

Broj:
Datum,

Na osnovu člana 363. stav 3. i 4. 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 39. 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 zamjeni nekretnina

Član 1.

Formira se građevinska parcela za planirani stambeno-poslovni objekat na grafičkom prikazu Plan parcelacije Djelimične izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" („Službene novine Općine Maglaj“, broj 11/21) označena brojem 1, ukupne površine 1058 m², koju čine slijedeće katastarske parcele:

- k.č. br. 1040/5 "Polje" njiva 1. klase površine 57 m², upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj, posjednici Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1040/5 Polje" njiva 1. klase površine 57 m², upisana u zk. ul. br. 2057 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2,
- k.č. br. 1045/4 "Polje" njiva 1. klase površine 357 m², upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj, posjednici Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1045/4 "Polje" njiva 1. klase površine 357 m², upisana u zk.ul. br. 7485 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2,
- k.č. br. 1045/10 "Polje" njiva 1. klase površine 398 m², upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj posjednici Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1045/10 "Polje" njiva 1. klase površine 398 m² upisana u zk. ul. br. 7485 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2, i
- k.č. br. 1040/7 "Polje" njiva 1. klase površine 246 m², upisana u pl. br. 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1040/7 "Polje" njiva 1. klase površine 246 m², upisana zk.ul. br. 3068 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Član 2.

Odobrava se, radi privođenja zemljišta namjeni Regulacionog plana, zamjena nekretnine - zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj koje ulazi u sastav građevinske parcele iz člana 1. ove Odluke označene brojem 1 na grafičkom prikazu Plan parcelacije Djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ ("Službene novine Općine Maglaj“, broj: 11/21), označenog sa:

- k.č. br. 1040/7 "Polje" njiva 1. klase površine 246 m², upisana u pl. br. 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1040/7 "Polje" njiva 1. klase površine 246 m², upisana zk.ul. br. 3068 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1,

čija procjenjena prometna vrijednost ukupno iznosi 24.600,00 KM,

za nekretnine - zemljište u suvlasništvu Hrnjić (Muhamed) Minadira iz Maglaja, sa dijelom 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melise rođ. Hrnjić iz Maglaja, sa djeļom 1/2, ukupne površine 394 m², prema suvlasničkim dijelovima, i to:

- zemljište koje po Djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ čini dio javnog parkinga i prilaza istom označeno sa:
- k.č. br. 1045/13 "Polje" njiva 1. klase površine 327 m², upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj, posjednici Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1045/13 "Polje" njiva 1. klase površine 327 m², upisana u zk. ul. br. 7485 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2, i
- zemljište koje po Djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“ ulazi u građevinsku parcelu broj 2, u koju ulazi i zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. br. 1040/2 k.o. Maglaj a koja čini veći dio površine planirane građevinske parcele, označeno sa:
- k.č. br. 1040/8 "Polje" njiva 1. klase površine 67 m², upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj, posjednik Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1040/8 "Polje" njiva 1. klase površine 67 m², upisana u zk. ul. br. 2057 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2,

čija procjenjena prometna vrijednost ukupno iznosi 39.400,00 KM,

s tim da je Općina Maglaj obavezna Hrnjić (Muhamed) Minadiru iz Maglaja i Mulaomerović (Muhamed) Melisi iz Maglaja, isplatiti razliku tržišne vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene u ukupnom iznosu od 14.800,00 KM, i to tako što će Hrnjić (Muhamed) Minadiru, srazmjerno njegovom suvlasničkom dijelu od 1/2, isplatiti razliku tržišne vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene u iznosu od 7.400,00 KM i Mulaomerović (Muhamed) Melisi, srazmjerno njenom suvlasničkom dijelu od 1/2, isplatiti razliku tržišne vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene u iznosu od 7.400,00 KM, u roku od 30 dana od dana zakljućivanja ugovora o zamjeni nekretnina.

Procjena prometne vrijednosti nekretnina - zemljišta iz stava 1. ovog člana izvršena je od strane Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovane od strane Općinskog vijeća Maglaj.

Troškove notarske obrade ugovora o zamjeni nekretnina iz stava 1. ovog člana snose Hrnjić (Muhamed) Minadir i Mulaomerović (Muhamed) Melisa.

Član 3.

Ovlašćuje se načelnik Općine Maglaj Mirsad Mahmutagić da u ime Općine Maglaj, na osnovu ove Odluke i pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranilaštva Maglaj, sa Hrnjić (Muhamed) Minadirom iz Maglaja i Mulaomerović (Muhamed) Melisom iz Maglaja, zaključi ugovor o zamjeni nekretnina iz člana 2. ove Odluke, a prema uvjetima iz člana 2. ove Odluke.

Član 4.

Obavezuju se Hrnjić (Muhamed) Minadir iz Maglaja i Mulaomerović (Muhamed) Melisa iz Maglaja, da u roku od 8 /osam/ dana od dana donošenja ove Odluke, uplate troškove postupka - naknadu za vršenje usluga u iznosu od 390,00 KM, na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj 199-046-00032516-34, općina - 060, naknada za vršenje usluga - vrsta prihoda 722 516, općina 060, a dokaz o izvršenoj uplati dužni su dostaviti Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj.

Član 5.

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

Član 6.

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 zamjeni nekretnina

Hrnjić Minadir i Mulaomerović Melisa iz Maglaja, podnijeli su dana 15.02.2022. godine zahtjev za formiranje građevinskog placa, kojim traže formiranje građevinske parcele označene brojem 1 na dijelu zemljišta označenog sa k.č. br. 1045/4, 1045/10, 1040/2 i 1040/5 k.o. Maglaj, upisane u pl. br. 2273 i 287 k.o. Maglaj. a naknadno su u izjavi na Zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj broj: 05-27-5-1660/22 od 17.03.2022. godine, podneseni zahtjev proširili, tražeći i zamjeni zemljišta.

U postupku po prvobitnom zahtjevu održana je rasprava na licu mjesta dana 25.02.2021. godine, uz prisustvo stranaka i stručnih lica za urbanizam i geodeziju, na kojoj je stručno lice za urbanizam dostavila Izjašnjenje broj: 05-27-5-1660/22 od 24.02.2022. godine u kome je navela da uvidom u dokumentaciju Službe utvrđeno je da se predmetno zemljište označeno sa k.č.broj: 1045/4 i 1045/10 ukupne površine 1081 m², k.č. broj 1040/2 površine 1013 m² i k.č. broj 1040/5 površine 125 m² nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj 08/05 i 6/11) kao i Djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj 11/21). Grafičkim prikazom Djelimične Izmjene Regulacionog plana – plan Namjena i razmještaj objekata u okviru dijela zemljišta k.č. broj: 1045/4, 1045/10 i dijela k.č. broj: 1040/2 i dijela 1040/5 opredjeljena je izgradnja samostalnog stambeno-poslovnog objekta okvirnih dimenzija 30,0 x 14,0 m spratnosti P+3. Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani objekat se određuje nova građevinska parcela, koju čini dio k.č. broj 1045/4, dio k.č. broj 1045/10, dio k.č. broj 1040/2 i dio k.č. broj 1040/5.

Građevinska parcela je označena brojem 1 na grafičkom prikazu - karti Plan parcelacije.

U okviru ostalog dijela zemljišta k.č. broj: 1045/4, 1045/10, dijela k.č. broj 1040/2 i dijela k.č. broj 1003/2 se određuje izgradnja javnog parking prostora.

Prilaz planiranom objektu i građevinskoj parceli odredio bi se sa planirane saobraćajnice po Regulacionom planu.

Na dijelu zemljišta k.č. broj 1040/2, k.č. broj 1040/5 kao i dijelu zemljišta k.č. broj 1003/2 bi se prema postojećem stanju izgrađenosti opredjelila nova građevinska parcela u okviru koje bi se predvidjela izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti P+3.

Prilaz planiranom objektu i građevinskoj parceli bi bio sa planirane saobraćajnice po Regulacionom planu.

Građevinske linije određene su pod gabaritom planiranog objekta.

Konstatovala je da na osnovu navedenog u odnosu na Plansku dokumentaciju postoje uslovi da se formira građevinska parcela broj 1 za planirani poslovno-stambeni objekat kako je to prikazano na Grafičkom prikazu Plan parcelacije Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“

U prilogu naprijed navedenog Izjašnjenja urbaniste dostavljen je Izvod iz Djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“, Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata i Grafički prikaz Plan parcelacije sa označenom građevinskom parcelom broj 1.

Po održanoj usmenoj raspravi na licu mjesta dana 25.02.2022. godine stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod., dostavio je nalaz – izjavu na Zapisnik broj:05-27-5-1660/22 od 07.03.2022. godine sa skicom sa lica mjesta u prilogu istog, u kojoj je navoe da u predmetu formiranja građevinske parcele po Regulacionom planu "Maglaj-Centar-Sjeverni dio" podnešenom od Hrnjić Minadira i Mulaomerović Melise dana 25.02.2022. godine izvršio je obilježavanje građevinske parcele na licu mjesta te geodetsko snimanje, da predmetna građevinska parcela je po izmjeni Regulacionog plana "Maglaj Centar-Sjeverni dio" iz 2021. godine označena sa brojem 1 i na

istoj je predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, te da nakon izvršene obrade snimljenih podataka i izvršenog cijepanja parcela utvrdio je da se predmetna građevinska parcela sastoji od slijedećih katastarskih parcela:

- k.č. br. 1040/5 "Polje" njiva 1. kl. površine 57 m² upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj posjednik Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1040/5 u istoj površini upisana u zk-ul 2057 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2 ,
- k.č. br. 1045/4 "Polje" njiva 1. kl. površine 357 m² upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj posjednik Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1045/4 u istoj površini upisana u zk-ul 7485 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2 ,
- k.č. br. 1045/10 "Polje" njiva 1. kl. površine 398 m² upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj posjednik Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1045/10 u istoj površini upisana u zk-ul 7485 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2 , i
- k.č. br. 1040/7 "Polje" njiva 1. kl. površine 246 m² upisana u pl. br. 287 k.o. Maglaj posjednik općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1040/7 u istoj površini upisana u zk-ul 3068 k.o. Maglaj, pravo vlasništva općina Maglaj sa 1/1.

Ukupna površina građevinske parcele je 1058 m².

Dalje je naveo da formiranjem predmetne građevinske parcele br. 1 po izmjeni Regulacionog plana "Maglaj-Centar-Sjeverni dio" tj. cijepanjem parcela po regulacionom planu formirana je i katastarska parcela koje po regulacionom planu zahvata dio javnog parkinga i prilaza istom, koja je označena sa:

- k.č. br. 1045/13 "Polje" njiva 1. kl. površine 327 m² upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj posjednik Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1045/13 u istoj površini upisana u zk-ul 7485 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2,

da isto tako formirana je katastarska parcela koja je dio građevinske parcele broj 2 i ista je označena sa:

- k.č. br. 1040/8 "Polje" njiva 1. kl. površine 67 m² upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj posjednik Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1040/8 u istoj površini upisana u zk-ul 2057 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Hrnjić (Muhamed) Minadir sa 1/2 i Mulaomerović (Muhamed) Melisa rođ. Hrnjić sa 1/2.

U prilogu naprijed navedenog nalaza – izjave stručnog lica za geodetske poslove dostavljena je Skica građevinske parcele i Izvod iz plana parcelacije izmjene regulacionog plana.

Nakon što su upoznati sa naprijed navedenim nalazom stručnog lica za geodetske poslove i skicom sa lica mjesta u prilogu istog, podnosioci zahtjeva Hrnjić Minadir i Mulaomerović Melisa izjavili su da nemaju primjedbi na isti, te su u izjavi datoj na Zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj broj: 05-27-5-1660/22 od 17.03.2022. godine, proširili podneseni zahtjev za formiranje građevinskog placa tražeći i zamjenu zemljišta, tako da u proširenom zahtjevu traže formiranje građevinske parcele za planirani poslovno-stambeni objekat označene brojem 1 po Planu parcelacije Djelimične izmjene Regulacionog plana „Maglaj

Centar – sjeverni dio“ iz 2021. godine, u koju bi shodno navedenom nalazu stručnog lica za geodetske poslove ulazilo zemljište kojeg su suvlasnici i suposjednici sa dijelom od po 1/2 označeno sa k.č. br. 1040/5 površine 57 m², k.č. br. 1045/4 površine 357 m², k.č. br. 1045/10 površine 398 m², upisane u pl. br. 2273 k.o. Maglaj i zk. ul. br. 7485 k.o. Maglaj, i zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. br. 1040/7 površine 246 m² upisana u pl. br. 287 k.o. Maglaj i zk. ul. br. 3068 k.o. Maglaj, te traže da im za preostalo zemljište kojeg su suvlasnici i suposjednici sa dijelom od po 1/2 označeno sa k.č. br. 1045/13 „Polje“ njiva 1. klase površine 327 m², upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj i zk. ul. br. 7485 k.o. Maglaj, koje prema izjavi stručnog lica za geodetske poslove po regulacionom planu zahvata dio javnog parkinga i prilaza istom, i k.č. br. 1040/8 „Polje“ njiva 1. klase površine 67 m², upisana u pl. br. 2273 k.o. Maglaj i zk. ul. br. 7485 k.o. Maglaj, koje prema izjavi stručnog lica za geodetske poslove je dio građevinske parcele broj 2, Općina Maglaj u zamjenu da zemljište u vlasništvu Općine Maglaj koje ulazi u građevinske parcelu broj 1 po Planu parcelacije Djelimične izmjene Regulacionog plana „Maglaj Centar – sjeverni dio“ označeno sa k.č. br. 1040/7 „Polje“ njiva 1. klase površine 246 m² upisana u pl. br. 287 k.o. Maglaj i zk. ul. br. 3068 k.o. Maglaj, i plati im razliku površine zemljišta po tržišnoj vrijednosti.

Navedeni nalaz stručnog lica za geodetske poslove i izjava Hrnjić Minadira i Mulaomerović Melise, data na Zapisnik kod ove Službe broj: 05-27-5-1660/22 od 17.03.2022. godine, u kojoj su proširili svoj zahtjev, dostavljeni su stručnom licu za urbanizam na izjašnjenje, te je po istim stručno lice za urbanizam dostavila Izjašnjenje broj:05-27-5-1660/22 od 18.03.2022. godine u kome je iznoseći navode i konstatacije iz svog Izjašnjenja broj: 05-27-5-1660/22 od 24.02.2022. godine kao i iz izjave Hrnjić Minadira i Mulaomerović Melise date na Zapisnik od 17.03.2022. godine, konstatovala da prema dostavljenoj skici stručnog lica za geodetske poslove građevinsku parcelu broj 1 prema Djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana čini zemljište označeno sa k.č. broj 1040/5, k.č. broj 1045/4, k.č. broj 1045/10 i k.č. broj 1040/7.

Zemljište označeno sa k.č. broj 1045/13 čini dio javnog parking prostora sa prilazom a koje je u vlasništvu Hrnjić Minadira i Mulaomerović Melise.

Zemljište k.č. broj: 1040/8 ulazi u građevinsku parcelu označenu brojem broj 2 na grafičkom prikazu Plan parcelacije Djelimične izmjene Regulacionog plana, u koju ulazi i zemljište u vlasništvu Općine Maglaj, označeno sa k.č. broj 1040/2 a koje čini veći dio površine planirane građevinske parcele broj 2. Konstatovala je da u odnosu na plansku dokumentaciju postoje uslovi da se formira građevinska parcela broj 1 kako je to i prikazano na Skici stručnog lica za geodetske poslove.

Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovana od strane Općinskog vijeća Maglaj, je u Zapisniku o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 21.03.2022. godine, procijenila prometnu vrijednost predmetnih nekretnina kako slijedi:

- k.č. br. 1040/7 „Polje“ njiva 1. klase površine 246 m²
246,00 m² x 100,00 KM/m² = 24.600,00 KM
(slovima: dvadesetčetirihiljadešeststotina KM i 00/100)
- k.č. br. 1045/13 „Polje“ njiva 1. klase površine 327 m² i k.č. br. 1040/8 „Polje“ njiva 1. klase površine 67 m²
394,00 m² x 100,00 KM/m² = 39.400,00 KM
(slovima: tridesetdevethiljadačetiristotine KM 00/100)

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj, dostavilo je Izjašnjenje broj: U. 3/22 od 23.3.2022. godine u kome navode da od strane nadležne službe je Općinskom pravobranilaštvu dana 23.3.2022.god. zahtijevano izjašnjenje na Zahtjev za formiranje građevinske parcele i zamjenu zemljišta podnesen od strane Hrnjić Minadira i Mulaomerović Melise i dostavljeni su sljedeći prilozi:

- Zapisnik o usmenoj raspravi broj: 05-27-5-1660/22 od 25.02.2022.god.;

- Izjava na zapisnik broj: 05-27-5-1660/22 od 17.3.2022. godine kojom su precizirali zahtjev za formiranje građevinske parcele za planirani poslovno-stanbeni objekat označen pod br.1 po Planu parcelacije Djelimične izmjene Regulacionog plana „Maglaj Centar –sjeverni dio“ iz 2021.god., a koja pored zemljišta u suvlasništvu podnositelja zahtjeva obuhvata i zemljište označeno sa k.č.br.1040/7 pov. 246m2 vlasništvo Općina Maglaj sa 1/1. Također su zahtijevali i predložili da u zamjenu za navedeno zemljište dadnu zemljište u njihovom suvlasništvu označeno sa k.č.br.1045/13 zv.“Polje“ u površini od 327 m2, koje po važećem regulacionom planu zahvata dio javnog parkinga i prilaza istom i k.č.br. 1040/8 zv.“Polje“ u površini od 67 m2 koje po regulacionom planu zahvata dio građevinske parcele br.2.

- Izjava na zapisnik broj: 05-27-5-1660/22 od 07.3.2022. godine sa skicom lica mjesta data od strane stručnog lica za geodeziju kojom je konstatovano da su na terenu identifikovane, obilježene i snimljene građevinske parcele sa svim navedenim podacima svi katastarskih čestica u ovoj izjavi, uz napomenu da je u istoj konstatovano koje parcele su tražene u zamjenu radi formiranja građevinske parcele, a koja čine dio javnog parkinga i prilaza istom, odnosno građevinsku parcelu br.2. po važećem regulacionom planu.

- Izjašnjenje stručnog lica za urbanizam broj: 05-27-5-1660/22 od 18.3.2022. godine iz kojeg je nedvosmisleno da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu Regulacionog plana “Centar Maglaj – sjeverni dio“, da su Grafičkim prikazom Plana parcelacije za planiranu izgradnju građevinske parcele u većinskom suvlasništvu podnositelja zahtjeva označene kao br.1, kao i da za parcele koje su ponuđene u zamjenu Općina Maglaj ima interes, jer kako je to već navedeno iste ulaze u građevinsku parcelu koja čine dio javnog parkinga i prilaza istom, odnosno građevinsku parcelu br.2. po važećem regulacionom planu, pa nema smetnji za gore traženu zamjenu zemljišta.

- U prilogu je dostavljen Zapisnik o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava sačinjen od strane Komisije sa jasno navedenom vrijednosti predmetnih nekretnina i iz istog izračunom proizilazi razlika od 14,800.00 KM.

Kako je nastala razlika u površini zemljišta, a cijeneći potrebu daljeg privođenja važećeg regulacionog plana namjeni, u vezi sa odredbama člana 38. i 39. Odluke o građevinskom zemljištu („Sl. novine Općine Maglaj“ br.4/19) nije sporno da Općina Maglaj prihvati platiti razliku između, u izjavi stručnog lica za geodeziju tačno naznačenog zemljišta ukupne površine 394 m2 u suvlasništvu podnositelja zahtjeva i zemljišta pov. 246 m2 vlasništvo Općine Maglaj, a koje čini građevinsku parcelu br 1. i predmetom je udovoljavanja zahtjevu podnositelja istog.

Dalje navode da svakako cijene da su naznačene izjave stručnih lica date u skladu sa strukom i naukom, te temeljem toga nema smetnji, da se cijeneći iste, udovolji podnesenom zahtjevu. U vezi sa naknadom za zemljište koje je predmetom zamjene i kako porizilazi iz izjave stručnog lica, ipak ima razlika u površini od 148 m2 zemljišta u suvlasništvu podnositelja zahtjeva, navode u smislu odredaba člana 38. i 39.Odluke o građevinskom zmljištu („ Sl. Novine Općine Maglaj“ br. 4/19) da je u postupku izrade prijedloga odluke moguće prodati zemljište podnositelja zahtjeva u korist Općine Maglaj i za isto odrediti cijenu 1m2 zemljišta na temelju utvrđene tržišne cijene od strane Komisije za 1 m2 zemljišta na lokaciji gdje se nekretnine nalaze. Dalje je Općinsko pravobranilaštvo napomenulo da se kod odredjenja naknada za zemljište koju je dužna isplatiti Općina Maglaj, ista treba formirati sukladno odredbama Zakona o gradjevinskom zemljištu i Zakona o eksproprijaciji.

Članom 363. stav 4. Zakona o stvarnim pravima (" Službene novine Federacije BiH", broj: 66/13 i 100/13) dopuštena je i neposredna zamjena nekretnine u vlasništvu Federaciije, kantona i jedinica lokalne samouprave za nekretninu približno iste vrijednosti u vlasništvu druge osobe.

Članom 4. Pravilnika o postupku janovg 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.

Odredbom člana 38. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19) dopuštena je i neposredna zamjena zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj za zemljište približno iste vrijednosti u vlasništvu drugog lica, uz pribavljeno mišljenje Općinskog pravobranilaštva, dok je odredbama člana 39. stav 3.- 7. navedene Odluke propisano da odluku o zamjeni zemljišta donosi Općinsko vijeće na prijedlog načelnika Općine, da ugovor o zamjeni zemljišta zaključuje načelnik Općine u formi notarski obrađene isprave, da zamjena zemljišta provodi se putem neposredne pogodbe, da vrijednost zemljišta koje je predmet zamjene utvrđuju se procjenom tržišne vrijednosti zemljišta od strane Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj ili ovlaštenog sudskog vještaka, te da eventualna razlika u vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene isplatit će se u novcu.

Hrnjić Minadir i Mulaomerović Melisa su na Zapisnik broj: 05-27-5-1660/22 od 24.03.2022. godine izjavili da nemaju primjedbi na procjenu prometne vrijednosti nekretnina koje su predmetom zamjene izvršenu od strane Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj, datu u Zapisniku o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 21.03.2022. godine, te da su saglasni da im Općina Maglaj razliku tržišne vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene u ukupnom iznosu od 14.800,00 KM isplati tako što će svakome od njih srazmjerno suvlasničkom dijelu od po 1/2, isplatiti razliku tržišne vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene u iznosu od po 7.400,00 KM, u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora o zamjeni nekretnina.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 2.2.1; 2.2.2; 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 Federacije BiH“, broj: 49/15).

Na osnovu izloženog, sačinjen je Prijedlog Odluke o zamjeni nekretnina, te načelnik Općine predlaže Općinskom vijeću da usvoji Odluku kao u prijedlogu.

Obrađivač: Sadina Bašić

Kontrolor: Nedžad Čatić, pomoćnik načelnika Općine po ovlaštenju

DOSTAVLJENO:

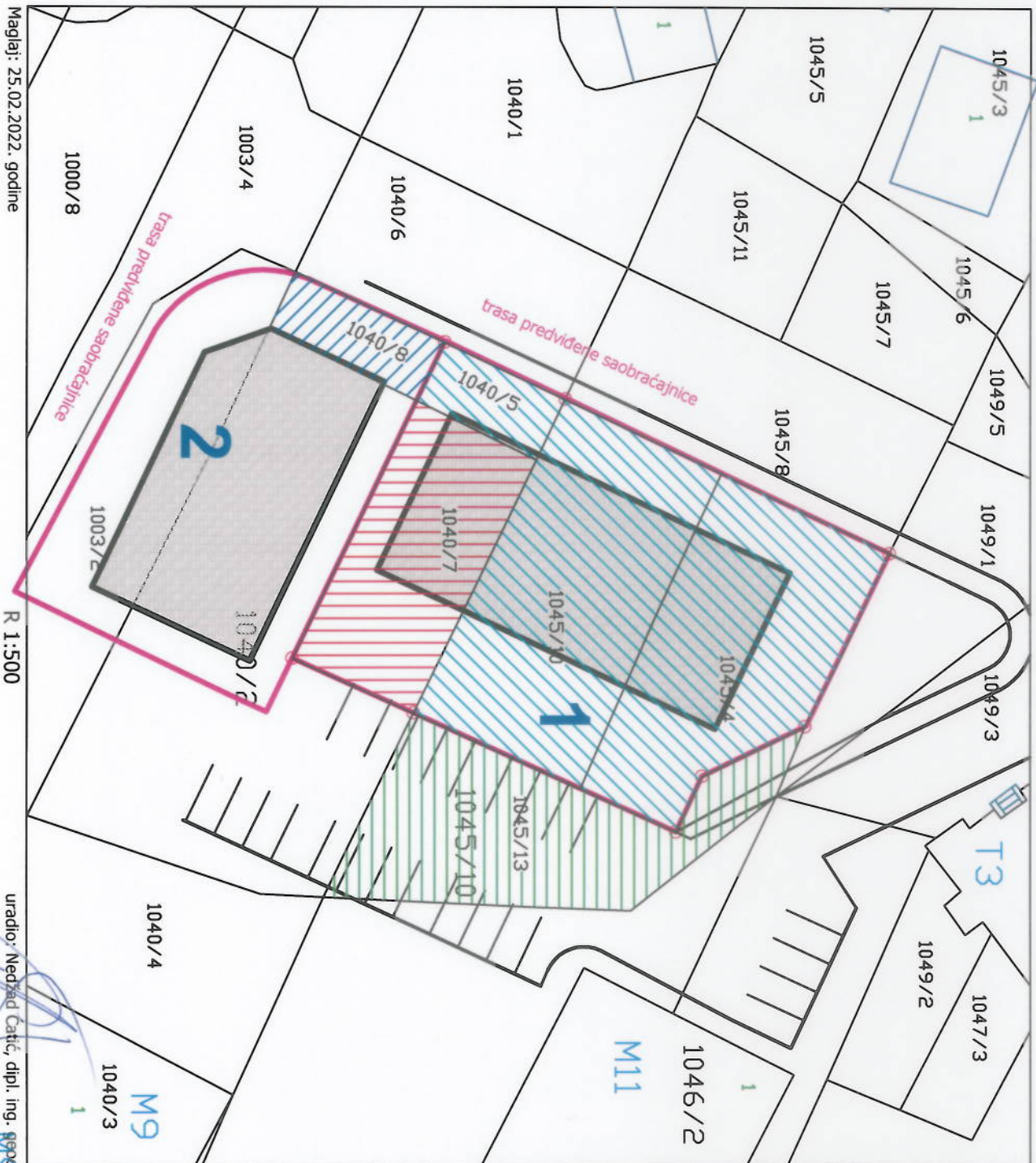
1. Naslovu
2. Načelnik Općine
3. U spis IPS-a broj: 05-27-5-1660/22








NAČELNIK OPĆINE
Mirsad Mahmutagić

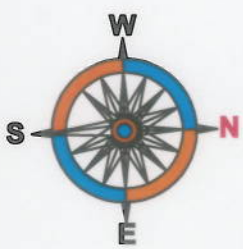
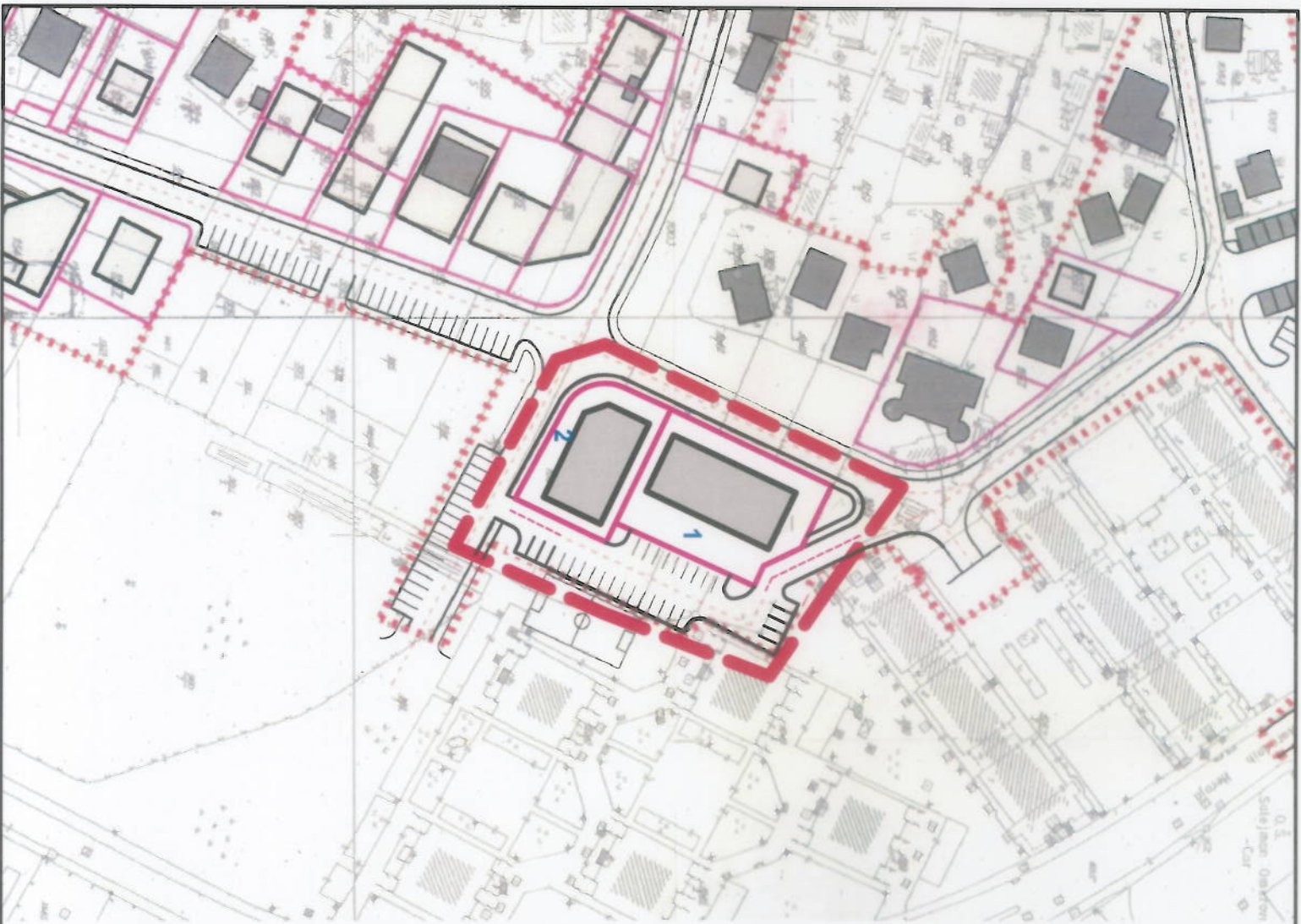
Skica formiranja građevinske parcele br. 1 u predmetu IPS-a br. 05-27-5-1660/22 i
prijedlog zamjene zemljišta radi privođenja namjeni po regulacionom planu

Podnosioc zahtjeva: Hrnjić Minadir i Mulamerović Melisa



Legenda:

	granica građevinske parcele br. 1 po izmjeni regulacionog plana
	dio građevinske parcele br. 1 u vlasništvu i posjedu H. Minadira i M. Melise sa po 1/2
	dio građevinske parcele br. 1 u vlasništvu i posjedu općine Maglaj 1/1
	dio zemljišta u suvlasništvu i suposjedu H. Minadira i M. Melise na kojem je predviđena izgradnja javnog parkinga i prilaza istom
	dio zemljišta u suvlasništvu i suposjedu H. Minadira i M. Melise koji zahtjeva građevinska parcela br. 2 po izmjeni regulacionog plana



LEGENDA:

-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PROJEKTOVANI OBJEKTI
-  OZNAKA ZA PARCELU
-  NAMIJENA POVRŠINA
-  SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

STILPROJEKT™ d.o.o. P.J. Maglaj		VOĐEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl. ing. arh.
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLAI	SARADNICE:	Alen Terzimehić dipl. ing.
ELABORATI:	DELIČIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLAI - SIEVERNI DIJEL"	PLAN PARCELACIJE sa NUMERACIJOM	
FAZA PROJEKTA:	PRILJEĐLOG PLANA		
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl. ing. arh.	Šifra projekta: IRP-M-1/21	M. 1:1000
		Maglaj, 11. 2021. god.	No. RP/04

ZAPISNIK
o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti
nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 21.03.2022.godine, u upravnoj stvari procjene građevinskog objekta, stana i /ili zemljišta.

ČLANOVI KOMISIJE:

- Enisa Hatičić
- Dženana Hadžiedhemović
- Tarik Gračić

Procjena je vršena na osnovu zahtjev Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj broj: 05-27-5-1660/22 od 18.03.2022.godine, a u smislu čl.10. Zakona o porezu na promet nekretnina («Sl. Novine ZE-DO Kantona» broj 06/09), i Rješenja Općinskog vijeća o imenovanju stručne Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnine (Službene Novine općine Maglaj» broj 2/21).

U postupku izrade prijedloga Odluke o zamjeni nekretnina za sjednicu Općinskog vijeća, dostavljamo vam tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene:

1. Zemljište u vlasništvu općine Maglaj koje ulazi u građevinske parcele broj 1 po Planu parcelacije Djelimične izmjene Regulacionog plana „Maglaj Centar-sjeverni dio“, označeno sa:
-k.č.broj: 1040/7 „Polje“ njiva 1. Klase površine 246 m² upisana u PL.br.287 k.o. Maglaj i ZK ul.br. 3068 k.o. Maglaj.

2. Zemljište u vlasništvu Hrnjić Minadira i Mulaomerović Melise sa po 1/2, ukupne površine 394 m², označenog sa :
-k.č.broj: 1045/13 „Polje“ njiva 1. Klase površine 327 m² upisana u PL.br.2273 k.o. Maglaj i ZK ul.br. 7485 k.o. Maglaj; koje po Regulacionom planu zahvata dio javnog parkinga i prilaza istom; i
-k.č.broj: 1040/8 „Polje“ njiva 1. Klase površine 67 m², upisana u PL.br.2273 k.o. Maglaj i ZK ul.br.7485 k.o. Maglaj; koji je dio građevinske parcele broj 2..

Komisija je konstatovala slijedeće: Zahtjev broj: 05-27-5-1660/22 od 18.03.2023.godine dostavljen je Komisiji dana 18.03.2022. godine.

Komisija nakon izlaska na teren konstatuje da se predmetna zemljišta nalaze u sjevernom dijelu Maglaja, i to lijevo od ulice Aleja ljljana, lijevo od stambenih objekata „M“.

Procjena vrijednost predmetnih nekretnina:

- k.č.broj: 1040/7, „Polje“, Njiva 1. klase površine 246 m².
246,00 m² x 100,0 KM/m² = 24.600,00 KM
(Slovima: dvadesetčetirihiljadešeststotina KM 00/100)

-k.č.broj: 1445/13, „Polje“ Njiva 1. Klase površine 327 m² i k.č. broj: 1040/8, „Polje“, Njiva 1. Klase površine 67 m².
394,00 m² x 100,00 KM/m² = 39.400,00 KM
(Slovima: tridesetdevethiljadačetiristotina KM 00/100)

Procjena je izvršena u 9,00 sati:

STRANKA:

ČLANOVI KOMISIJE:

1. _____
2. _____
3. _____

