se, odnosno ne obrazlažući pojedinačno svaki od razloga prigovora, a prvenstveno na prometnu cijenu zemljišta postignutu za zonu, budući da se u svom nalazu pozvao na stanje prometa iz 2018-te godine, a ne iz 2020-te godine, u kojoj godini skoro da i nema prometa pa se u tom slučaju ne može izjednačavati stanje prometa iz 2018-te i 2020-te godine, predložio da se obnovi vještačenje sa drugim vještakom i kao vještaka predložio Esmu Krupić, dipl.ing.građ., na koji prijedlog nije bilo prigovora.

Slijedom navedenog, Zaključkom broj: 03/2-31-2-1394/16 od 22.01.2020. godine imenovana je određena za vještaka radi utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Dana, 10.02.2021. godine strankama ovog postupka dostavljen je Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Esme Krupić, dipl.ing.građ. iz Bihaća o procjeni tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta, koji je u svom nalazu utvrdio da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 136,60 KM/m<sup>2</sup> (162m<sup>2</sup> x 136,00 KM=22.129,00 KM)

Na dostavljeni Nalaz i mišljenje stavljen je prigovor i Gradskog pravobranilaštva i Dedukić Benjamina zastupanog po punomoćniku Seadu Javaragiću advokatu iz Bihaća.

Gradsko pravobranilaštvo Bihać između ostalog u prigovoru, akt broj: U.78/20 od 18.02.2021. godine, navodi da cijelosti prigovara nalazu i mišljenju angažovanog vještaka jer je nalaz nepotpun, paušalan, suprotan načelima vještačenja, a nadasve odredbi člana 46. Zakona o eksproprijaciji koji propisuje pojam tržišne cijene kao odnosa ponude i potražnje na lokalitetu predmeta prodaje, a nadasve na koji način se utvrđuje tržišna vrijednost i koji su to izvori saznanja u koje vještak treba izvršiti uvid da bi se obavijestio o cijenama nekretnina po kojima se promet vrši a koji je osnovni faktor za utvrđenje odnosa ponude i potražnje. Dalje navodi da prema nalazu vještak ima samo jedno saznanje i to kroz postupak prodaje nekretnina putem licitacije radi izgradnje dok se ostale vrijednosti (cijena) zemljišta prikupljene putem oglasa odnose na promet zemljišta u reonu Ceravaca koje nije ista građevinska zona u odnosu na predmetno. U cilju dokazivanja da se u poslijednjih deset godina na predmetnom lokalitetu, promet nekretnina vrši po većoj cijeni i to najmanje 153,00 KM/m<sup>2</sup>, poziva se na nalaz i mišljenje drugog stalnog sudskog vještaka iz 2012. godine, navodeći da je za potrebe sudskog postupka, a prema stanju prometa nekretnina i podataka nadležne Komisije za utvrđenje prometne vrijednosti nekretnina na istom lokalitetu, prema priloženom nalazu, utvrđena cijena od 153,00 KM/m<sup>2</sup>. Dalje navodi, da cijeneći da je

priloženi nalaz vještaka iste struke iz postupka licitacije stariji od jedne godine, a vještak u dostavljenom nalazu ne nudi podatke ne starije od jedne godine, nije jasno koja od navedenih tržišnih cijena na predmetnom lokalitetu (136,00, 145,00 i 153,00 KM/m<sup>2</sup>) je osnovana što nalaz vještaka Krupić Esme čini paušalnim i nepotpunim, a nalaz vještaka Bašić Ibrahima osnovanim jer je stanje prometa nekretnina utvrđeno temeljem podataka Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nekretnina u zadnjih godinu dana. Pored navedenog, u prigovoru se navodi i da ukoliko se smatra da je do sada na osnovu navedenih dokaza stvar raspravljena i da nije potrebno održati nastavak usmene rasprave u pogledu utvrđenja cijene zemljišta, povlače izjavu datu na zapisnik od 14.02.2021. godine, („cijeneći akt nadležne službe za urbanističko planiranje i građenje od 16.12.2020. godine u kome je po stručnom licu dato obrazloženje formiranja oblika i površine parcele koja je predmet ovog postupka, istom ne prigovara jer je urađjen od strane stručnog lica i zaposlenika iste službe“..) jer drže upitnim način formiranja građevinske parcele podnosioca zahtjeva odnosno oblika i površine iste parcele koja je formirana suprotno članu 19. ZGZ-a.

Dedukić Benjamin zastupan po punomoćniku Seadu Javaragiću advokatu iz Bihaća između ostalog u prigovoru navodi da prilikom selekcije cijena za određeno područje, odnosno zonu, koje su osnovica za obračun prosječne cijene, ne stoji tvrdnja da su to cijene u relativno bliskom vremenskom periodu, obzirom da je cijena prilikom prodaje nekretnina u naselju Ozimice II u iznosu od 145,00 KM prikazana u Nalazu, iz septembra 2015. godine, što u momentu davanja Nalaza ne predstavlja blisko vremensko razdoblje imajući u vidu da se radi o periodu od pet godina. Dalje navodi da je u tom smislu trebalo prikazati cijene date na ostalim portalima npr. Registra cijena nekretnina koje koristi Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Grada Bihaća prilikom utvrđivanja prometne vrijednosti nekretnina kao osnovice za obračun visine poreza na promet nekretnina, što bi prosječnu cijenu učinilo objektivnijom tj. preciznijom. Smatra da je prosječnu cijenu potrebno korigirati i prema širim pokazateljima smanjiti te prometnu cijenu predmetnog zemljišta smanjiti za minimum 10% od cijene date u Nalazu.

Imajući u vidu da je u toku postupka, radi okolnosti izazvanih epidemiološkom situacijom (COVID), ali i radi neriješenih imovinsko-pravnih odnosa suvlasnika predmetne nekretnine, došlo do izaostanka očitovanja vještaka na prigovore stranaka u vezi sa procjenom, to je zbog proteka vremena, a sve kako bi se osigurala tačnost i aktualnost procjene, zatražena ponovna procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Vještak Esma Krupić, dipl.ing.građ je dana, 26.04.2023. godine ovoj Službi dostavio Nalaz i mišljenje o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u kojem daje procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta u iznosu od 138,03 KM/m<sup>2</sup> (162 m<sup>2</sup> x 138,03 KM = 22.360,86 KM ≈ 22.361,00 KM) te konstatira:

- da se radi o građevinskom zemljištu u Bihaću, u vlasništvu Grada Bihaća, Ozimice II. Da prema Odluci o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik općine Bihać“ broj 06/09, 12/10, 4/13 i 2/18) ima karakter gradskog građevinskog zemljišta i smješteno je u III građevinskoj zoni grada Bihaća,



- da je zemljište u naravi dio građevinske parcele na kojoj je izgrađen stambeno-poslovni objekt, spratnosti P+1+Pk (prizemlje, sprat i potkrovlje),

- da se zemljište svojim lokalitetom nalazi u obuhvatu Urbanističkog plana grada Bihaća za period od 20 godina („Službeni glasnik grada Bihaća“ broj: 04/21) u zoni M 1-mješovito stanovanje, namjenjenoj za izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata,

- da je predmetno zemljište locirano u komunalno opremljenoj zoni te postoji mogućnost priključenja na komunalne sisteme, elektodistributivni sistem, gradski vodovod i kanalizaciju te telefonske instalacije. Od uređaja zajedničke komunalne potrošnje lokacija je opremljena asfaltiranom saobraćajnicom i javnom rasvjetom,

- da se cijena zemljišta određuje uporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju i da su u tu svrhu korišteni podaci iz specijaliziranih časopisa, agencija za posredovanje nekretninama, kao i ostalih dostupnih izvora. Da su za uporedbu uzeta zemljišta koja se nalaze u Bihaću, na lokacijama sličnim lokaciji zemljišta koje se procjenjuje te daje tabelarni prikaz prodanih zemljišta po cijeni od 121,43 KM i 131,93 KM (Ugovori o kupoprodaji od 08.03.2022. godine) uz prilog Zapisnika Komisije za procjenu vrijednosti nekretnina Grada Bihaća od 23.03.2022. godine.

Dana, 08.05.2023. godine strankama ovog postupka dostavljen je na očitovanje Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Esme Krupić, dipl.ing.građ. iz Bihaća o procjeni tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

Na dostavljeni Nalaz i mišljenje, podnosilac zahtjeva nije imao prigovora, dok je Gradsko pravobranilaštvo Bihać aktom broj U.78/20 od 16.05. 2023. godine dostavilo prigovor u kojem navodi da u cijelosti prigovara nalazu i mišljenju kvalifikovanog vještaka od 25.04.2023. godine, a iz razloga koji su taksativno navedeni u podnesku od 18.02.2021. godine.

S obzirom na to da su u vrijeme podnošenja zahtjeva od strane Dedukić Benjamina, kao suposjednici nekretnine označene kao k.č.br 9664/38, bili su upisani Dedukić Benjamin sa dijelom  $\frac{1}{2}$  i Dedukić Nusret sa dijelom  $\frac{1}{2}$ , te da je u toku postupka utvrđeno je da je Dedukić Nusret umro, da je iza njega provedena ostavinska rasprava i da su rješenjem o nasljeđivanju Općinskog suda u Bihaću broj: 17 0 O 093933 18 O od 03.02.2021. godine nasljednicima utvrđeni Dedukić Safija, supruga ostavitelja te Dedukić Benjamin i Dedukić Mevludin sinovi ostavitelja, a ovaj Organ je dužan prije utvrđivanja prava vlasništva raspraviti imovinsko pravne odnose, zakazana je usmena rasprava na licu mjesta uz prisustvo stranaka i vještaka geometra.

Na usmenoj raspravi dana, 04.04.2023. godine vještak geometar je identificirao predmetno zemljište te konstatirao da predmetno zemljište nosi oznaku k.č.broj 9664/113 „Gradilište“ površine 162 m<sup>2</sup> upisano u pl.br. 4200 k.o. Bihać Grad, da je harmonizirano i u zemljišnim knjigama iste oznake i površine upisana u zk.br. 16636 k.o. Bihać Grad, te da se na zemljištu nalazi izgrađen stambeno-poslovni objekat.

Zakazanoj usmenoj raspravi pristupio je Dedukić Benjamin koji je izjavio da je Dedukić Mevludin, a koji je pozvan na usmenu raspravu, njegov brat te da on živi u

inostranstvu. Na zapisnik je priložio notarski ovjerenu punomoć kojom Dedukić Mevludin opunomoćuje svog brata Dedukić Benjamina da može diobu zaostavštine iza njihovog oca Dedukić Nusreta izvršiti prema vlastitoj volji, te nadalje izjavio da će Dedukić Mevludin dostaviti pismenu izjavu odnosno saglasnost vezano za parcelu koja je predmet postupka. Osim navedenog, izavio je da je njegova majka Dedukić Safija trenutno odsutna radi boravka u lječilišu i da će ona po povratku iz lječilišta pristupiti u Organ radi saslušanja u ovom predmetu. Navodi da u kući koja je izgrađena na predmetnoj parceli, živi on sa svojom suprugom i djecom, a da njegova majka ima svoju kuću koja se nalazi na susjednoj parceli tj. na k.č.br. 7307. Također, traži da se Nalaz i mišljenje vještaka o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta dostavi njemu lično na adresu.

Dana 03.05.2023. godine, u porodičnoj kući izgrađenoj na k.č.br. 7307 k.o. Bihać Grad, na zapisnik je saslušana Dedukić Safija koja je izjavila da je saglasna da se njenom sinu Dedukić Benjaminu omogući formiranje građevinske parcele te legalizacija stambeno-poslovnog objekta koji on i koristi i u istom živi.

Dana, 14.06.2023. godine, Dedukić (Nusreta) Mevludin dostavio je izjavu u kojoj navodi da je saglasan da se njegovom bratu omogući formiranje građevinske parcele te legalizacija stambeno-poslovnog objekta koji on i koristi i u istom živi sa svojom porodicom.

Nakon ovako provedenog postupka ovaj Organ je utvrdio sljedeće:

- da je na zahtjev Dedukić Benjamina iz Bihaća, Služba za prostorno uređenje i imovinskopravne i geodetske poslove izdala Lokacijsku informaciju za legalizaciju dograđenih dijelova stambeno-poslovnog objekta i dogradnje broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015. godine na zemljištu označenom kao k.č. broj 9664/113 i k.č. br. 9664/38 k.o. Bihać-Grad

- da je Služba za prostorno uređenje i imovinsko-pravne i geodetske poslove izdala situaciju terena broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015.godine

- da je na zahtjev Dedukić Benjamina iz Bihaća, Služba za prostorno uređenje i imovinsko pravne i geodetske poslove izdala uvjerenje o cijepanju broj 03/3-30-4483/15 od 20.11.2015. godine radi formiranja k.č.br. 9664/113 k.o. Bihać-Grad

- da je k.č.br. 9664/113 k.o. Bihać-Grad, površine 162 m<sup>2</sup> upisana u posjedovnom listu broj 4200 k.o. Bihać Grad i zemljišnoknjižnom ulošku broj 16636 k.o. Bihać Grad kao posjed i vlasništvo Općine Bihać u dijelu 1/1,

- da je k.č. broj 9664/38, Ozimice 2, Oranica/Njiva 6. Klase, Gradilište u površini od 517 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovnom lista broj 3768 k.o. Bihać-Grad i zemljišnoknjižnom ulošku broj 5725 kao suposjed i suvlasništvo Dedukić Safije sa dijelom 1/6, Dedukić (Nusret) Benjamina sa dijelom 4/6 i Dedukić (Nusret) Mevludina sa dijelom 1/6,

- da se na predmetnoj nekretnini nalazi izgrađen stambeni objekt, a što je utvrđeno uviđajem na licu mjesta dana, 16.11.2020. godine i dana 04.04.2023. godine

- da se upisani suposjednici nekretnine označene kao k.č.br. 9664/38 k.o. Bihać Grad

ne protive zahtjevu Dedukić Benjamina za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu u svrhu legalizacije dograđenih dijelova stambeno-poslovnog objekta i dogradnje istog,

- da je Služba za urbanističko planiranje i građenje dana, 16.12.2020. godine dostavila očitovanje u kojem se navodi da je Regulacioni plan „Ozimice II“ tretirao predmetni lokalitet u postojećem stanju i da se na predmetnom lokalitetu građevinska parcela određuje prema prijedlogu situacije terena kao sastavnom dijelu lokacijske informacije. Da sastavni dio lokacijske informacije broj: 03/1-23-1-6307/14 od 26.03.2015. godine čini izvod iz regulacionog plana „Ozimice II“, prilog Plan parcelacije, na kojem je decidno označena predmetna građevinska parcela, označena shodno postojećem stanju i Prijedlogu situacije terena, a samim tim i definiran oblik i veličina iste te da je na osnovu navedene lokacijske informacije bilo je potrebno izvršiti parcelaciju/cijepanje katastarskih čestica da bi se formirala k.č.br. 9664/113 k.o. Bihać Grad koja zajedno sa k.č.br. 9664/38 čini građevinsku parcelu, a prema uvjerenju o cijepanju broj: 03/3-30-4483/15 od 20.11.2015. godine

-da je obnovom vještačenja, a radi utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine m<sup>2</sup> za vještaka građevinske struke Zaključkom broj 03/2-31-2-1394/16 od 22.01.2020.godine imenovan vještak Esma Krupić dipl.ing.građ. iz Bihaća, koji je u svom Nalazu od 31.01.2021.godine utvrdio da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 136,60 KM/m<sup>2</sup>

- da je radi okolnosti izazvanih epidemiološkom situacijom (COVID), ali i radi neriješenih imovinsko-pravnih odnosa suvlasnika predmetne nekretnine, došlo do izaostanka očitovanja vještaka na prigovore stranaka u vezi sa procjenom, te je zbog protoka vremena, a sve kako bi se osigurala tačnost i aktualnost procjene, zatražena ponovna procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, te da je imenovani vještak je dana, 26.04.2023. godine dostavio Nalaz i mišljenje o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u kojem daje procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta u iznosu od 138,03 KM/m<sup>2</sup>,

S 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, da je Služba za urbanističko planiranje i građenje dana, 16.12.2020. godine dostavila stručno očitovanje u vezi sa formiranjem građevinske parcele, da je vještak građevinske struke u Nalazu i mišljenju dao analizu i relevantne informacije o sličnim transakcijama koje mogu utjecati na tržišnu vrijednost zemljišta, uključujući i javno dostupne podatke Komisije za procjenu vrijednosti nekretnina Grada Bihać, čime su navodi iz prigovora Gradskog pravobranilaštva bez uticaja za rješavanje ove upravne stvari, te da su raspravljeni imovinsko-pravni odnosi na predmetnom zemljištu, ocjena ovog Organa je da su ispunjeni uvjeti iz člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH da se u korist Dedukić Benjamina utvrdi pravo vlasništva na predmetnom zemljištu.

Za utvrđivanje prava vlasništva po članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH potrebno je izvršiti plaćanje naknade za rentu i naknade 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 m<sup>2</sup> iznosi 138,03 KM, visina naknade za zemljište izračunava se tako da se površina zemljišta pomnoži sa cijenom zemljišta po 1 m<sup>2</sup>. S obzirom na to da je ukupna površina građevinskog zemljišta koje se dodjeljuje 162 m<sup>2</sup>, tržišna cijena zemljišta iznosi:

$$162 \text{ m}^2 \times 138,03 \text{ KM/m}^2 = 22.361,00 \text{ KM}$$

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 m<sup>2</sup> korisne stambene površine na području grada Bihaća u prethodnoj godini („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj: 5/23), tako što korisnu površinu objekta pomnožimo sa osnovicom i procentom zone u kojoj se objekat nalazi. S obzirom na to da neto površina objekta za obračun naknade iznosi 48,20 m<sup>2</sup> i da se predmetno zemljište nalazi u trećoj zoni gradskog građevinskog zemljišta, to u skladu sa odredbom člana 30. stav (1) 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 iznosi:

$$48,20 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ KM} \times 4\% = 1.928,00 \text{ KM}$$

Slijedom iznesenog podnosilac zahtjeva je obavezan platiti ukupnu naknadu u iznosu od 24.289,00 KM (slovima:dvadesetčetirihiljedvijestotineosamdesetdevet i 00/100 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,

Predsjedavajući Gradskog vijeća  
Zulfikar Handukić