

Broj:
Datum,

Na osnovu člana 363. stav 3. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije 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), člana 18. alineja 6. i 19. Statuta Općine Maglaj ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 8/07; 3/08 i 6/08) i člana 37. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj 4/19 i 6/19) Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana _____ godine, d o n o s i

ODLUKU

o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Mehinagić - Ruvić (Rifat) Samri iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

Član 1.

Formira se građevinska parcela za postojeći blok stambenog objekta u vlasništvu Mehinagić - Ruvić (Rifat) Samri iz Maglaja, na Grafičkom prikazu Plan parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“ označena brojem 37/1, koju čini zemljište označeno sa :

- **dio k.č.br. 2368**, tj. zemljište koje leži ispod stana podnosioca zahtjeva, odnosno etažne jedinice označene sa 2368/EJ1, koja je upisana u etažni zemljišnoknjižni uložak broj 6914 k.o. Maglaj, sa suvlasničkim dijelom od 58/116 na predmetnoj nekretnini, povezano sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade (STAN broj 1 površine od 58 m²), etažni vlasnik Mehinagić - Ruvić (Rifat) Samra sa 1/1, zabilježba prava doživotnog uživanja i korištenja u korist Mehinagić (Ibrahim) Mirsade. Predmetna parcela, k.č.br. 2368 zvana „S. Panića 24“, u naravi je prizemna zgrada u kojoj se nalaze dvije etažne jedinice i ima ukupnu površinu od 149 m². Upisana je u zemljišnoknjižni uložak broj 5141 k.o. Maglaj, gdje u A2 listu stoji da je na njoj uspostavljeno etažno vlasništvo, i
- **k.č.br. 2360/8 „Građevinski plac“ dvorište površine 138 m²**, upisana u posjedovni list broj 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po podacima zemljišne knjige odnosi se na **k.č.br. 2360/8 „Građevinski plac“ dvorište površine 138 m²**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 4684 k.o. Maglaj, vlasnik Općina Maglaj sa 1/1.

Član 2.

Prodaje se neposrednom pogodbom Mehinagić - Ruvić (Rifat) Samri iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele, nekretnina - zemljište iz člana 1. alineja 2. ove Odluke, označeno sa:

- **k.č.br. 2360/8 „Građevinski plac“ dvorište površine 138 m²**, upisana u posjedovni list broj 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po

podacima zemljišne knjige odnosi se na **k.č.br. 2360/8 „Građevinski plac“ dvorište površine 138 m²**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 4684 k.o. Maglaj, vlasnik 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 izvođenja potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje drugih instalacija u dijelu zemljišta – uz javni put, u cijeloj širini ili dužini građevinske parcele broj 37/1, te se Mehinagić - Ruvić (Rifat) Samra 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 načelnik Općine Maglaj Mirsad Mahmutagić, da u ime Općine Maglaj, kao prodavcem, na osnovu ove Odluke i pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranioca Općine Maglaj, sa Mehinagić - Ruvić (Rifat) Samrom iz Maglaja, kao kupcem, zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnine iz člana 2. ove Odluke, a prema uvjetima iz člana 2. ove Odluke.

Član 4.

Obavezuje se Mehinagić - Ruvić (Rifat) Samra iz Maglaja, da u roku od 8 /osam/ dana od dana donošenja ove Odluke, uplati troškove postupka – naknadu za vršenje usluga u iznosu od **260,00 KM**, na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj 199-046-00032516-34, naknada za vršenje usluga, vrsta prihoda 722 516, općina 060, a dokaz o izvršenoj uplati dužna je dostaviti Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj.

Član 5.

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

Član 6.

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 Mehinagić - Ruvić
(Rifat) Samri iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

Mehinagić - Ruvić Samra iz Maglaja, Ulica Antuna Hangina 24/1, obratila se dana 14.05.2020. godine Općinskom vijeću Maglaj putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, zahtjevom za formiranje građevinske parcele i prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj, neposrednom pogodbom, radi oblikovanja iste, kojim traži formiranje građevinske parcele za dio objekta u njenom vlasništvu, na planu parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar – južni dio“ označene brojem 37/1 i prodaju joj zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj, koje ulazi u sastav navedene građevinske parcele, neposrednom pogodbom, radi oblikovanja iste. Uz zahtjev je priložen zemljišnoknjižni izvadak zk. ul. broj 6914 k.o. Maglaj.

U postupku po predmetnom zahtjevu stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. dostavila je izjašnjenje broj: 05-27-5-1893/20 od 25.05.2020. godine u kome se nakon izvršenog uvida u dostavljenu i prostorno plansku dokumentaciju izjasnila da se zemljište označeno sa k.č. broj 2368 na kojem je upisan suvlasnički dio od 58 m² – stan u vlasništvu Samre Mehinagić – Ruvić nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Maglaj Centar – južni dio“ ("Službene novine općine Maglaj", broj:4/07). Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekata na dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj 2368, na mjestu postojećeg dijela dvojnog prizemnog stambenog objekta predviđena je izgradnje novog objekta spratnosti P+1. Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani dvojni stambeni objekat građevinske parcele su određene pojedinačno za blok objekta. Građevinska parcela za blok objekta koji čini postojeći vlasnički dio objekta podnosioca zahtjeva u okviru zemljišta označenog sa k.č. br. 2368, na Planu parcelacije označena je brojem 37/1. Na osnovu navedenog konstatovala je da u odnosu na Plansku dokumentaciju postoje uslovi da se formira građevinska parcela broj 37/1, za postojeći blok objekta kako je i označeno na Grafičkom prikazu Plan parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar – južni dio“, uz prethodno izjašnjenje podnosioca zahtjeva o tome da Općina Maglaj zadržava pravo i da će dozvoliti izvođenje potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje drugih instalacija u dijelu zemljišta – uz javni put, u cijeloj širini ili dužini građevinske parcele broj 37/1. U prilogu navedenog izjašnjenja urbaniste dostavljen je Izvod iz Regulacionog plana „Maglaj Centar – južni dio“ Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata i Grafički prikaz Plan parcelacije.

Samra Mehinagić – Ruvić je na zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove, broj: 05-27-5-1893/20 od 19.06.2020. godine, izjavila da je saglasna da se formira građevinska parcela broj 37/1 za postojeći blok objekta kojeg je vlasnik, u okviru dijela zemljišta označenog sa k.č. broj 2368 k.o. Maglaj, kako je i označeno na Planu parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar – južni dio“, u skladu sa izjašnjenjem urbaniste, te shodno istom da dozvoljava da Općina Maglaj zadrži pravo izvođenja potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje drugih instalacija u dijelu zemljišta – uz javni put, u cijeloj širini ili dužini građevinske parcele broj 37/1 i da će dozvoliti izvođenje istih.

U postupku rješavanja po predmetnom zahtjevu održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 04.06.2020. godine na kojoj je stručno lice za geodetske poslove Faris Habibović, dipl. ing. geod. izvršio iskolčavanje i geodetsko snimanje predmetne građevinske parcele, a po obradi podataka geodetskog snimanja dostavio je izjavu na zapisnik broj: 05-27-5-

1893/20 od 29.06.2020. godine u kojoj je naveo da je iskolčavanje predmetne građevinske parcele izvršeno na osnovu izjašnjenja urbaniste i Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“, pošto istu čini i dio objekta u kojem se nalazi stan podnosioca zahtjeva, snimljen je zid koji dijeli dva stana u predmetnom objektu, tako da u tom dijelu granica građevinske parcele je snimljeni zid, da podaci za iskolčavanje su dobiveni preklapanjem građevinske parcele iz Regulacionog plana sa katastarskim podlogama, da nakon iskolčavanja rubnih tačaka predmetne građevinske parcele, izvršeno je snimanje istih, te poslije obrade podataka geodetskog snimanja, konstatuje da građevinska parcela broj 37/1 Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“, obuhvata zemljište označeno kao u članu 1. prijedloga Odluke. Sastavni dio izjave geodete je skica lica mjesta.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj dostavilo je izjašnjenje broj: U. 18/20 od 01.07.2020. godine, u kome se izjasnilo da nalaz stručnog lica geodete je na temelju mjerenja sa lica mjesta i u koordinaciji sa stavom i izjašnjenjem urbaniste br. 05-27-5-1893/20 od 26.05.2020. godine kao i izjavom na usmenoj raspravi, da Općinsko pravobranilaštvo posebno cijeni da su radnje i izjašnjenja stručnih lica-vještaka u skladu sa strukom i naukom, pa se ne protivi formiranju i oblikovanju građevinske parcele kako je to na terenu obilježeno, sa podacima iz izjava stručnih lica, svakako uz obavezu izmirenja naknade za zemljište posjed općine Maglaj. Napomenulo je da se kod određenja naknade isto treba formirati po odredbama člana 62. Zakona o građevinskom zemljištu a u vezi sa članom 53. Zakona o eksproprijaciji tj. cijena 1m², odnosno u skladu sa članom 1. Odluke o prodajnoj cijeni zemljišta za formiranje građevinskih parcela za postojeće objekte u ulicama Antuna Hangina i Civilnih žrtava rata, broj: 02-04-1-148/20 od 17.06.2020. godine. Izjasnilo se kako se može ustvrditi da su se stekli uslovi iz Zakona o građevinskom zemljištu, da se podnosiocu zahtjeva po zahtjevu može formirati - oblikovati građevinska parcela za postojeći objekat, predlažući da se sačini prijedlog odluke u skladu sa pozitivnim propisima utvrđivanja traženog prava i obračuna naknade.

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, a što je propisano i članom 37. stav 2. alineja 5. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj:4/19 i 6/19). 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.

Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj izvršila je procjenu predmetnog zemljišta i u zapisniku broj: 007-OV/20 od 16.06.2020. godine konstatovala da je prosječna cijena m² u ovom području 60 KM/m², a Općinsko vijeće Maglaj je na sjednici održanoj 17.06.2020. godine donijelo Odluku o prodajnoj cijeni zemljišta za formiranje građevinskih parcela za postojeće objekte u ulicama Antuna Hangina i Civilnih žrtava rata, broj: 02-04-1-148/20 ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 5/20), a ista je određena u iznosu od 60,00 KM po 1m², a članom 2 navedene Odluke definisano je da ovom Odlukom određena cijena će se koristiti kod prodaje zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinskih parcela na Planu parcelacije Regulacionog plana "Maglaj centar - južni dio" ("Službene novine Općine

Maglaj”, broj: 04/07) označenih brojem: 24, 25, 26, 27, 28/1, 29, 30, 31, 34,35,37/1, 38/1, 43, 44, 45, 46 i 47.

Mehinagić Mirsada iz Maglaja, punomoćnik Samre Mehinagić – Ruvic iz Maglaja, je na zapisnik kod Službe za urbanizam geodetske i imovinsko-pravne poslove od 03.07.2020. godine izjavila u ime svog vlastodavca Samre Mehinagić – Ruvic da je saglasna da se formira predmetna građevinska parcela u skladu sa izjavom stručnog lica za geodetske poslove u koju ulazi i zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č.br. 2360/8 „Građevinski plac“ dvorište površine 138 m² i da je Mehinagić – Ruvic Samra saglasna da joj Općina Maglaj to zemljište proda neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele po cijeni od 60,00 KM po 1 m².

Na osnovu izloženog sačinjen je i dostavljen na razmatranje Općinskom vijeću Maglaj prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Mehinagić – Ruvic (Rifat) Samri iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele, po cijeni od 60,00 KM po 1 m², koji je Općinsko vijeće razmatralo na sjednici održanoj dana 14.09.2020. godine i usvojilo Zaključak broj: 02-04-1-244-2/20 kojim je tačkom I Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Mehinagić – Ruvic (Rifat) Samri iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele, vraćen na doradu uz sugestije, odnosno prijedlog da se uzme u obzir Odluka o kriterijima i standardima utvrđivanja cijene i prodaje gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj neposrednom pogodbom, broj: 02-05-1-1393/18 od 07.06.2018. godine („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 5/18), a tačka II navedenog Zaključka glasi: „Da se Odluka o cijeni od 60,00 KM (Odluka o prodajnoj cijeni zemljišta za formiranje građevinskih parcela za postojeće objekte u ulicama Antuna Hangina i Civilnih žrtava rata, broj: 02-04-1-148/20 od 17.06.2020. godine) u toj zoni stavi van snage.

U skladu sa navedenim Zaključkom Općinskog vijeća Maglaj od Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina aktom broj: 05-27-5-2090-1/20 od 18.09.2020. godine tražena je tržišna cijenu zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj koje ulazi u sastav građevinskih parcela na Planu parcelacije Regulacionog plana “Maglaj centar - južni dio” (“Službene novine Općine Maglaj”, broj: 04/07) označenih brojem: 24, 25, 26, 27, 28/1, 29, 30 i 31, koje se nalaze u ulici Civilnih žrtava rata, zatim građevinskih parcela označenih brojem: 34, 35, 37/1 i 38/1, koje se nalaze sa jedne strane ulice Antuna Hangina, i građevinskih parcela označenih brojem: 43, 44, 45, 46 i 47, koje se nalaze sa druge strane ulice Antuna Hangina, i to za svaku od navedenih građevinskih parcela ili za navedene blokove parcela, a uzimajući pri tome u obzir Odluku o kriterijima i standardima utvrđivanja cijene i prodaje gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj neposrednom pogodbom, broj: 02-05-1-1393/18 od 07.06.2018. godine („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 5/18), kako bi sa istom upoznali Općinsko vijeće Maglaj radi određenja istog o prodajnoj cijeni kod prodaje gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj, neposrednom pogodbom, radi formiranja/oblikovanja svake od navedenih građevinskih parcela za postojeće objekte u ulicama Antuna Hangina i Civilnih žrtava rata, u Maglaju.

Po navedenom aktu i Zaključku Općinskog vijeća Maglaj Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina dostavila je Zapisnik 013-OV/20 od 30.09.2020. godine u kome je navela obzirom da se radi o lokaciji u gradu, gdje su već prodavane slične parcele sa istom namjenom po cijeni od 60 KM/m² Komisija je stava da ostaje pri svojoj procjeni, tačnije pri cijeni da m² u tom dijelu grada vrijedi 60 KM/m².

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 2.1.1; 2.8.1. i 4.2.1. Tarife naknada za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra koja je sastavni dio Odluke o naknadama za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra („Službene novine F BiH“, broj: 49/15).

Na osnovu izloženog, sačinjen je novi prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Mehinagić – Ruvic (Rifat) Samri iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele, te načelnik Općine predlaže Općinskom vijeću da usvoji Odluku kao u prijedlogu i odredi prodajnu cijenu nekretnine – zemljišta koje je predmetom prodaje.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Načelnik Općine
3. U spis IPS- a broj: 05-27-5-1893/20



Obrađivač: Sadina Bašić, stručni savjetnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor: Nadžad Čatić, po ovlaštenju načelnika Općine


**Skica lica mjesta u predmetu
IPS-a broj 05-27-5-1893/20**


Predmet: Zahijev za formiranje
građevinske parcele i prodaju
zemljišta u vl. općine Maglaj;
Podnosilac: Mehinagić-Ruvić Samira;
Lokacija: Ulica Antuna Hangina 24;
Obuhvat: Regulatorni plan "Centar Maglaj
- južni dio", parcela broj 37/1;
Kat. podaci: k.č.br. 2368 i 2360/8 k.o. Maglaj;
Razmjera: 1:500.

LEGENDA:

 Dio predmetne građ. parcele koji
odgovara zemljištu ispod et. jedinice
označene sa 2368/EJ1;

 Dio predmetne građ. parcele koji je u
posjedu i vlasništvu općine Maglaj;

 Granica građevinske parcele br. 37/1
prema Regulatornom planu "Centar
Maglaj - južni dio";

 Snimljeni zid između dva stana kao
granica građevinske parcele br. 37/1;

 Objekat u kojem se nalaze dvije etažne
jedinice.

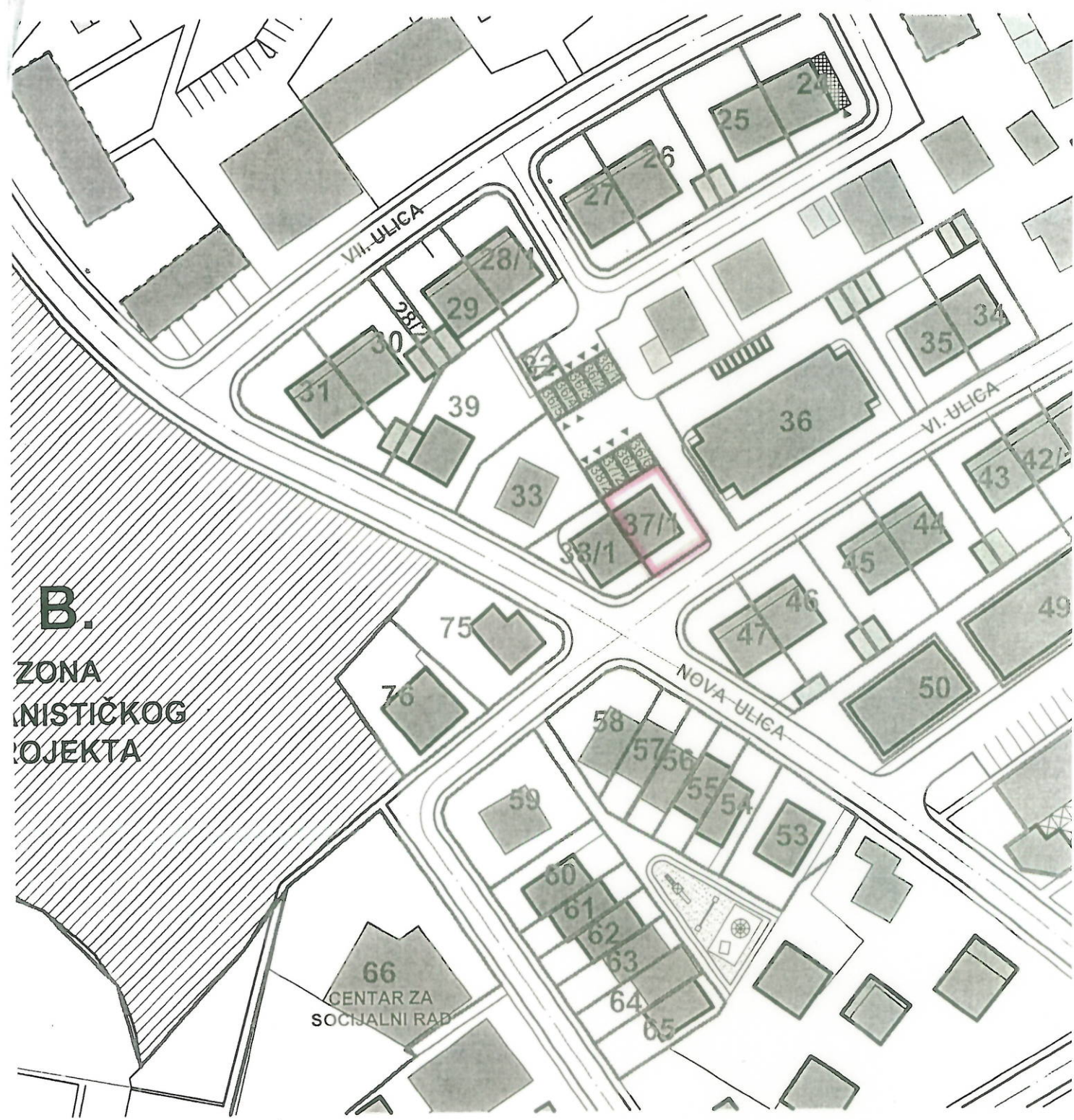
Snimio dana 04.06.2020. godine
Faris Habibović, dipl. inž. geodazije

Maglaj, 29.06.2020. godine



GRAFIČKI PRIKAZ PLAN PARCELACIJE

— GRAĐEVINSKA PARCELA BGS 37/1



B.
ZONA
HISTORIČKOG
OBJEKTA

66
CENTAR ZA
SOCIJALNI RAD

ZAPISNIK 013-OV/20

O utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 30.09.2020.godine, u upravnoj stvari procjene građevinskog objekta, stana i/ili zemljišta.

ČLANOVI KOMISIJE:

-Kapić Jasminko -predsjednik

-Hadžić Aida - član

Alić Fehim - član

Na zahtjev načelnika općine br.: 05-27-5-2090/20 od 18.09.2020. godine vrše procjenu nekretnina radi utvrđivanja tržišne cijene i javne prodaje.

Procjena je vršena na osnovu navedenog Zahtjeva , 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).

Komisija je zaprimila Vaš zahtjev kao i Zaključak Općinskog vijeća sa 40.sjednice održane dana 14.09.2020. u kojem se odbacuje utvrđena cijena od 60,00 KM/m².

Obzirom da se radi o lokaciji u gradu, gdje su već prodavane slične parcele sa istom namjenom po cijeni od 60 KM/m² Komisija je stava da ostaje pri svojoj procjeni , tačnije pri cijeni da m² u tom dijelu grada vrijedi 60 KM m²

Procjena izvršena u 12:20 h



ČLANOVI KOMISIJE:

1. Kapić Jasminko
2. Hadžić Aida
3. Alić Fehim