

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 „Alu Wood Inženjering“-u d.o.o. Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele označene oznakom 20a po izmjeni Regulacionog plana "Maglaj centar - sjeverni dio" iz 2022. godine,

Član 1.

Formira se građevinska parcela na Planu parcelacije Djelimične izmjene Regulacionog plana "Maglaj centar - sjeverni dio" iz 2022. godine označena oznakom 20a, za planirani kompleks hotela, ukupne površine 2458 m², koju čine slijedeće katastarske parcele:

- k.č. br. 1473/1 "Hotel Galeb" dvorište površine 1193 m², upisana u pl. br. 3637 k.o. Maglaj, posjednik „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1473/1 "Hotel Galeb" dvorište površine 1193 m², upisana u zk.ul. 3513 k.o. Maglaj, pravo vlasništva „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj sa 1/1,
- k.č. br. 1473/2 "Hotel Galeb" hotel kafana površine 1033 m², upisana u pl. br. 3637 k.o. Maglaj, posjednik „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1473/2 "Hotel Galeb" hotel kafana površine 1033 m², upisana u zk.ul. 3513 k.o. Maglaj, pravo vlasništva „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj sa 1/1,
- k.č. br. 1475/4 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 121 m², upisana u pl. br. 3637 k.o. Maglaj, posjednik „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1475/4 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 121 m², upisana u zk.ul. 3512 k.o. Maglaj, pravo vlasništva „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj sa 1/1, i
- k.č. br. 1468/8 "Dvorište" dvorište površine 111 m² upisana u pl. br. 3655 k.o. Maglaj posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1468/8 "Dvorište" dvorište površine 111 m², upisana u zk.ul. 7248 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Član 2.

Prodaje se neposrednom pogodbom „Alu Wood Inženjering“-u d.o.o. Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele, nekretnina - zemljište iz člana 1. alineja 4. ove Odluke, označeno sa:

- k.č. br. 1468/8 "Dvorište" dvorište površine 111 m² upisana u pl. br. 3655 k.o. Maglaj posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1468/8 "Dvorište" dvorište površine 111 m², upisana u zk.ul. 7248 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.

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 pravobranilaštva Maglaj, sa „Alu Wood Inženjering“-om d.o.o. 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 „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj, da u roku od 8 /osam/ dana od dana prijema ove Odluke, uplati troškove postupka – naknadu za vršenje usluga u iznosu od 350,00 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 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 prodaji nekretnine neposrednom pogodbom „Alu Wood Inženjering“-u d.o.o. Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele označene oznakom 20a po izmjeni Regulacionog plana "Maglaj centar - sjeverni dio" iz 2022. godine,

„Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj podnijelo je dana 18.04.2022. godine zahtjev za formiranje građevinske parcele za izgradnju kompleksa hotela „Galeb“, kojim traže da se formira građevinska parcela 20a za kompleks hotela Galeb, na osnovu Izmjene Regulacionog plana „Maglaj centar – sjeverni dio“, navodeći da predmetna građevinska parcela zahvata dijelove k.č. br. 1473/1, 1475/4, 1475/5 i 1473/2 koje su njihovo vlasništvo i dio k.č. br. 1468/1 u vlasništvu Općine Maglaj.

Uz zahtjev je priložen Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „Maglaj centar – sjeverni dio“, Kopija katastarskog plana i Izvod iz pl-a broj 3637 k.o. Maglaj.

U postupku po predmetnom zahtjevu održana je usmena rasprava dana 22.04.2022. godine, te je u postupku utvrđeno:

- Da je stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. na navedenoj usmenoj raspravi po predmetnom zahtjevu izjasnila se u izjavi na zapisnik sa usmene rasprave navodeći da izvršenim uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Općine Maglaj utvrđeno je da je Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio,, („Službene novine Općine Maglaj, broj: 03/22) u okviru vlasničkog zemljišta investitora “Alu Wood Inženjering” d.o.o. Maglaj i dijela zemljišta čiji je posjednik Općina Maglaj, opredjeljena izgradnja kompleksa hotela Galeb koja podrazumijeva rekonstrukciju, dogradnju i nadziđivanje postojećeg hotela Galeb. U sklopu navedenog kompleksa opredjeljena je izgradnja novog stambeno poslovnog objekta spratnosti podrum + prizemlje + 8 spratova. Za opredjeljeni kompleks hotela Galeb grafički prikaz Plan parcelacije određene su dvije građevinske parcele i to građevinska parcela za kompleks hotela koji bi se sastojao od dijela uslužno smještajnog kompleksa, dijela ugostiteljskog kompleksa hotela i dio uslužno poslovnog kompleksa hotela, a koja građevinska parcela je na Grafičkom prikazu označena brojem 20a.

Za predviđeni poslovno-stambeni objekat u okviru kompleksa Grafičkim prikazom Plan parcelacije određena je nova građevinska parcela označena brojem 20b.

Na osnovu navedenog konstatovala je da u skladu sa planskom dokumentacijom postoje uslovi te da se mogu formirati predmetne građevinske parcele kako je to predviđeno Grafičkim prikazom plan parcelacije djelimične izmjene Regulacionog plana.

- Stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. je na licu mjesta izvršio obilježavanje i geodetsko snimanje građevinske parcele predviđene za izgradnju kompleksa hotela Galeb koja je po izmjeni Regulacionog plana iz 2022. godine označena sa oznakom „20a“, izjavivši na zapisnik sa usmene rasprave da predmetna građevinska parcela obuhvata dijelove slijedećih katastarskih parcela: dio k.č. br. 1473/1 ukupne površine 1228 m², dio k.č. br. 1473/2 ukupne površine 1194 m², dio k.č. br. 1475/4 ukupne površine 326 m², dio k.č. br. 1475/5 ukupne površine 346 m², sve upisane u pl. br. 3637 k.o. Maglaj, kao posjednik je upisan “Alu Wood Inženjering” d.o.o. Maglaj, sa 1/1, te da u predmetnu građevinsku parcelu ulazi i dio k.č. br. 1468/1 ukupne površine 2879 m², upisana u pl. br. 3655 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1. Nakon izvršene obrade podataka i cijepanja parcela, dostavio je svoj nalaz – izjavu na zapisnik broj: 05-27-5-2602/22 od 25.04.2022. godine u kome je konstatovala da predmetna građevinska parcela se sastoji od katastarskih parcela označenih kao u članu 1. Prijedloga Odluke.

- Zastupnik Privrednog društva „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj, Alen Džinić, direktor, je na usmenoj raspravi od 22.04.2022. godine izjavio da ostaju kod podnesenog zahtjeva, a u izjavi na Zapisnik broj: 05-27-5-2602/22 od 26.04.2022. godine, nakon što je upoznat je sa nalazom - izjavom na Zapisnik stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatića, dipl. ing. geod. broj: 05-27-5-2602/22 od 25.04.2022. godine i skicom sa lica mjesta u prilogu istog, nije imao primjedbi na isti te izjavio da su saglasni da se formira građevinska parcela za izgradnju kompleksa hotela Galeb u Maglaju po izmjeni Regulacionog plana "Maglaj-Centar-Sjeverni dio" iz 2022. godine označena sa oznakom 20a u skladu sa nalazom geodete broj:05-27-5-2602/22 od 25.04.2022. godine, koju će osim zemljišta u vlasništvu „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj označenog sa k.č. br. 1473/1 površine 1193 m², k.č. br. 1473/2 površine 1033 m² i k.č. br. 1475/4 površine 121 m², sve k.o. Maglaj, činiti i zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. br. 1468/8 "Dvorište" dvorište površine 111 m², upisana u pl. br. 3655 k.o. Maglaj i zk.ul. 7248 k.o. Maglaj, te da traže da im Općina Maglaj proda neposrednom pogodbom zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. br. 1468/8 "Dvorište" dvorište površine 111 m², upisana u pl. br. 3655 k.o. Maglaj i zk.ul. 7248 k.o. Maglaj, radi oblikovanja predmetne građevinske parcele, po tržišnoj cijeni zemljišta na ovoj lokaciji.

- Općinsko pravobranilaštvo dostavilo je izjašnjenje broj: U. 8/22 od 26.04.2022. godine, u kome iznoseći naprijed iznesene izjave i izješnjenja stručnih lica za urbanizam i geodeziju te izjavu zastupnika „Alu Wood Inženjering“ d.o.o. Maglaj od 26.4.2022.god. nakon što se upoznao sa nalazom stručnog lica za geodeziju, se izjasnilo 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 obavezu izmirenja naknade za zemljište posjedi vlasništvo Općine Maglaj. Općinsko pravobranilaštvo je napomenulo 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. 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 kompleks hotela, predložilo je 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 („Sl. 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 imenovana od strane Općinskog vijeća Maglaj, je u Zapisniku o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 28.04.2022. godine, utvrdila da tražišna cijena 1 m² predmetnog zemljišta iznosi 100 KM/m², te procijenila prometnu vrijednost nekretnine koja je predmet prodaje kako slijedi:

- k.č. br. 1468/8 k.o. Maglaj, dvorište površine 111,00 m² x 100,00 KM/m² = 11.100,00 KM (slovima: jedanaest hiljad i jedanaestina KM i 00/100)

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 2.2.1; 2.2.2; 2.8.1; 2.10.1. i 1.5.4. 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 prodaji nekretnine neposrednom pogodbom „Alu Wood Inžinjeri“ -u d.o.o. Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele označene oznakom 20a po izmjeni Regulacionog plana "Maglaj centar - sjeverni dio" iz 2022. godine, te načelnik Općine predlaže Općinskom vijeću da usvoji Odluku kao u prijedlogu i odredi prodajnu cijenu nekretnine – zemljišta koje je predmetom prodaje.

Obrađivač: Sadina Bašić

Kontralor: Nedžad Ćatić, pomoćnik načelnika Općine po ovlaštenju

DOSTAVLJENO:

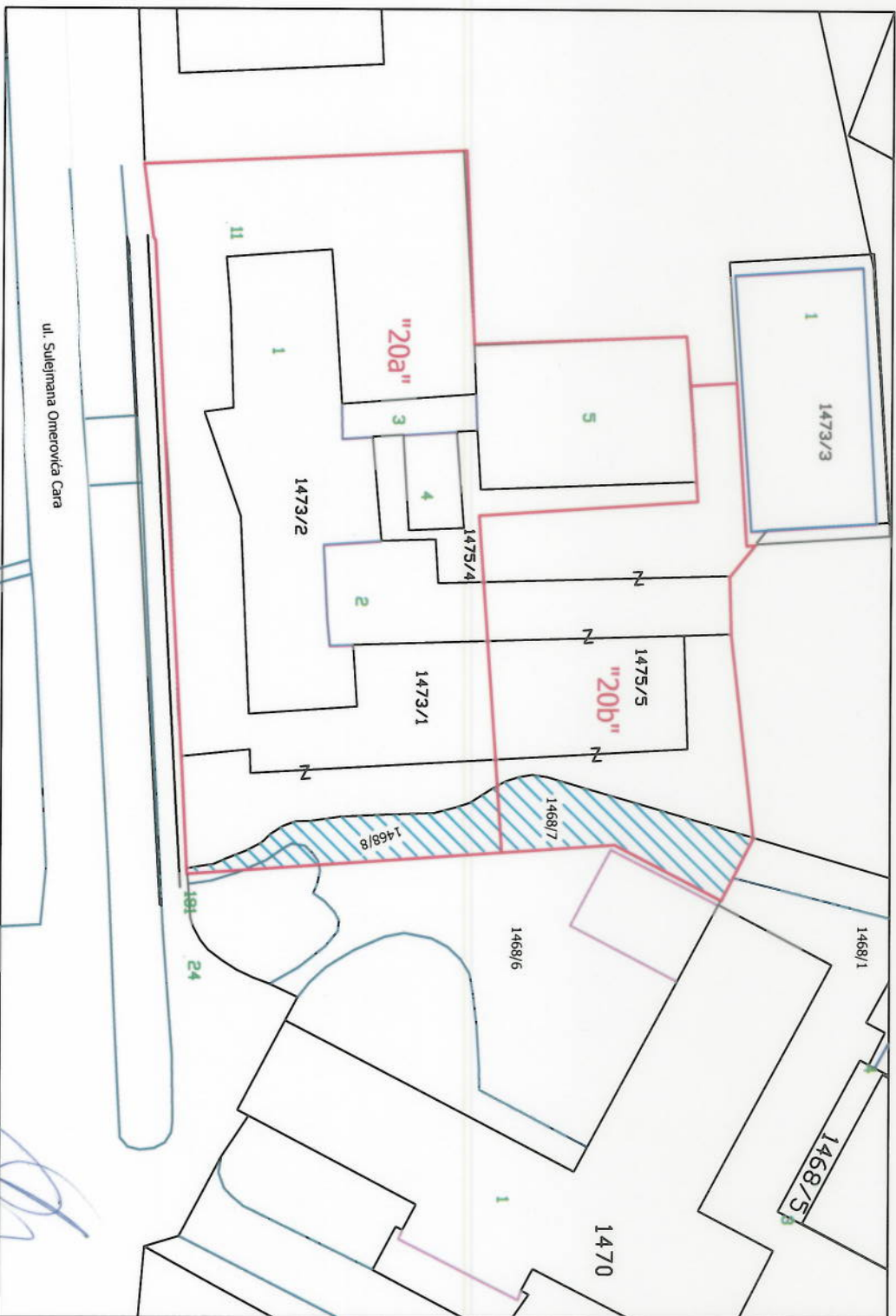
1. Naslovu
2. Načelnik Općine
3. U spis IPS- a broj: 05-27-5-2602/22



NAČELNIK OPĆINE
Mirsad Mahmutagić

Skica formiranja građevinskih parcela "20a" i "20b"
po izmjeni reg. plana "Centar Maglaj-sjeverni dio"
Predmetu IPS-a broj: 05-27-5-2602/22 i 05-27-5-2603/22

Podnosioc zahtjeva: "Alu Wood Inženjering" doo



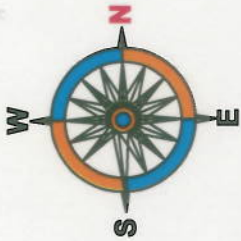
— plaveći br. "20a" i "20b" po izmjeni
regulacionog plana

▨ zemljište u vlasništvu općine Maglaj
koje ulazi u formirane parcele




Maglaj: 22.04.2022. godine

R 1:650

uradio: Nedžad Čatić, dipl. ing. geod.

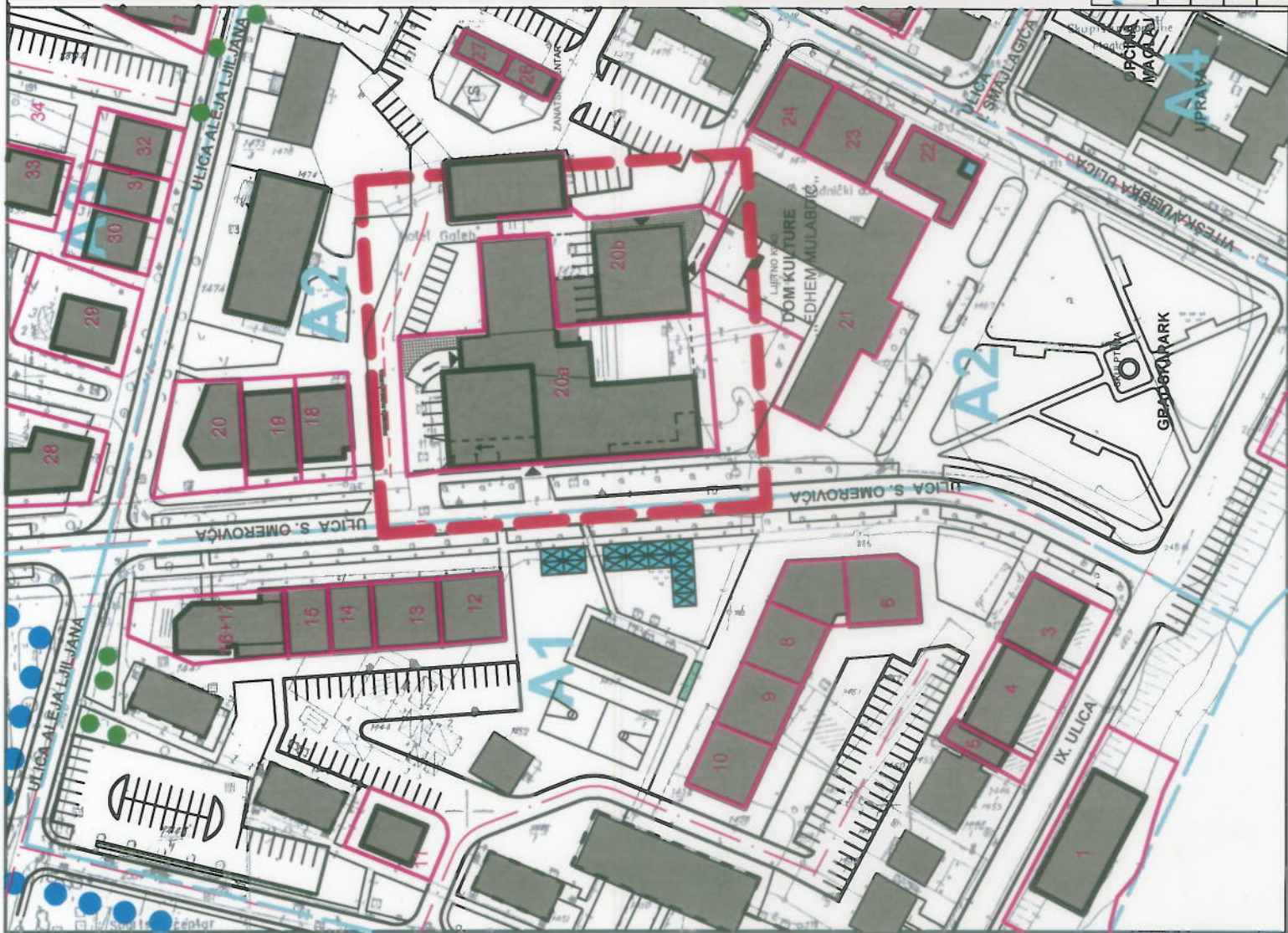


LEGENDA:

-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PROJEKTOVANI OBJEKTI
-  OZNAKA ZA PARCELE

NAMJENA POVRŠINA:

-  SAOBRAĆAJNA POVRŠINA



"STILPROJEKT" d.o.o. P.J. Maglaj		VODEĆI PLANER:	Jasmin Halilović dipl.ing.arch.
		SARADNICI:	Alen Terzimehić dipl.ing.
		nasloj:	PLAN PARCELACIJE SA NUMERACIJOM
NARUČILAC:	OPĆINA MAGLJAJ	Šifra projekta:	IRP-M-1-03/22
ELABORAT:	DIJELIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "CENTAR MAGLJAJ - SREBNI DIO"	M:	1:1000
FAZA PROJEKTA:	PRJEDLOG PLANA	Maglaj,	03.2022. god.
DIREKTOR:	Jasmin Halilović dipl.ing.arch.	No:	RP.05

ZAPISNIK

o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti
nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 28.04.2022.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: 05-27-5-2602/22 od 26.04.2022.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 procjena prometne vrijednosti nekretnine (Službene Novine općine Maglaj» broj 2/21).

Kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj vodi se postupak po zahtjevu „Alu Wood Inženjering“ doo Maglaj, za formiranje građevinske parcele za izgradnju kompleksa hotela Galeb u Maglaju.

U postupku izrade Prijedloga Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom „Alu Wood Inženjering“-u doo Maglaj, a radi oblikovanja građevinske parcele Služba je tražila procjenu nekretnine-zemljišta koje je u vlasništvu općine Maglaj, a koje po izjavi stručnog lica za geodeziju ulazi u sastav građevinske parcele za izgradnju kompleksa hotela Galeb i predmetom je prodaje neposrednom pogodbom „Alu Wood Inženjering“ doo Maglaj radi oblikovanja građevinske parcele označene sa :

-k.č.broj: 1468/8 „Dvorište“, dvorište površine 111 m², upisano u posjedovni list broj 3655 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta; a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č.broj: 1468/8 u istoj površini upisana u ŽK uložak broj 7248 k.o. Maglaj, pravo vlasništva općina Maglaj sa 1/1.

Predmet procjene je zemljište :

-k.č.broj: 1468/8 k.o. Maglaj, dvorište površine 111 m²

Komisija je konstatovala sljedeće: Da je Zahtjev broj: 05-27-5-2602/22 od 26.04.2022.godine dostavljen Komisiji dana 26.04.2022. godine.

Komisija nakon izlaska na teren konstatuje da se predmetno zemljište nalazi u Maglaju i to na lokaciji kompleksa hotel Galeb, sa desne strane ulice Sulejmana Omerovića, u I gradskoj zoni.

Tržišna cijena 1m² zemljišta iznosi 100 KM/m².

Procjena vrijednost predmetnih nekretnina:

- k.č.broj: 1468/8 k.o. Maglaj, dvorište 111,00 m² x 100,0 KM/m² = 11.100,00 KM
(Slovima: jedanaest hiljada i jedanaestotina KM 00/100)

Procjena je izvršena u 15,45 sati:

STRANKA:

ČLANOVI KOMISIJE:



1.
2.
3.

[Handwritten signatures of the commission members]