

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo

Općina Novi Grad Sarajevo
Općinski Načelnik
Općinska služba za imovinsko-pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina
Broj: 07-31-1058/10
Sarajevo, 09.02.2010. godine

ZAPISNIK

Sačinjen dana 09.02.2010. godine u službenim prostorijama Općine Novi Grad, Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina, u pravnoj stvari utvrđivanja visine naknade za zemljište.

Današnjoj raspravi prisutni:

1. Voditelj postupka: Čaušević Jusuf, dipl.pravnik
2. Stranka: Radeljaš Esed sin Junuza broj lk. [REDACTED] izdata od MUP KS Novi Grad [REDACTED] ulica Džemala Bijedića do [REDACTED]
3. Stranka: Pravobranilac Općine Novi Grad Nedžad Kapetanović, dipl.pravnik.
4. Zapisnik vodi: Bradarać Fatima

Konstatuje se da su današnjoj raspravi prisutne sve stranke te je voditelj postupka upoznaje stranke sa predmetom današnje usmene rasprave, predmetnog postupka te tokom upravnog postupka a čija je svrha utvrđivanja naknade Radeljaš Eseda za utvrđen gubitak prava korištenja radi gradjenja poslovnog objekta na gradskom građevinskom zemljištu na osnovu rješenja Općinske službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina Općine Novi Grad Sarajevo broj 07-31-684/10 od 02.02.2010.godine.

Predmetnim rješenjem utvrđen je gubitak prava korištenja radi gradjenja poslovnog objekta investitora Radeljaš Eseda na gradskom građevinskom zemljištu označeno kao k.č.broj 449/3 u površini od 406 m², k.č. broj 454/7 u površini od 574 m², k.č. broj 454/8 u površini od 620 m², k.č. broj 454/2 u površini od 60 m² i k.č. broj 465/29 u površini od 407 m² sve K.O. Dolac po starom premjeru što po novom premjeru odgovara k.č. broj 4070/1, k.č. broj 4074/1, k.č. broj 4072/2, k.č. broj 4223/5, k.č. broj 4142/9 i k.č. broj 4075/3 sve upisane u PL broj 3145 K.O. Novo Sarajevo IV.

Tačkom 2. citiranog rješenja utvrđeno je da Radeljaš Esed zbog utvrđenog gubitka prava korištenja radi gradjenja ima pravo na naknadu za opisano zemljište a čija će se visina utvrditi u odvojenom postupku a po pravomoćnosti ovog rješenja.

Uvidom u spis konstatuje se da je rješenje broj 07-31-684/10 od 02.02.2010.godine podložno za utvrđivanje naknade u smislu člana 51. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine F BiH", broj 25/03).

Odredbom člana 51. Zakona o građevinskom zemljištu utvrđeno je da u slučaju prestanka prava zemljišta radi gradjenja Općina je dužna platiti licu kojem je to pravo prestalo građevinsku vrijednost nedovršene zgrade i naknadu troškova za uređenje građevinskog zemljišta utvrđene po odredbama Zakona o eksproprijaciji i naknadu za zemljište u momentu prestanka ovog prava.

Kako je pravomoćnim rješenjem utvrđjen da investitor ima pravo naknade samo za dodjeljeno zemljište to je predmet ovog postupka utvrđivanje vrijednosti naknade za zemljište.

Na upit voditelja postupka Pravobranilac Općine Novi Grad izjavi sljedeće:

Cjeneći naprijed navedene činjenice koje voditelj postupka iznio u uvodu ove rasprave a koje se odnose na ispunjavanje uslova za vođenje rasprave o utvrđivanju naknade u ovoj pravnoj stvari kao zakonski zastupnik Općine Novi Grad predlažem da se naknada u ovom postupku utvrdi na osnovu Odluke o utvrđivanju visine naknade za gradsko građevinsko, ostalo građevinsko i poljoprivredno zemljište za 2009. godinu i sl. prometa na istoj i približnoj lokaciji koja je predmet ovoga postupka. Za gore opisane nekretnine predlažem da se naknada utvrdi u visini od 350,00 KM/m² a ovu cijenu obrazlažem time da je pomenutom Odlukom na predmetnom lokalitetu ulice Džemala Bijedića predviđena cijena 250,00 KM/m². Razliku opravdavam postojanjem prometa na predmetnoj lokaciji a posebno prometa prodavca Livnice d.o.o. Sarajevo i prodavca Aladža Komerc d.o.o. Sarajevo. Smatram da je ponudjena naknada tržišna vrijednost predmetnih nekretnina a obzirom da je voditelj postupka konstatovao da na predmetnim nekretninama nema objekata o istim se nema ni izjašnjavati.

Na prijedlog pravobranioca Novi Grad stranka Radelja Esed izjavi sljedeće:

Ponudjenu naknadu smatram niskom obzirom da su u neposrednoj blizini izvršeni promet zemljišta lošijeg kvaliteta sa aspekta prilaza lokaciji u mnogo većim iznosima od onog iznosa koji je ponudjen meni na današnjoj usmenoj raspravi. Smatram da je realna cijena predmetnog zemljišta a koja bi odgovarala tržišnoj vrijednosti zemljišta 500,00 KM/m² zemljišta. Navedena cijena je minimum na koju bih pristao u smislu zaključenja sporazuma sa Općinom. Predmetno zemljište ima veliku položajnu pogodnost jer isto ima prilaz sa ulice Meše Selimovića, ulice Džemala Bijedića i X transferzale, a pomenuti prometni su imali daleko lošiji prilaz i lokaciju a isti su prometni po cijeni od 1.000,00 KM/m².

Voditelj postupka konstatuje da je obzirom na prijedlog stranke zatražena pauza u trajanju od 30 minuta a u cilju konsultacija na iznesene prijedloge stranaka.

Na izneseni prijedlog stranke Pravobranilac Općine Novi Grad Sarajevo izjavi sljedeće:

Smatram da je ponudjena cijena nerealna te da nije odraz tržišnih cijena na lokaciji koja je predmet ovog sporazuma. Istu nemogu prihvatiti a u cilju utvrđivanja tržišne cijene a što je i prihvatila praksa Općinskog suda u Sarajevu a sve u cilju postizanja sporazuma predlažem da se u ovoj pravnoj stvari izvrši vještačenje ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke sa liste sudskih vještaka te izbor vještaka od strane Službe a na okolnost utvrđivanja tržišne cijene predmetnih nekretnina. Zakonski zastupnik Općine ovom prilikom zadržava pravo prigovora na nalaz ovlaštenog vještaka. Zahtjevam da mi dostavite jedan primjerak zaključka o određivanju vještaka.

Prisutna stranka Radeljaš Esed izjavi sljedeće:

Na konstataciju Pravobranioca izjavljujem da ostajem kod svoje ponudjene cijene koju sam naveo u ovom zapisniku a koja iznosi 500,00 KM/m² te kako druga strana smatra da je ponudjena naknada previsoka i da nije realna saglasan sam sa prijedlogom Pravobranioca u kojem se navodi i traži imenovanje vještaka građevinske struke a u cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta. Tražim da organ imenuje vještaka, takodje tražim da mi se dostavi zaključak o imenovanju vještaka a kako bi mogao u postupku zaštititi svoja prava.

Kako su stranke u postupku izjele prijedlog za imenovanje sudskog vještaka građevinske struke, uzimajući u obzir praksu Službe, voditelj postupka predlaže da se u postupku imenuje vještak građevinske struke Zulum Kasim, dipl.ing.gradj. koji će izvršiti vještačenje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

Voditelj postupka konstatuje da prisutne stranke nemaju primjedbi koji se odnosi na vještaka koji je imenovan u postupku u smislu vještačenja tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta, te donosi:

ZAKLJUČAK

1. Nalaže se voditelju postupka da u roku od 3 (tri) dana pripremi zaključak o imenovanju vještaka građevinske struke Zulum Kasima, dipl.ing. gradj. te isti dostavi strankama u postupku.
2. Današnja rasprava se odlaže na neodređeno vrijeme a do pribavljanja nalaza vještaka građevinske struke, o terinu iste stranke će biti pismeno obavještene.

Strankama je zapisnik pročitan i iste nemaju primjedbi na sadržaj istog.

Voditelj postupka

Zapisničar

Stranke



1.

2.

CENTAR ZA ISTRAŽIVAČKO NOVINARSTVO
WWW.CIN.BA