

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 Bajrić (Salih) Ševalu iz Liješnice, općina Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele**

#### **Član 1.**

Formira se građevinska parcela za postojeći stambeni objekat u vlasništvu Bajrić (Salih) Ševala iz Liješnice, općina Maglaj, koju čine slijedeće katastarske parcele:

- k.č. br. 1327/2 „Jezero“ kuća i zgrada i dvorište ukupne površine 479 m<sup>2</sup>, upisana u pl. br. 942 k.o. Liješnica posjednik Bajrić (Salih) Ševal sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1327/2 2 „Jezero“ kuća i zgrada i dvorište ukupne površine 479 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 913 k.o. Liješnica, pravo vlasništva Bajrić (Salih) Ševal sa 1/1  
i
- k.č. br. 1581/11 „Lug“ ostalo neplodno zemljište površine 54 m<sup>2</sup> upisana u pl. br. 674 k.o. Liješnica, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1581/11 „Lug“ ostalo neplodno zemljište površine 54 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 833 k.o. Liješnica, pravo vlasništva Općina Maglaj, sa 1/1.

#### **Član 2.**

Prodaje se neposrednom pogodbom Bajrić (Salih) Ševalu iz Liješnice, općina Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele, nekretnina - zemljište iz člana 1. alineja 2. ove Odluke, označeno sa:

- k.č. br. 1581/11 „Lug“ ostalo neplodno zemljište površine 54 m<sup>2</sup> upisana u pl. br. 674 k.o. Liješnica, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1581/11 „Lug“ ostalo neplodno zemljište površine 54 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 833 k.o. Liješnica, pravo vlasništva Općina Maglaj, sa 1/1,

**po cijeni od \_\_\_\_\_ KM po 1m<sup>2</sup>, 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.

Predaju nekretnina 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, sa Bajrić (Salih) Ševalom iz Liješnice, općina Maglaj, kao kupcem, zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnine iz člana 2. ove Odluke, a prema uvjetima iz člana 2. ove Odluke.

### **Član 4.**

Obavezuje se Bajrić (Salih) Ševal iz Liješnice, općina Maglaj, da u roku od 8 /osam/ dana od dana donošenja ove Odluke, uplati troškove postupka – naknadu za vršenje usluga u iznosu od **470,00 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 dužan 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 Bajrić (Salih)**  
**Ševalu iz Liješnice, općina Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele**

Bajrić (Salih) Ševal iz Liješnice, općina Maglaj, obratio se dana 13.08.2018. godine zahtjevom za formiranje građevinske parcele i kupovinu dijela državnog zemljišta, broj: 05-31-6-2242/18. U zahtjevu traži formiranje građevinske parcele za izgrađeni stambeni objekat u Liješnici, općina Maglaj, na zemljištu kojeg je vlasnik označenom sa k.č. br. 1326,1327 i 1328/2, u koju bi ulazio dio putnog zemljišta označenog sa k.č. br. 1581/4 k.o. Liješnica tako da granicu građevinske parcele prema izgrađenom asfaltnom putu predstavlja spratni dio objekta – balkon koji je u odnosu na prizemni dio objekta isturen za cca 1 m, kako bi mogao normalno koristiti svoj objekat i ograditi ga, te kupovinu tog dijela putnog zemljišta koje bi ulazilo u građevinsku parcelu, a radi oblikovanja iste.

U postupku po predmetnom zahtjevu, po održanoj raspravi na licu mjesta dana 30.10.2018. godine, stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. dostavila je konačno izjašnjenje od 19.11.2019. godine u kome je navela da usmena rasprava na licu mjesta održana je dana 30.10.2018. godine, na kojoj je izvršen uvid izgrađenog stanja stambenog objekta, u odnosu na susjedne objekte i zemljište te lokacijska pozicija objekta u odnosu na postojeći asfaltni put, te da je stručno lice za geodetske poslove nakon izvršene identifikacije na licu mjesta utvrdilo je da je predmetni objekat u vlasništvu Bajrić Ševala izgrađen na dijelovima k.č. broj: 1326,1327, 1328/2 k.o. Liješnica, da se nalazi na samoj granici sa putnim zemljištem označenim sa k.č. broj: 1581/4 k.o. Liješnica i da se predmetni zahtjev odnosi na formiranje građevinske parcele za predmetni objekat u koji bi ulazio i dio zemljišta koji je označen sa k.č. broj. 1581/4 zv. Lug, prilazni put ukupne površine 10287 m<sup>2</sup> upisana u pl. broj:128 k.o. Liješnica a koje se vodi kao posjed Javni nekategorisani putevi sa 1/1. U odnosu na prikazanu lokaciju izgrađenog stambenog objekta na licu mjesta je izvršena identifikacija zemljišta i objekta prema okolnom stanju izgrađenosti. Izgrađeni stambeni objekat je dimenzija cca 18,50 x 10,50 metara u prizemlju i u jednom dijelu zahvata zemljište označeno sa k.č. broj: 1581/4 dok se u odnosu na prizemni dio u čitavoj dužini spratne etaže širi prema putu za cca 1,0 m tako da ovaj dio spratne etaže se nalazi iznad dijela zemljišta k.č. broj: 1581/4 koje se vodi kao posjed Javni i nekategorisani putevi Maglaj sa 1/1. Na licu mjesta postoji izgrađen lokalni asfaltni put u širini cca 5,0 metara od kojeg je prizemni dio objekta izgrađen na udaljenosti od 3,0 metra. Prostor je ravan djelimično uređen i nije zauzet drugim infrastrukturnim sadržajima. Na osnovu navedenog u odnosu na Plansku dokumentaciju i postojeće stanje izgrađenosti konstatovala je da postoje uslovi da se formira građevinska parcela za izgrađeni stambeni objekat Bajrić Ševala, čime se ne bi uticalo na postojeći lokalni asfaltni put i ostalo zemljište označeno sa k.č. broj: 1581/4. Građevinska parcela bi se formirala tako što bi se uz izgrađeni lokalni asfaltni put u dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj: 1581/4 u širini od 1,50 metara odredio prostor za izgradnju trotoara a preostali dio zemljišta k.č. broj: 1581/4 do granice vlasničkog zemljišta Bajrić Ševala pripojio građevinskoj parceli za izgrađeni stambeni objekat, u dužini od cca 23,0 metra. Građevinsku parcelu za izgrađeni stambeni objekat Bajrić Ševala bi činilo zemljište dio k.č. broj: 1326, 1327 i dio 1328/2 vlasništvo Bajrić Ševal i dio k.č. broj: 1581/4 posjed Javni nekategorisani putevi Maglaj. U prilogu navedenog izjašnjenja urbaniste dostavljen je prijedlog Formiranja građevinske parcele za izgrađeni objekat Bajrić Ševala.

Stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. dostavio je nalaz, izjavu na zapisnik broj: 05-31-6-2242/18 od 21.11.2019. godine u kome je naveo da je dana 30.10.2018. godine na licu mjesta u naselju Liješnica općina Maglaj izvršeno geodetsko

snimanje faktičkog stanja na licu mjesta oko stambenog objekta Bajrić Ševala tj. snimanje postojećeg stambenog objekta i asfaltnog lokalnog puta. Nakon izvršene obrade snimljenih podataka utvrdio je da je izgrađeni objekat u vlasništvu Bajrić Ševala u jugozapadnom dijelu prizemlja ulazi u parcelu Javnog dobra a da je terasa na 1. spratu isturena još 1 m i da je skoro cijela iznad javnog dobra. Nakon izjave stručnog lica za urbanizam da se građevinska parcela mora minimalno udaljiti 1,5 m od postojećeg asfaltnog puta te da preostali dio preko toga može biti sastavni dio građevinske parcele, da je izvršio cijepanje parcela i građevinsku parcelu za postojeći objekat Bajrić Ševala činile bi parcele označene sa :

- k.č. br. 1327/2 „Jezero“ kuća i zgrada i dvorište ukupne površine 479 m<sup>2</sup> upisana u pl. br. 942 k.o. Liješnica posjednik Bajrić (Salih) Ševal sa 1/1 po katastru zemljišta , a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1327/2 u istoj površini upisana u zk-ul 913 k.o. Liješnica, pravo vlasništva Bajrić (Salih) Ševal sa 1/1, i
- k.č. br. 1581/11 „Lug“ ostalo nepl. zemljište površine 54 m<sup>2</sup> upisana u pl. br. 128 k.o. Liješnica posjednik Javni i nekategorisani putevi sa 1/1 po katastru zemljišta , a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1581/11 u istoj površini upisana u zk-ul 1233 k.o. Liješnica, Javno dobro sa 1/1.

Uz naprijed navedeni nalaz geodete priložena je skica sa lica mjesta.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj je u izjašnjenju broj: U. 22/19 od 22.11.2019. godine, iznoseći navode iz izjašnjenja stručnog lica za urbanizam i izjave stručnog lica za geodeziju, izjasnilo se da cijene da su izjave stručnih lica date u skladu sa strukom i naukom, te da nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji, da daljem postupku formiranja građevinske parcele, na zemljištu označenom kao Javno dobro je potrebno prethodno donijeti Odluku o gubitku statusa javnog dobra, pa onda postupati u skladu sa izjavama stručnih lica, odredbama Zakona o stvarnim pravima, Zakona o građevinskom zemljištu i Zakona o eksproprijaciji. Napomenulo je da postupku izrade prijedloga odluke prethodi obaveza utvrđivanja tržišne cijene 1 m<sup>2</sup> zemljišta na lokaciji gdje se nekretnine nalaze, a o utvrđenoj cijeni da se obavijesti Općinsko vijeće, radi određenja o cijeni 1 m<sup>2</sup> zemljišta. Također je napomenulo da se kod određenja naknade ista treba formirati sukladno odredbama člana 62. Zakona o građevinskom zemljištu, a u vezi sa članom 53. Zakona o eksproprijaciji, tj. cijena 1m<sup>2</sup> ne bi trebala biti niža od tržišne, a naročito treba voditi računa o cijeni koja je ranije postignuta na toj lokaciji.

U daljem postupku, za k.č. br. 1581/11 k.o. Liješnica sačinjen je i dostavljen Općinskom vijeću Maglaj Prijedlog Odluke o gubitku statusa javnog dobra u općoj upotrebi, te je Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 05.12.2019. godine donijelo Odluku o gubitku statusa javnog dobra u općoj upotrebi na nekretnini označenoj sa k.č. br. 1581/11, broj:02-05-1-2519/19, na osnovu koje je u Katastru Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj i Zemljišnoknjižnom uredu Maglaj Općinskog suda u Zavidovićima, na nekretnini označenoj sa k.č. br. 1581/11 „Lug“ ostalo neplodno zemljište površine 54 m<sup>2</sup>, izvršena uknjižba prava vlasništva i posjeda u korist Općine Maglaj sa 1/1, te su time stvoreni uslovi za formiranje građevinske parcele za postojeći objekat Bajrić Ševala iz Liješnice, općina Maglaj, u skladu sa nalazima stručnih lica za urbanizam i geodeziju i prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj označenog sa k.č. br. 1581/11 „Lug“ ostalo neplodno zemljište površine 54 m<sup>2</sup>, neposrednom pogodbom Bajrić (Salih) Ševalu iz Liješnice, općina Maglaj, radi oblikovanja predmetne građevinske parcele.

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/20 od 14.01.2020. godine, koja je procijenila prometnu vrijednost nekretnine kako slijedi:

- k.č.br. 1581/11, ostalo neplodno zemljište, površine 54 m<sup>2</sup> x 15,00 KM/m<sup>2</sup>=810 KM.  
(slovima: osamstodeset 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, 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.

Članom 13. stav 2. Zakona o pravobranilaštvu („Sl. novine Ze-do kantona“ broj: 12/13) propisana je dužnost organa i pravnih lica iz člana 3. ovog Zakona, na pribavljanje mišljenja pravobranilaoca na ugovore i odluke o sticanju i otuđenju nekretnina u vlasništvu Kantona ili općina, prije njihovog zaključenja, na ugovore o kupoprodaji i dr., a shodno odredbi stava 5. istog člana pribavljanje pravnog mišljenja pravobranilaštva nije obavezno kada je predmet ugovora iz stava 2. ovog člana pokretna stvar ili imovinsko pravo čija vrijednost ne prelazi 5.000,00 KM.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 2.2.1; 2.1.2; 2.8.1; 2.8.2. 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 prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Bajrić (Salih) Ševalu iz Liješnice, općina Maglaj, 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: 05-31-6-2242/18



Obrađivač:

Sadina Bašić, stručni savjetnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor:






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

Skica sa lica mjesta postojećeg objekta i građevinske parcele sa dijelom općinskog zemljišta (bivše javno dobro) koje bi po prijedlogu ulazilo u građevinsku parcelu

podnosilac zahtjeva i vlasnik objekta : Bajrić Ševal, Liješnica-Maglaj



Legenda:

	nekretnina u vlasništvu Bajrić Ševala
	dio zemljišta u vlasništvu općine Maglaj koje je dio građevinske parcele
	ivica asfalta
	izgrađeni novi objekat
	građevinska parcela

ZAPISNIK 002-OV/20

O utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 14.01.2020.godine, u upravnoj stvari procjene građevinskog objekta, stana i/ili zemljišta.

**ČLANOVI KOMISIJE:**

**-Kapić Jasminko -predsjednik**

**-Hadžić Aida - član**

**Alić Fehim - član**

Na zahtjev Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove br.: 05-31-6- 22452/18 od 03.01.2020. vrše procjenu nekretnina.

Kod ove Službe vodi se postupak po zahtjevu Bajrić Ševal ( Salih) iz Liješnice, općina Maglaj za formiranje građevinske parcele .

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

Predmet procjene je sljedeća nekretnina:

- K.č.br. 1581/11, ostalo neplodno zemljište, površine 54 m2, upisana u P.L.br. 674 K.O. Liješnica, posjednik Općina Maglaj

Komisija je izašla na teren i ustanovila činjenično stanje. Nekretnine se nalaze u Liješnici, pri izlazu , kraj sporednog puta, u blizini M17.

Komisija se rukovodila i cijenama ranije prometovanih nekretnina , te vrši procjenu na sljedeći način:

- **K.č.br. 1581/11, ostalo neplodno zemljište, površine 54 m2 x 15 KM/m2 = 810 KM**

**( slovima: osamstodeset KM)**

Procjena izvršena u 10:30 h

