

Broj:

Datum:

Na osnovu člana 18. alineja 6. Statuta općine Maglaj ("Sl. novine Općine Maglaj", broj: 8/07, 3/08 i 6/08) a u vezi sa članom 22. i 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) Općinsko vijeće Općine Maglaj na sjednici održanoj dana _____ godine d o n o s i :

O D L U K U

o kriterijima i standardima utvrđivanja cijene i prodaje gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj neposrednom pogodbom

Član 1.

Ovom odlukom propisuju se kriteriji i standardi utvrđivanja cijene i prodaje gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj neposrednom pogodbom.

Član 2.

Prodaja gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj se vrši na osnovu javnog nadmetanja – licitacije, a izuzetno neposrednom pogodbom u skladu sa Zakonom, podzakonskim propisima i ovom Odlukom, uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Prodaja gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj se izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:

1. vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa radi obavljanja njihovih nadležnosti,
2. objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih Nacija,
3. objekata komunalne infrastrukture,
4. objekata vjerskih zajednica i
5. radi oblikovanja građevinske čestice.

Član 3.

Gradsko građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Maglaj, prodaje se neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske čestice (građevinske parcele):

- a) izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta
- b) neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta.

Prodaja iz stava 1. ovog člana vrši se u skladu sa odredbama zakona i podzakonskih akata koji regulišu ovu oblast, kao i odredbama ove Odluke.

Član 4.

Odluku o prodaji gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj neposrednom pogodbom, za svaki konkretan slučaj, donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika.

Član 5.

Tržišna vrijednost gradskog građevinskog zemljišta je vrijednost izražena u cijeni koja se za određeno građevinsko zemljište može postići na tržištu koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja i lokaciji gdje se građevinsko zemljište nalazi, a koja se utvrđuje na osnovu pribavljenog stručnog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke odnosno na osnovu procjene Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekrenina Općine Maglaj.

Član 6.

Osnovicu za utvrđivanje tržišne vrijednosti gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj čini prosječna procjenjena vrijednost istog ili sličnog građevinskog zemljišta u istoj ili najbližoj zoni postignuta u prethodnoj godini.

Član 7.

Pri utvrđivanju tržišne vrijednosti odnosno cijene prodaje gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj neposrednom pogodbom istu je potrebno utvrditi u skladu sa pravilima struke uzevši u obzir sljedeće faktore: pogodnost zemljišta, kvalitet zemljišta, dobit investitora umanjena za određena ulaganja.

Član 8.

Shodno članu 8. Odluke o građevinskom zemljištu Općine Maglaj, gradsko građevinsko zemljište se prema pogodnostima dijeli na 6 zona, a za utvrđivanje tržišne vrijednosti odnosno cijene prodaje gradskog građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom, osnovica u smislu člana 6. ove Odluke, po kriteriju pogodnosti zemljišta iznosi:

- u prvoj zoni 150,00 KM i više po m²,
- u drugoj zoni od 70,00 - 100,00 KM po m²,
- u trećoj zoni od 50,00 - 70,00 KM po m²,
- u četvrtoj zoni od 30,00 - 50,00 KM po m²,
- u petoj zoni od 20,00 - 30 KM po m² i
- u šestoj zoni od 5,00 - 20 KM po m².

Opis granica prostornog obuhvata gradskog građevinskog zemljišta po zonama dat je u članu 9. Odluke o građevinskom zemljištu Općine Magla (" Sl. novine Općine Maglaj " br. 2/05, 2/06, 4/11 i 8/12).

Član 9.

Korektivni kriterij na osnovu kojeg će se utvrđivati tržišna cijena gradskog građevinskog zemljišta predstavljaju pojedinačne karakteristike građevinskog zemljišta koje je predmet prodaje neposrednom pogodbom a odnose se na kvalitet zemljišta

Član 10.

Kvalitet zemljišta određuje se za građevinsko zemljište u zavisnosti od stepena izgrađenosti građevinskog zemljišta.

Koeficijent kvaliteta zemljišta može se kretati u rasponu od 0,70 do 1,30.

Koeficijent kvaliteta zemljišta iz prethodnog stava primjenjuje se na osnovicu utvrđenu u skladu sa članom 8. ove Odluke.

Član 11.

Odredbe ove Odluke primenjuju se samo kod utvrđivanja cijene i prodaje gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj neposrednom pogodbom.

Član 12.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja 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 kriterijima i standardima utvrđivanja cijene i prodaje
građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 01.02.2017. godine usvojilo je Zaključak broj: 02-05-1-170/17 kojim u tački III obavezuje se Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove da za slijedeću sjednicu pripremi Odluku o kriterijima i standardima utvrđivanja cijene i prodaje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom. U odluku ugraditi tri elementa: pogodnost zemljišta, kvalitet zemljišta, dobit investitora umanjena za određena ulaganja.

Članom 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine F BiH", broj: 66/13 i 100/13), propisano je da nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave mogu raspolagati nadležna tijela tih jedinica samo na osnovu javnog konkursa uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno, dok je stavom 3. istog člana propisano da prodaja odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave se izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:

1. vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa radi obavljanja njihovih nadležnosti,
2. objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih Nacija,
3. objekata komunalne infrastrukture,
4. objekata vjerskih zajednica i
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.

Shodno navedenom, a po Zaključku Općinskog vijeća Maglaj broj: 02-05-1-440/17 od 02.03.2017. godine kojim je vrećen prijedlog Odluke o kriterijima za prodaju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom, na doradu, sačinjen je Prijedlog Odluke koji dostavljamo Općinskom vijeću na razmatranje.

U prilogu Prijedloga Odluke dostavljamo skicu gradskog građevinskog zemljišta po zonama.



Obradivač:

Sadina Bašić, viši stručni saradnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor:

Fuad Hajrulahović, rukovodilac Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove

