

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 Budimir (Ivan) Dragi iz Novog Šehera, općina Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele

Član 1.

Formira se građevinska parcela za kompleks poslovnih objekata preduzeća „Budo Export“ d.o.o. Grabovica, Žepče, po izmjeni Regulacionog plana "Novi Šeher" iz 2021. godine, koju čine sljedeće katastarske parcele:

- k.č. br. 890 "Hala za finalnu i polufinalnu proizvodnju drveta" hala površine 2346 m2 upisana u pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ivana Drago sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 890 u istoj površini upisana u zk. ul. 8 k.o. Novi Šeher, pravo vlasništva Budimir (Ivan) Drago sa 1/1 ,
- k.č. br. 891 "Palučak" njiva 3. kl površine 1345 i njiva 4. kl površine 2345 m2 upisana u pl. br. 1018 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ivana Drago sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 891 u istoj površini upisana u zk. ul. 801 k.o. Novi Šeher, pravo vlasništva Budimir (Ivan) Drago sa 1/1 ,
- k.č. br. 892/1 "Palučak" njiva 4. kl površine 832 m2 upisana u pl. br. 1018 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ivana Drago sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 892/1 u istoj površini upisana u zk. ul. 801 k.o. Novi Šeher, pravo vlasništva Budimir (Ivan) Drago sa 1/1 ,
- k.č. br. 892/2 "Ekonomsko dvorište" zemljište uz privrednu zgradu površine 9296 m2 upisana u pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ivana Drago sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 892/2 u istoj površini upisana u zk. ul. 8 k.o. Novi Šeher, pravo vlasništva Budimir (Ivan) Drago sa 1/1 ,
- k.č. br. 892/3 "Nadstrešnica" poslovni objekat površine 147 m2 upisana u pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ivana Drago sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 892/3 u istoj površini upisana u zk. ul. 8 k.o. Novi Šeher, pravo vlasništva Budimir (Ivan) Drago sa 1/1 ,

- k.č. br. 892/4 "Nadstrešnica" poslovni objekat površine 57 m2 upisana u pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ivana Drago sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 892/4 u istoj površini upisana u zk. ul. 8 k.o. Novi Šeher, pravo vlasništva Budimir (Ivan) Drago sa 1/1 ,
- k.č. br. 892/5 "Pariona" poslovni objekat površine 24 m2 upisana u pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ivana Drago sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 892/5 u istoj površini upisana u zk. ul. 8 k.o. Novi Šeher, pravo vlasništva Budimir (Ivan) Drago sa 1/1 ,
- k.č. br. 909 "Kotlovnica i Silos" poslovni objekat površine 232 m2 upisana u pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ivana Drago sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 909 u istoj površini upisana u zk. ul. 8 k.o. Novi Šeher, pravo vlasništva Budimir (Ivan) Drago sa 1/1 ,
- k.č. br. 910 "Skladište" poslovni objekat površine 166 m2 upisana u pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ivana Drago sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 910 u istoj površini upisana u zk. ul. 8 k.o. Novi Šeher, pravo vlasništva Budimir (Ivan) Drago sa 1/1 ,
- k.č. br. 911 "Komore za sušenje" poslovni objekat površine 268 m2 upisana u pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ivana Drago sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 911 u istoj površini upisana u zk. ul. 8 k.o. Novi Šeher, pravo vlasništva Budimir (Ivan) Drago sa 1/1 , i
- k.č. br. 889/2 "Pristupni put" prilazni put površine 315 m2 upisana u pl. br. 79 k.o. Novi Šeher, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 889/2 "Pristupni put" prilazni put površine 315 m2, upisana u zk. ul. 102 k.o. Novi Šeher, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Ukupna površina građevinske parcele je 17373 m2.

Član 2.

Prodaje se neposrednom pogodbom Budimir (Ivan) Dragi iz Novog Šehera, općina Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele, nekretnina - zemljište iz člana 1. alineja 11. ove Odluke, označeno sa:

- k.č. br. 889/2 "Pristupni put" prilazni put površine 315 m2 upisana u pl. br. 79 k.o. Novi Šeher, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 889/2 "Pristupni put" prilazni put površine 315 m2, upisana u zk. ul. 102 k.o. Novi Šeher, 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 općinski načelnik Općine Maglaj Mirsad Mahmutagić da u ime Općine Maglaj, kao prodavcem, na osnovu ove Odluke i pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranilaštva Maglaj, sa Budimir (Ivan) Dragom iz Novog Šehera, 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 Budimir (Ivan) Drago iz Novog Šehera, općina Maglaj, da u roku od 8 /osam/ dana od dana prijema 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 dužan je dostaviti Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj.

Član 5.

Za sprovođenje ove Odluke zadužuju se općinski 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 prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Budimir (Ivan) Dragi iz Novog Šehera, općina Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele

Budimir (Ivan) Drago iz Novog Šehera, podnio je dana 04.02.2022. godine zahtjev za formiranje građevinske parcele i prodaju zemljišta radi oblikovanja građevinske parcele, u resornoj Službi zaprimljen pod brojem: 05-27-5-1044/22. U zahtjevu navodi da firma „Budo Export“ d.o.o. Novi Šeher, čiji je vlasnik, posjeduje poslovno-proizvodni pogon za preradu drveta u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj: 890, 891 i 892/2, da je u Općini Maglaj proveden postupak djelimične izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“, kojim se u okviru zemljišta u njegovom vlasništvu postojeći izgrađeni poslovno-proizvodni objekti zadržani sa statusom stalnih objekata, a u okviru ostalog slobodnog prostora ostavljena mogućnost izgradnje i proširenja proizvodnih objekata za preradu drveta prema potrebama razvoja proizvodnog programa navedene djelatnosti. Dalje navodi da Odluka o usvajanju djelimične izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“ donesena je na sjednici Općinskog vijeća Maglaj dana 13.07.2021. godine, pod brojem: 02-04-1-1196/21 i objavljena je u „Službenim novinama Općine Maglaj“ broj: 7/21, da djelimičnom izmjenom za postojeće poslovno proizvodne objekte i ostalo zemljište je određena jedinstvena građevinska parcela u koju ulazi zemljište koje je u njegovom vlasništvu i vlasništvu njegovog sina, kao i zemljište označeno sa k.č. br. 889 – prilazni put površine 329 m², koji se vodi kao Javni i nekategorisani putevi Maglaj, te kako je djelimičnom izmjenom ostavljena mogućnost da se po potrebi i zahtjevu investitora formiraju građevinske parcele, traži da se zbog ukazane potrebe izvrši formiranje građevinske parcele u dijelu zemljišta kojeg je vlasnik označenog sa k.č. broj: 890, 892/2, 892/3, 892/4, 892/5 909, 910 i 911 sa prilaznim putem, odnosno zemljištem označenim sa k.č. br. 889 koje, kako u zahtjevu navodi, ulazi u njegovu građevinsku parcelu, te da je navedeno zemljište označeno sa k.č. br. 889 spreman otkupiti, obzirom da se put i koristi kao prilaz izgrađenim poslovno-proizvodnim objektima.

Uz zahtjev je priložen Izvod iz pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher sa kopijom katastarskog plana te Izvod iz Djelimične izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“ – Plan parcelacije.

U postupku po predmetnom zahtjevu stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl.ing.arh. dostavila je Izjašnjenje broj: 05-27-5-1044/22 od 21.02.2022. godine u kome na osnovu izvršenog uvida u dostavljenu dokumentaciju i dokumentaciju Službe izjasnila se da je uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno da se predmetno zemljište označeno sa k.č. br. 890 Hala za finalnu i polufinalnu proizvodnju drveta površine 2346 m², k.č. br. 892/2 Ekonomsko dvorište površine 9296 m², k.č. br. 892/3 Nadstrešnica površine 147 m², k.č. br. 892/4 Nadstrešnica površine 57 m², k.č. br. 892/5 Pariona površine 24 m², k.č. br. 909 Kotlovnica i silos površine 232 m², k.č. br. 910 Skladište površine 166 m², k.č. br. 911 Komore za sušenje površine 268 m², upisane u pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher, posjednik Budimir Ivana Drago sa dijelom 1/1 i zemljište k.č. br. 889 – Prilazni put površine 329 m², posjednik Javni i nekategorisani putevi Maglaj sa dijelom 1/1 nalazi u obuhvatu Regulacionog plana Novi Šeher („Službene novine Općine Maglaj, broj: 7/09) i Djelimične izmjene Regulacionog plana Novi Šeher („Službene novine Općine Maglaj, broj: 7/21).

Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana po zahtjevu Budimir (Ivan) Drage i „Budo Export“ d.o.o. Grabovica, Novi Šeher, se u odnosu na opredjeljenu namjenu po Regulacionom planu i planu izgradnje kompleksa poslovnih objekata sa prilaznim saobraćajnicama izvršene korekcije namjene i položaj, gabarita i uspostavljene građevinske linije tako da su djelimičnom izmjenom zadržani postojeći izgrađeni poslovni i proizvodni

objekti sa statusom stalnih objekata. U okviru ostalog slobodnog prostora ostavila se mogućnost da se u okviru planiranih građevinskih linija po potrebi određuje izgradnja objekata koji će biti u funkciji već postojećih poslovno proizvodnih objekata za prerađu drveta prema potrebama razvoja proizvodnog programa u okviru djelatnosti.

Grafičkim prikazom Plan parcelacije u okviru kompleksa određena je jedinstvena građevinska parcela kako je to i označeno na Planu parcelacije.

Tekstualnim obrazloženjem tačkom 2.4 – Djelimična izmjena Plana parcelacije, definisano je da se prema potrebi ostavlja mogućnost po zahtjevu investitora formiranje i određivanje građevinskih parcela u okviru Komplexa.

Kako se u navodi u zahtjevu investitora Budimir Drage zbog ukazane potrebe traži se formiranje građevinske parcele u dijelu zemljišta k.č. broj: 890, 892/2, 892/3, 892/4, 892/5, 909, 910 i 911 sa prilaznim putem, odnosno zemljištem k.č. br. 889 koje bi ulazilo u građevinsku parcelu.

Prema Grafičkom prikazu djelimične izmjene Regulacionog plana osim navedenog zemljišta navedenog u zahtjevu investitora Budimir Drage građevinsku parcelu bi činilo i zemljište k.č. br. 891 Palučak površine 2345 i 1345 i dio k.č. br. 892/1 Palučak površine 847 m² upisane u pl. br. 1018, posjednik Budimir Ivana Drago sa 1/1, kao i dio k.č. br. 889 čiji posjednik je Javni i nekategorisani putevi Maglaj sa dijelom 1/1.

Na osnovu navedenog konstatovala je da u odnosu na plansku dokumentaciju postoje uslovi da se formira građevinska parcela u okviru Komplexa poslovno proizvodnih objekata „BUDO-EXPORT“ koju bi činilo zemljište k.č. broj: 890, 891, dio 892/1, 892/2, 892/3, 892/4, 892/5, 909, 910 i 911 sa prilaznim putem, odnosno dijelom zemljišta k.č. br. 889 koje ulazi u građevinsku parcelu.

U prilogu naprijed navedenog izjašnjenja urbaniste dostavljen je Izvod iz Djelimične izmjene Regulacionog plana „Novi Šeher“, Grafički prikaz Plan parcelacije sa označenom građevinskom parcelom kompleksa „BUDO EXPORT“ d.o.o. Grabovica, Žepče, i prijedlog formiranja građevinske parcele.

U daljem postupku po predmetnom zahtjevu, održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 19.04.2022. godine, na kojoj je stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. na licu mjesta izvršio obilježavanje i geodetsko snimanje predmetne građevinske parcele, te u izjavi na zapisnik naveo katastarske parcele koje čine građevinsku parcelu Komplexa poslovnih objekata preduzeća „Budo Export“ d.o.o. Grabovica, Žepče, navodeći da u predmetnu građevinsku parcelu ulazi i dio k.č. br. 889 ukupne površine 329 m² upisana u pl. br. 76 k.op. Novi Šeher, posjednik Javni i nekategorisani putevi sa 1/1, a koja se nalazi u građevinskoj parceli od ulazne kapije pa dalje u krug preduzeća, a što je snimljeno na licu mjesta, te nakon obrade podataka dostavio nalaz - izjavu na Zapisnik broj: 05-27-5-1044/22 od 19.04.2022. godine u kome je navo da je u predmetu formiranja građevinske parcele za kompleks poslovnih objekata preduzeća „Budo-export“ doo po izmjeni Regulacionog plana "Novi Šeher" iz 2021. godine, podnešenom od Budimir Drage dana 19.04.2022. godine izvršio obilježavanje građevinske parcele na licu mjesta te geodetsko snimanje, te da nakon izvršene obrade snimljenih podataka i izvršenog djelimičnog cijepanja parcela utvrdio da se predmetna građevinska parcela sastoji od sljedećih katastarskih parcela:

- k.č. br. 890 "Hala za finalnu i polufinalnu proizvodnju drveta" hala površine 2346 m², upisana u pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher zk. ul. 8 k.o. Novi Šeher, posjednik i vlasnik Budimir Ivana Drago sa 1/1,
- k.č. br. 891 "Palučak" njiva 3. kl. površine 1345 i njiva 4. kl. površine 2345 m²,
- k.č. br. 892/1 "Palučak" njiva 4. kl. površine 832 m²,

upisane u pl. br. 1018 k.o. Novi Šeher i u zk-ul 801 k.o. Novi Šeher, posjednik i vlasnik Budimir Ivana Drago sa 1/1,

- k.č. br. 892/2 "Ekonomsko dvorište" zemljište uz privrednu zgradu površine 9296 m2,
 - k.č. br. 892/3 "Nadstrešnica" poslovni objekat površine 147 m2,
 - k.č. br. 892/4 "Nadstrešnica" poslovni objekat površine 57 m2,
 - k.č. br. 892/5 "Pariona" poslovni objekat površine 24 m2 upisana,
 - k.č. br. 909 "Kotlovnica i Silos" poslovni objekat površine 232 m2,
 - k.č. br. 910 "Skladište" poslovni objekat površine 166 m2,
 - k.č. br. 911 "Komore za sušenje" poslovni objekat površine 268 m2,
- upisane u pl. br. 1019 k.o. Novi Šeher zk. ul. 8 k.o. Novi Šeher, posjednik i vlasnik Budimir Ivana Drago sa 1/1, i
- k.č. br. 889/2 "Pristupni put" prilazni put površine 315 m2 upisana u pl. br. 76 k.o. Novi Šeher posjednik Javni i nekategorisani putevi sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 889/2 u istoj površini upisana u zk. ul. 100 k.o. Novi Šeher, u „B“ listu upisano Javno dobro-Javni i nekategorisani putevi sa 1/1.

Ukupna površina građevinske parcele je 17373 m2.

Katastarska čestica br. 889/2 koja je po Regulacionom planu „Novi Šeher“ sastavni dio ove građevinske parcele upisana je kao javno dobro-put, koji je dužine oko 70 m i pruža se od lokalnog asfaltnog puta u posjed Budimir Drage. Ova parcela je prije služila kao prilaz samo za k.č. br. 890 i 891 kojima je to bio jedini prilaz do lokalnog puta i imao je svoju svrhu dok su te parcele bile u posjedu i vlasništvu drugih vlasnika. Nakon što je ove parcele kupio Budimir Drago kao i ostale južno od predmetnog prilaznog puta tako da je sada posjed Budimir Drage direktno uz lokalni put, prilazni put označen sa k.č. br. 889/2 se više ne koristi kao put već se nalazi u okviru asfaltiranog i ograđenog ekonomskog dvorišta uz poslovno-proizvodne objekte.

Prilog naprijed navedene izjave geodete je Skica formiranja građevinske parcele.

Na navedenoj usmenoj raspravi od 19.04.2022. godine, stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. ostala je kod svog Izjašnjenja broj: 5-27-5-1044/22 od 21.02.2022. godine, a podnosilac zahtjeva Budimir Drago ostao je kod podnesenog zahtjeva, tražeći da se formira predmetna građevinska parcela u skladu sa izjašnjenjem stručnog lica za urbanizam i izjavom stručnog lica za geodetske poslove, te da mu se proda neposredno pogodbom dio zemljišta označenog sa k.č. br. 889 k.o. Novi Šeher koji ulazi u predmetnu građevinsku parcelu koje se vodi kao posjed javni i nekategorisani putevi sa 1/1, a u zemljišnoj knjizi kao Javno dobro, nakon što se na istom ukine status javnog dobra, po tržišnoj cijeni zemljišta na ovoj lokaciji, a radi oblikovanja predmetne građevinske parcele.

Općinsko pravobranilaštvo se izjasnilo u Izjašnjenju broj: U. 6/22 od 23.5.2022. godine, navodeći da je od strane voditelja postupka iz Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove dana 23.5.2022. godine zaprimilo dopis kojim se traži izjašnjenje u postupku koji se vodi po Zahtjevu za formiranje građevinske parcele za kompleks poslovnih objekata preduzeća „Budo-Export“ d.o.o. u Novom Šeheru i prodaju zemljišta radi oblikovanja građevinske parcele, podnesen od strane Budimir (Ivan) Drage iz Novog Šehera, da u prilogu pismena je dostavljeno:

Zapisnik sa usmene rasprave održane dana 19.4.2022. godine na kojoj je stručno lice za urbanizam ostala kod Izjašnjenja br.05-27-5-1044/22 od 21.02.2022. godine i nedvojbeno je konstatovala da u odnosu na plansku dokumentaciju postoje uslovi da se formira građevinska parcela u okviru Komplexa poslovno proizvodnih objekata „Budo export“ koju čini zemljište k.č.890, 891, dio 892/1, 892/2, 892/3, 892/4, 892/5, 909, 910 i 911 sa prilaznim putem odnosno dijelom zemljišta k.č.br.889 koje ulazi u građevinsku parcelu.

Izjašnjenjem na raspravi kao i naknadno dostavljen Zapisnik o izjavi stručnog lica za geodetske poslove od 19.4.2022. godine sa skicom formiranja građevinske parcele po izmjeni

Regulacionog plana „Novi Šeher“, sa tačno navedenim katastarskim parcelama koje čine građevinsku parcelu kako u vlasništvu podnosioca zahtjeva tako i sa podacima o k.č. br.889/2 u „B“ listu upisana Javno dobro- Javni nekategorisani putevi sa 1/1.

U izjašnjenju dalje navode da Općinsko pravobranilaštvo posebno cijeni da su radnje i izjašnjenja stručnih lica-vještaka u skladu sa strukom i naukom, pa se ne protive formiranju i oblikovanju građevinske parcele kako je to na terenu obilježeno, sa podacima iz izjava stručnih lica, da u daljem toku formiranja građevinskih parcela na zemljištu označenom kao Javno dobro potrebno je 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, te u vezi sa naknadom za zemljište koje je Općini Maglaj dužan izmiriti podnosilac zahtjeva napomenuli da postupku izrade prijedloga odluke prethodi obaveza utvrđivanja tržišne cijene 1 m² zemljišta na lokaciji gdje se nekretnine nalaze. O utvrđenoj cijeni će se obavijestiti Općinsko vijeće, a radi odredjenja o cijeni 1 m² zemljišta za dodijeljeno zemljište. Općinsko pravobranilaštvo je napomenulo da se kod odredjenja naknade ista treba formirati sukladno odredbama člana 62. Zakona o građevinskom zemljištu a u vezi sa članom 53. Zakona o eksproprijaciji tj. cijena 1 m² treba biti tržišna, ne niža od iste, a naročito vodeći računa o cijeni koja je ranije postignuta na toj lokaciji.

U daljem postupku za k.č. br. 889/2 k.o. Novi Šeher 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 31.05.2022. godine donijelo Odluku o gubitku statusa javnog dobra u općoj upotrebi, broj:02-45-1-3030/22, 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. 889/2 k.o. Maglaj, „Pristupni put“ prilazni put površine 315 m², izvršena uknjižba prava vlasništva i posjeda u korist Općine Maglaj sa 1/1, što je utvrđeno uvidom u zk. ul. broj 102 k.o. Novi Šeher i Izvod iz p.l. br. 79 k.o. Novi Šeher, u koje je sada upisana predmetna parcela, te su time stvoreni uslovi za formiranje građevinske parcele za kompleks poslovnih objekata preduzeća „Budo Export“ d.o.o. Grabovica, Žepče, po izmjeni Regulacionog plana "Novi Šeher" iz 2021. godine, u skladu sa nalazima stručnih lica za urbanizam i geodeziju, i prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj označenog sa k.č.br. 889/2 „pristupni put“ prilazni put površine 315 m², upisana u zk. ul. broj 102 k.o. Novi Šeher i p.l. br. 79 k.o. Novi Šeher, neposrednom pogodbom Budimir (Ivan) Dragi iz Novog Šehera, 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 o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 04.10.2022. godine, koja je utvrdila za predmetno zemljište da tržišna cijena 1 m² zemljišta iznosi 15,00 KM, te procijenila prometnu vrijednost predmetne nekretnine kako slijedi:

- k.č.br. 889/2 k.o. Novi Šeher, prilazni put 315,00 m² x 15,00 KM/m² = 4.725,00 KM.

(slovima: četiri hiljadestotinadvaesetpet KM 00/100)

Budimir (Ivan) Drago iz Novog Šehera je na Zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj: 05-27-5-1044/22 od 07.10.2022. godine izjavio nakon što je upoznat sa izjavom stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Ćatića, dipl. ing. geod. datom na Zapisnik broj:05-27-5-1044/22 od 19.04.2022. godine i

skicom formiranja građevinske parcele, zatim sa Izjašnjenjem Općinskog pravobranilaštva broj U. 6/22 od 23.5.2022. godine, te sa Zapisnikom Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina, o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 04.10.2022. godine, da na iste nema primjedbi, da je saglasan da se formira građevinska parcela za kompleks poslovnih objekata preduzeća „Budo Export“ d.o.o. Grabovica, Žepče, po izmjeni Regulacionog plana "Novi Šeher" iz 2021. godine, u skladu sa izjavom stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Ćatića, dipl. ing. geod. datom na Zapisnik broj:05-27-5-1044/22 od 19.04.2022. godine, u koju će pored zemljišta u njegovom vlasništvu navedenom u navedenoj izjavi stručnog lica za geodetske poslove, ulaziti i zemljište označeno sa k.č. br. 889/2 "Pristupni put" prilazni put površine 315 m2 a koje je nakon gubitka statusa javnog dobra upisano kao vlasništvo i posjed Općine Maglaj, te da traži da mu Općina Maglaj proda neposrednom pogodbom zemljište u vlasništvu Općine Maglaj koji ulazi u predmetnu građevinsku označeno sa k.č. br. 889/2 k.o. Novi Šeher površine 315 m2, radi oblikovanja predmetne građevinske parcele, po tržišnoj cijeni zemljišta na toj lokaciji, a koja prema procjeni Komisije iznosi 15,00 KM po 1 m2, što ukupno iznosi 4.725,00 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 raspolagan je 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.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 2.1.1; 2.11.1 i 1.23.1. 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 prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Budimir (Ivan) Dragi iz Novog Šehera, općina Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele, te općinski načelnik 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 općinskog načelnika po ovlaštenju

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Načelnik Općine
3. U spis IPS-a broj:05-27-5-1044/22

OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić

Skica formiranja građevinske parcele po izmjeni reg. plana "Novi Šeher"
Predmet IPS-a broj: 05-27-5-1044/22

Podnosilac zahtjeva: Budimir Drago



uradio: Nedžad Čabčić, dipl. ing. geod.

R 1:1300

Maglaj, 19.04.2022. godine

ZAPISNIK
o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti
nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 04.10.2022.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: 05-27-5-1044/22 od 26.09.2022.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).

Kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj vodi se postupak po zahtjevu Budimir (Ivan) Drage iz Novog Šehera, za formiranje građevinske parcele i prodaju zemljišta radi oblikovanja građevinske parcele, broj: 05-27-5-1044/22.

U postupku izrade Prijedloga Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Budimir (Ivan) Dragi, a radi oblikovanja građevinske parcele Služba je tražila procjenu nekretnine-zemljišta koje je u vlasništvu općine Maglaj, a koje shodno izjavi stručnog lica za geodeziju ulazi u sastav građevinske parcele za Komplex poslovnih objekata preduzeća „Budo Export“ doo Grabovica, Žepče na lokaciji u Novom Šeheru; i predmet je prodaje neposrednom pogodbom Budimir (Ivan) Dragi radi oblikovanja građevinske parcele označene sa :

-k.č.broj: 889/2 „Pristupni put“, prilazni put površine 315 m², upisano u posjedovni list broj 79 k.o. Novi šehar, posjednik Općina Maglaj 1/1, po katastru zemljišta; a po zemljišnoj knjizi se odnosi na k.č. br.889/2 „pristupni put“ površine 315 m², upisan u zk.ul.br.102 k.o. Novi Šehar, vlasnik Općina MaGLj 1/1.

Predmet procjene je zemljište :

-k.č.broj: 889/2 k.o. Novi Šehar, zvana „Pristupni put“ ukupne površine 315 m²

Komisija je konstatovala slijedeće: Da je Zahtjev broj: 05-27-5-1044/22 od 26.09.2022.godine dostavljen Komisiji dana 26.09.2022. godine.

Komisija nakon izlaska na teren konstatuje da se predmetno zemljište nalazi u Novom Šeheru sa desne strane regionalnog puta M17-Novog Šehara-Tešanj-Prnjavor, i to preko rijeke Liješnice, na njejoj lijevoj obali. To je parcela koja veže na već postojeće vlasništvo Budimir Drage, koja je već uređena i ograđena, i na taj način oblikuje građevinsku parcelu.

Tržišna cijena 1m² zemljišta iznosi 15 KM/m².

Procjena vrijednost predmetnih nekretnina:

- k.č.broj: 889/2 k.o. Novi Šehar, Prilazni put 315,00 m² x 15,0 KM/m² = 4.725,00 KM
(Slovima: četirihiljadestotinadvdesetpet KM 00/100)

Procjena je izvršena u 15,30 sati:

STRANKA:

ČLANOVI KOMISIJE:

1. _____

2. _____

3. _____