

Broj:  
Datum,

Na osnovu člana 363. stav 3. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine F BiH", broj: 66/13 i 100/13), člana 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj: 17/14) i člana 18. alineja 6 i 19. Statuta Općine Maglaj ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 8/07; 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ godine, d o n o s i

### **ODLUKU**

#### **o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Mašić (Salih) Ševali radi oblikovanja građevinske parcele**

#### **Član 1.**

Formira se građevinska parcela po Regulacionom planu „Centar Maglaj - sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj”, broj: 8/05 i 1/17) označena brojem 173, za planirani poslovno stambeni objekat, koju čine katastarske parcele:

- k.č. br. 928/5 "Polje" njiva 1. klase površine 131 m2 upisana u pl. br. 357 k.o. Maglaj posjednik Mašić (Salih) Ševala rođ. Bajrić sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 928/5 "Polje" njiva 1. klase površine 131 m2 upisana u zk-ul 4002 k.o. Maglaj pravo vlasništva Mašić (Salih) Ševala rođ. Bajrić sa 1/1 ,
- k.č. br. 928/8 "Polje" njiva 1. klase površine 51 m2 upisana u pl. br. 357 k.o. Maglaj posjednik Mašić (Salih) Ševala rođ. Bajrić sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 928/8 „Polje“ njiva 1. klase površine 51 m2 upisana u zk-ul 4002 k.o. Maglaj pravo vlasništva Mašić (Salih) Ševala rođ. Bajrić sa 1/1 ,
- k.č. br. 928/11 "Polje" njiva 1. klase površine 156 m2 upisana u pl. br. 357 k.o. Maglaj posjednik Mašić (Salih) Ševala rođ. Bajrić sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 928/11 "Polje" njiva 1. klase površine 156 m2 upisana u zk-ul 4002 k.o. Maglaj pravo vlasništva Mašić (Salih) Ševala rođ. Bajrić sa 1/1 , i
- k.č. br. 928/7 "Polje" njiva 1. klase površine 274 m2 upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 928/7 "Polje" njiva 1. klase površine 274 m2 upisana u zk-ul 4694 k.o. Maglaj pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1 .

#### **Član 2.**

Prodaje se neposrednom pogodbom Mašić (Salih) Ševali radi oblikovanja građevinske parcele, zemljište iz člana 1. alineja 4. ove Odluke, označeno sa :

- k.č. br. 928/7 "Polje" njiva 1. klase površine 274 m2 upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 928/7 "Polje" njiva 1. klase površine 274 m2 upisana u zk-ul 4694 k.o. Maglaj pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1,

**po cijeni od \_\_\_\_\_ KM po 1m2 , što ukupno iznosi \_\_\_\_\_ KM,**  
uz obavezu isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji, na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, vrsta prihoda 722 449, općina 060.

Općina Maglaj zadržava pravo izvođenje potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje i izgradnju drugih potrebnih infrastrukturnih instalacija u dijelu zemljišta - pojasu od 1 metra od ivičnjaka trotoara u cijeloj dužini predmetne građevinske parcele broj 173, te se Mašić Ševala obavezuje dozvoliti Općini Maglaj izvođenje istih.

Predaju nekretnine iz stava 1. ovog člana u posjed kupcu izvršit će Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene i plaćenih troškova postupka.

Troškove notarske obrade ugovora o kupoprodaji, takse za uknjižbu i sve ostale troškove koji se odnose na kupoprodaju nekretnine iz stava 1. ovog člana, snosi kupac.

### **Član 3.**

Ovlašćuje se Općinski načelnik Općine Maglaj Mirsad Mahmutagić, da u ime Općine Maglaj, kao prдавcem, na osnovu ove Odluke i pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranioca Općine Maglaj, sa Mašić (Salih) Ševalom iz Maglaja, kao kupcem, zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnine iz člana 2. ove Odluke, a prema uvjetima iz člana 2. ove Odluke.

### **Član 4.**

Za sprovođenje ove Odluke zadužuju se Općinski načelnik Općine Maglaj, Služba općinskog načelnika i Općinskog vijeća i Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj.

### **Član 5.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i ima se objaviti u "Službenim novinama Općine Maglaj".

Predsjedavajuća Općinskog vijeća  
Svjetlana Zamboni

**O b r a z l o ž e n j e**  
**uz Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Mašić (Salih)**  
**Ševali radi oblikovanja građevinske parcele**

Mašić (Salih) Ševala iz Maglaja, podnijela je dana 12.01.2018. godine Općinskom vijeću Maglaj zahtjev za formiranje građevinske na Planu parcelacije Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ označene brojem 173 i prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj, radi oblikovanja iste, a koji zahtjev je aktom broj: 02-05-1-78/18 od 12.01.2018. godine Općinsko vijeće Maglaj dostavilo ovoj Službi na obradu i dostavu prijedloga akta za Općinako vijeće.

U postupku po predmetnom zahtjevu stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. dostavila je izjašnjenje od 29.01.2018. godine i od 02.04.2018. godine, u ovom drugom navodeći da je u postupku po zahtjevu Mašić Ševala za zamjenu nekretnina koji je upućen Općinskom vijeću Maglaj dostavila izjašnjenje broj: 05-31-6-2753/17 od 16.11.2017. godine, u kome je između ostalog navela status predmetnog zemljišta po planskoj dokumentaciji te konstatovala koje zemljište čini građevinsku parcelu broj: 173 te navela da istu čini zemljište označeno sa k.č. broj: 928/8, k.č. broj: 928/5 posjednik Mašić Ševala i k.č. broj: 928/7 posjednik Općina Maglaj.

Izvršenim uvidom u zahtjev za formiranje građevinske parcele Mašić Ševala navedeno je da se radi o zemljištu označenom sa k.č. broj. 928/5, 928/8 i 928/11 čiji je posjednik i vlasnik Mašić Ševala te da isto čini građevinsku parcelu broj 173 na kojoj je planirana izgradnja stambeno poslovnog objekta od tri lamele te da istu čini i zemljište k.č. broj : 928/7 površine 274 m<sup>2</sup> čiji je posjednik Općina Maglaj.

Identifikacijom zemljišta na Kopiji katastarskog plana i podacima iz Izvoda iz posjedovnog lista broj: 357 i 1814 utvrđeno je da se radi o zemljištu označenom sa k.č. broj: 928/5 Polje njiva 1 klase površine 131 m<sup>2</sup> i k.č. broj. 928/8 Polje njiva 1 klase površine 51 m<sup>2</sup> i k.č. broj: 928/11 Polje Njiva 1 klase površine 156 m<sup>2</sup> posjednik Mašić Ševala sa dijelom 1/1 i k.č. broj: 928/7 Polje, Njiva 1 klase površine 274 m<sup>2</sup> posjednik Općina Maglaj sa dijelom 1/1.

U odnosu na plansku dokumentaciju utvrđeno je da se navedeno zemljište nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ (Službene novine općine Maglaj broj: **08/05 i Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio „Službene novine Općine Maglaj broj: 1/17)**

Izvršenim uvidom u dokumentaciju Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ Grafički prikaz Namjena i Razmještaj objekata utvrđeno je da je u okviru navedenog zemljišta predviđena izgradnja stambeno poslovnog objekta od tri lamele spratnosti P+1+M, P+2+M i P+3+M.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planiranu izgradnju stambeno poslovnog objekta u okviru navedenog zemljišta određena je građevinska parcela koja je označena brojem **173**.

Prema navedenim podacima o zemljištu **građevinsku parcelu broj: 173 čini** zemljište k.č. broj:928/5 POLJE Njiva površine 131 m<sup>2</sup>, k.č. broj: 928/8 POLJE Njiva površine 51 m<sup>2</sup> i k.č. broj: 928/11 Njiva 1 klase površine 156 m<sup>2</sup> upisane u pl. broj: 357 K.O. Maglaj posjednik Mašić ( Salih) Ševala i zemljište označeno sa k.č. broj: 928/7 POLJE Njiva 1 klase površine 274 m<sup>2</sup> upisana u pl. broj: 1814 k.o. Maglaj posjednik Općina Maglaj.

U ranijem postupku koji je vođen po zahtjevu Mašić Ševala za otkup općinskog zemljišta, na usmenoj raspravi 22.06.2017. godine Mašić Ševala je dala svoju izjavu vezano za postavljanje infrastrukturnih instalacija te potvrdila da se neće protiviti i da će dozvoliti izvođenje potrebnih radova vezanih za navedene instalacije u dijelu zemljišta –pojasu koji zahvata temelj već izgrađnog stuba javne rasvjete.

Obzirom da u ovom postupku formiranja građevinske parcele se Mašić Ševala nije izjašnjavala vezano za postavljanje infrastrukturnih instalacija, predložila je da se i u ovom predmetu izjasni, odnosno da izjavu o tome da će dozvoliti izvođenje potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje drugih instalacija u dijelu zemljišta – pojasu od 1.0 metara od ivičnjaka trotoara u cijeloj dužini predmetne građevinske parcele broj 173, te ukoliko se Mašić Ševala izjasni o tome da Općina Maglaj zadržava pravo izvođenja potrebnih radova na postavljanju instalacija javne rasvjete kao i postavljanju i izgradnji drugih potrebnih infrastrukturnih instalacija, da predlaže da se formira građevinska parcela broj **173**, prema grafičkom prikazu Plan parcelacije.

U prilogu navedenog izjašnjenja stručnog lica za urbanizam ostavljen je Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“

- Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata sa označenim planiranim poslovno stambenim objektom na građevinskoj parceli broj **173**

- Grafički prikaz Plan parcelacije sa označenom građevinskom parcelom broj: **173**

U ranijem postupku vođenom pod brojem: 05-31-6-1814/13, stručno lice za geodetske poslove je dana 22.06.2017. godine, na licu mjesta obilježio predmetnu građevinsku parcelu broj 173 prema Regulacionom planu „Maglaj Centar – sjeverni dio“.

Stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. dostavio je nalaz – izjavu na zapisnik broj:05-31-6-40/18 od 20.03.2018. godine u kojoj je naveo da je predmetu formiranja građevinske parcele po Regulacionom planu "Maglaj-Centar-Sjeverni dio" podnesenom od Mašić Ševale kći Saliha izvršio uvid u izjavu stručnog lica za urbanizam od 29.01.2018. godine, da predmetna građevinska parcela po Regulacionom planu "Maglaj-Centar-Sjeverni dio" je označena sa brojem 173 i već je formirana na katastarskim planovima i katastarskom operatu, a prema podacima iz katastra zemljišta i zemljišne knjige u istu ulaze katastarske parcele označene kao u članu 1. prijedloga Odluke, te u prilogu izjave dostavio skicu formiranja građevinske parcele br. 173.

Mašić Ševala nakon što je upoznata sa naprijed navedenim nalazima stručnih lica za urbanizam i geodetske poslove i priložima uz isti, je na zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Maglaj broj: 05-31-6-40/18 od 06.04.2018. godine izjavila da je saglasna sa istim, tj. da nema primjedbi na iste, te da je saglasna da se formira građevinska parcela po planu parcelacije Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ označena brojem 173, u skladu sa navedenim nalazima stručnih lica za urbanizam i geodeziju, tražeći da joj se proda neposrednom pogodbom zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. br. 928/7 površine 274 m<sup>2</sup>, radi oblikovanja građevinske parcele po Regulacionom planu „Centar Maglaj – sjeverni dio“ označene brojem 173, po tržišnoj cijeni, te izjavila da će dozvoliti Općini Maglaj izvođenje potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje i izgradnju drugih potrebnih infrastrukturnih instalacija u dijelu zemljišta - pojasu od 1 metra od ivičnjaka trotoara u cijeloj dužini predmetne građevinske parcele broj 173 pod uslovom da se kod formiranja građevinske parcele za postojeći poslovno–stambeni objekat po Regulacionom planu „Centar Maglaj – sjeverni dio“ označene brojem 172 po zahtjevu Totaj Muslija i prodaji imenovanom općinskog zemljišta radi formiranja iste Totaj Musli obaveže da će joj dozvoliti neometan pristup izgrađenom šahtu i priključak potrebnih instalacija vodovoda i kanalizacije na zemljištu koje će mu Općina Maglaj prodati radi oblikovanja građevinske parcele po Regulacionom planu „Centar Maglaj – sjeverni dio“ označene brojem 172.

Totaj Musli se u izjavi datoj na zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, u predmetu broj:05-31-6-459/17 - Zahtjev za formiranje – oblikovanje građevinske parcele u skladu sa Odlukom Općinskog vijeća Maglaj broj: 02-05-1-175/17 od 01.02.2017. godine, obavezao da će dozvoliti neometan pristup izgrađenom šahtu i priključak potrebnih instalacija vodovoda i kanalizacije za Mašić Ševalu, na dijelu zemljišta koje će mu Općina Maglaj prodati radi oblikovanja građevinske parcele po Regulacionom planu „Centar Maglaj – sjeverni dio“ označene brojem 172.

Općinsko pravobranilaštvo se izjasnilo u Izjašnjenju broj U. 2/18 od 11.04.2018. godine u kome je navelo da nakon što se Općinsko pravobranilaštvo na usmenoj raspravi i naknadno provedenim radnjama u postupku upoznao sa stanjem spisa, obavezno se izjasniti po uvidu u dostavljenu dokumentaciju i konačne izjave stručnog lica za geodeziju i stručnog lica za urbanizam.

Da iz dostavljenih izjava stručnih lica kao i izjave podnosioca zahtjeva nedvosmisleno je sljedeće:

Stručno lice za urbanizam na Zapisnik, u Izjašnjenju od 29.1.2018. godine i od 02.4.2018. godine između ostalog je navela da u građevinsku parcelu br.173, na koju se zahtjev i odnosio ulaze: k.č. br.928/5 površine 131 m<sup>2</sup>, k.č. br.928/8 površine 51 m<sup>2</sup>, k.č. br. 928/11 površine 156 m<sup>2</sup>, sve tri vlasništvo i posjed Mašić Ševala sa 1/1, kao i k.č.br. 928/7 površine 274 m<sup>2</sup> vlasništvo Općina Maglaj sa 1/1, a sve sa ostalim podacima kao u izjavi geodete od 20.3.2018.god.

U skladu sa navedenim, stvarnim stanjem na terenu, snimljenim i obrađenim podacima, identično, i u Izjavi stručnog lica za geodeziju od 20.3.2018.god. građevinsku parcelu za izgrađeni stambeni objekat bi činilo gore naznačeno zemljište.

U skladu sa predloženim od strane urbaniste i geodete, faktičkim stanjem na terenu, a radi oblikovanja građevinske parcele br.173 potrebno je da Općinsko vijeće donese odluku o udovaljanju zahtjevu podnosioca istog, svakako u skladu sa pozitivnim propisima i posebnim naglaskom na suglasnost i obavezu trpljenja podnosioca zahtjeva da Općina Maglaj na predmetnom zemljištu neometano može izvoditi potrebne infrastrukturne radove.

Cijeneći da su izjave stručnih lica date u skladu sa strukom i naukom, da je podnositelj zahtjeva suglasan sa nalazima stručnih lica i plaćanjem naknade za ustupljeno zemljište u vlasništvu Općine Maglaj, a kako su iste izjave utemeljene na prostorno–planskoj dokumentaciji, stanju na terenu i decidne u prijedlozima, može se utvrditi da su se stekli zakonski uslovi, da se podnosiocu zahtjeva u postupku formiranja građevinske parcele za postojeći stambeni objekat može udovoljiti zahtjevu i uz obavezu određivanja naknade za zemljište označeno sa k.č.br.928/7 površine 274 m<sup>2</sup> koje je posjed i vlasništvo Općina Maglaj.

Ukoliko Općinsko vijeće donese odluku o formiranju građevinske parcele potrebno je da utvrdi naknadu za 1m<sup>2</sup> u skladu sa članom 62.Zakona o građevinskom zemljištu, a u vezi sa poglavljem IV. odnosno članom 53. Zakona o eksproprijaciji, a na osnovu kojih se može odrediti naknada kao cijena koja je postignuta na tržištu na toj lokaciji u vrijeme njenog određenja, svakako cijeneći interes Općine Maglaj i visinu posljednje prometovane cijene na toj lokaciji.

Procjena prometne vrijednosti nekretnine koja je predmetom prodaje izvršena je od strane Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovane od strane Općinskog vijeća Maglaj, datoj u Zapisniku 002-OV/18 od 16.04.2018. godine, koja je procijenila prometnu vrijednost nekretnine kako slijedi:

-- k.č. br. 928/7 "Polje" njiva 1. klase površine 274 m<sup>2</sup> x 100,00 KM = 27.400,00 KM.

**Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine: 27.400,00 KM**  
**(slovima: dvadesetsedamhiljadačetiristotine KM)**

Članom 363. stav 3. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj: 66/13 i 100/13) propisani su izuzeci za prodaju nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave, neposrednom pogodbom, među kojima u tački 5. radi oblikovanja građevinske čestice.

Članom 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj: 17/14), propisano je da Odluku o načinu i uvjetima raspolaganja nekretnina neposrednom pogodbom u skladu sa članom 363. st. 3 i 4. Zakona o stvarnim pravima za nekretnine u vlasništvu gradova i općina, donosi gradsko odnosno općinsko vijeće na prijedlog načelnika općine odnosno gradonačelnika grada.

Na osnovu izloženog, sačinjen je prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Mašić (Salih) Ševali iz Maglaja radi oblikovanja građevinske parcele, te Općinski načelnik predlaže Općinskom vijeću da usvoji Odluku kao u prijedlogu i odredi prodajnu cijenu nekretnine.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis IPS- a broj: 05-31-6-40/18



OPĆINSKI NAČELNIK  
Mirsad Mahmutagić

Obrađivač:

Sadina Bašić, viši stručni saradnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor:

Fuad Hajralahović, Šef Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove

IZVOD IZ IZMJENE REGULACIONOG PLANA „CENTAR MAGLAJ –  
SIBERNIDIC“

GRAFIČKI PRIKAZ NAMJENA I RAZMJESTAJ OBJEKATA SA  
OZNAČENIM PLANIRANIM POSLOVNO STAMBENIM OBJEKTOM



UVOD U IZMJENE REGULACIONOG PLANA „CENTAR MAGLAJ –  
SJEVERNI DIO“

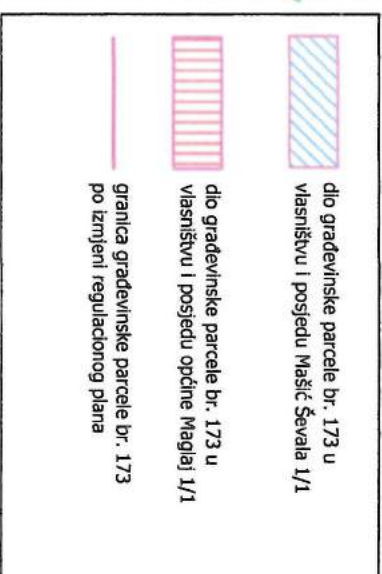
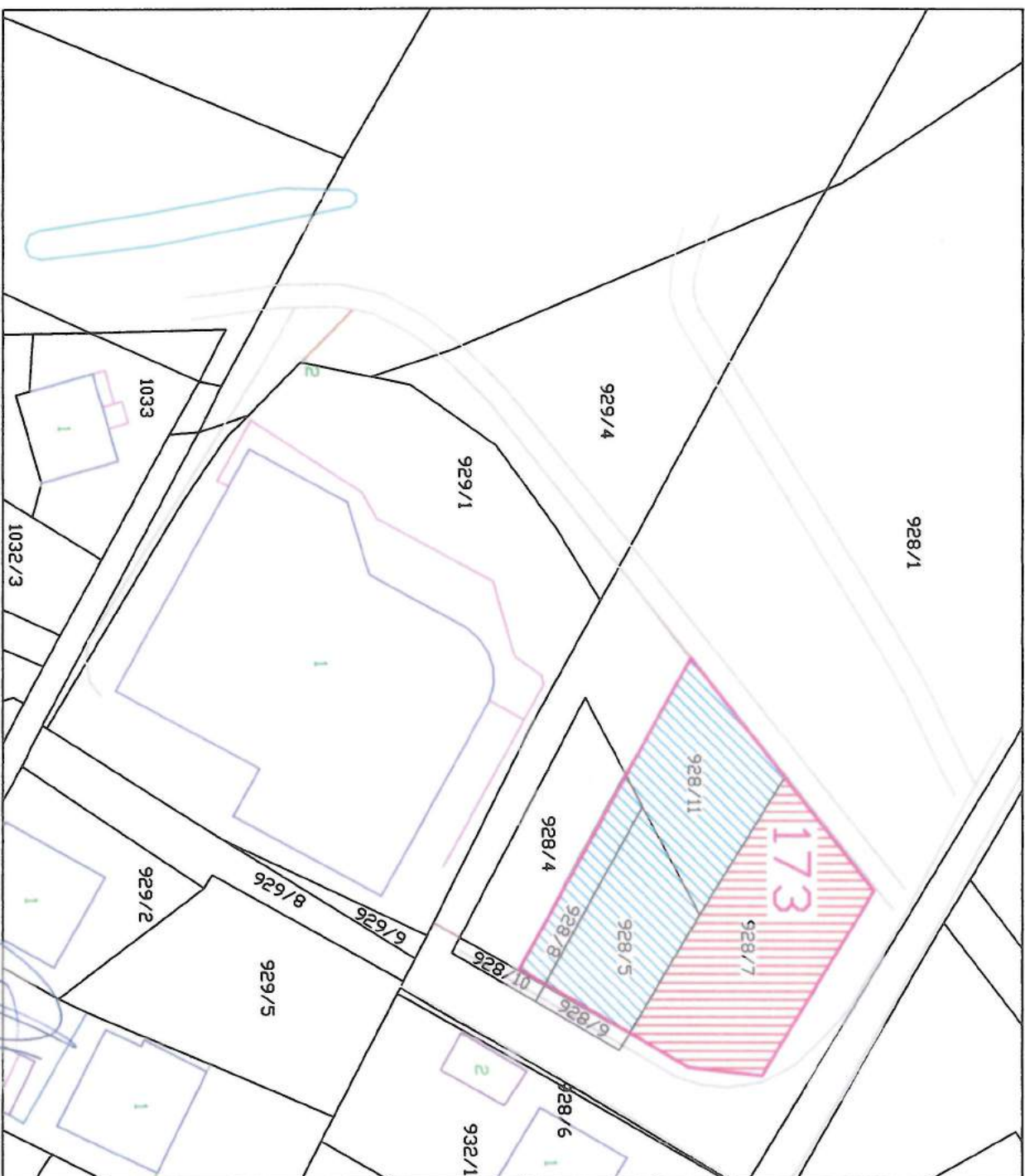
GRAFIČKI PRIKAZ PLAN PARCELACIJE SA OZNAČENOM  
GRAĐEVINSKOM PARCELOM BROJ 173





# Skica formiranja građevinske parcele br. 173

Podnosilac zahtjeva: Mašić Ševala



Maglaj: 20.03.2018. godine

R 1:550

uradio: Nedžad Čatić, dipl. ing. geod.



ZAPISNIK 002-OV/18

O utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 16.04. 2018.godine, u upravnoj stvari procjene građevinskog objekta, stana i/ili zemljišta.

**ČLANOVI KOMISIJE:**

**-Kapić Jasminko -predsjednik**

**-Hadžić Aida - član**

**Alić Fehim - član**

Na zahtjev Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove br.: 05-31-6-40/18 vrše procjenu nekretnina.

Kod ove Službe se vodi postupak po zahtjevu Mešić ( Salih) Ševale iz Maglaja za formiranje-oblikovanje građevinske parcele Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“

Procjena je vršena na osnovu zahtjeva Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove br.: 05-31-6-40/18 , a u smislu čl.10. Zakona o porezu na promet nekretnina( Sl.Novine ZDK br.06/09) i Rješenja Općinskog vijeća o imenovanju stručne Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnine ( Sl.Novine općine Maglaj br.3/17).

Predmet procjene je nekretnina koja je u vlasništvu Općine Maglaj:

- K.č.br. 928/7 „Polje“ njiva 1,klase, površine 274 m2

Komisija je izašla na teren i ustanovila činjenično stanje. Nekretnina se nalaze u sjevernom dijelu grada. Pošto se radi o atraktivnoj lokaciji i zemljištu I klase Komisija je izvršila procjenu na sljedeći način :

- K.č.br. 928/7, njiva 1.klase, površine 274 m2 x 100,00 KM = 27.400,00 KM

**Procjenjena vrijednost predmetnih nekretnina : 27.400,00 KM**  
**( slovima: dvadesetsedamhiljadačetristo KM)**

Procjena izvršena u 10:45 h

STRANKA :

ČLANOVI KOMISIJE:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_