

Broj:  
Datum,

Na osnovu člana 363. stav 3. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine F 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) Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ godine, d o n o s i

### **ODLUKU**

#### **o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom „Saraj-Milk“- u d.o.o. Maglaj radi oblikovanja građevinske parcele**

#### **Član 1.**

Formira se građevinska parcela po Izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 3/19) označena brojem 141, za planirani stambeno poslovni objekat sa ulaznom rampom za podrumski dio objekta u kojem su predviđene garaže, koju čine katastarske parcele:

- k.č. br. 1547/3 "Polje" njiva 1. klase površine 360 m2 upisana u pl. br. 3603 k.o. Maglaj, posjednik „Saraj-Milk“ d.o.o. Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1547/3 "Polje" njiva 1. klase površine 360 m2 upisana u zk. ul. 2013 k.o. Maglaj, državna svojina pravo korištenja radi građenja „Saraj-Milk“ d.o.o. Maglaj sa 1/1 ,
- k.č. br. 1564/7 "Polje" njiva 1. klase površine 885 m2 upisana u pl. br. 3603 k.o. Maglaj, posjednik „Saraj-Milk“ d.o.o. Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1564/7 "Polje" njiva 1. klase površine 885 m2 upisana u zk. ul. 2013 k.o. Maglaj, državna svojina pravo korištenja radi građenja „Saraj-Milk“ d.o.o. Maglaj sa 1/1 , i
- k.č. br. 1547/4 "Polje" njiva 1. klase površine 105 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. 1547/4 "Polje" njiva 1. klase površine 105 m2 upisana u zk. ul. 4684 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1 .

## Član 2.

Prodaje se neposrednom pogodbom „Saraj-Milk“- u d.o.o. Maglaj radi oblikovanja građevinske parcele, zemljište iz člana 1. alineja 3. ove Odluke, označeno sa :

- k.č. br. 1547/4 "Polje" njiva 1. klase površine 105 m<sup>2</sup> 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. 1547/4 "Polje" njiva 1. klase površine 105 m<sup>2</sup> upisana u zk. ul. 4684 k.o. Maglaj, 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 nekretnine iz stava 1. ovog člana u posjed kupcu izvršit će Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene i plaćenih troškova postupka.

Troškove notarske obrade ugovora o kupoprodaji, takse za uknjižbu i sve ostale troškove koji se odnose na kupoprodaju nekretnine iz stava 1. ovog člana, snosi kupac.

## Član 3.

Ovlašćuje se načelnik Općine Maglaj Mirsad Mahmutagić, da u ime Općine Maglaj, kao prodavcem, na osnovu ove Odluke i pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranioca Općine Maglaj, sa „Saraj-Milk“-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 „Saraj-Milk“ d.o.o. Maglaj da u roku od 8 /osam/ dana od dana donošenja ove Odluke, uplati troškove postupka – naknadu za vršenje usluga u iznosu od 260,00 KM, na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj 199-046-00032516-34, naknada za vršenje usluga – vrsta prihoda 722 516, općina 060, a dokaz o izvršenoj uplati dužno 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 „Saraj-Milk“ –u d.o.o. Maglaj radi oblikovanja građevinske parcele**

„Saraj – Milk“ d.o.o. Maglaj podnijelo je dana 26.04.2019. godine Općinskom vijeću Maglaj putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove zahtjev za kupovinu zemljišta, kojim traži otkup zemljišta koje je neophodno radi formiranja građevinske parcele u svrhu izgradnje stambeno-poslovnog objekta na zemljištu označenom sa k.č. broj 1547/3 i k.č. broj 1564/7 k.o. Maglaj, a koje su u posjedu „Saraj – Milk“ d.o.o. Maglaj i koje se nalaze između Nove gradske džamije i objekta lamele SP 70, da zemljište za koje se traži otkup, nalazi se djelimično na parcelama označenim sa k.č. br. 981/2, 990/2 i 1564/1, a tačna površina bi se odredila u skladu sa Izmjenom Regulacionog plana „Centar – Maglaj - sjeverni dio“, navodeći da prema njihovim procjenama radi se o zemljištu u površini cca 80 m<sup>2</sup>.

U postupku po predmetnom zahtjevu stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. dostavila je izjašnjenje od 06.05.2019. godine navodeći da zemljište označeno sa k.č. br. 1547/3 „Polje“ njiva 1. klase površine 360 m<sup>2</sup> i k.č. br. 1564/7 Polje njiva površine 885 m<sup>2</sup>, upisane u pl. br. 3603, čiji je posjednik „Saraj – Milk“ d.o.o. Maglaj, nalazi se u obuhvatu Regulacionog plana „Centar Maglaj, - sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj, broj: 08/05 i Izmjene Regulacionog plana 3/19). Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 03/19) na navedenom zemljištu opredjeljuje se izgradnja stambeno-poslovnog objekta dimenzija 50,00 x 16,00 metara, od dvije Lamele, tako da Lamela I ima spratnost Po+P-5 Etaža, a Lamela II Po+P+6 Etaža. Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani poslovno – stambeni objekat određuju se nove granice građevinske parcele broj 141 tako što se ista koriguje u dijelu ulazne rampe za podrumski dio objekta i granica građevinske parcele pomjera za cca 5,0 metara.

Novoplaniranu građevinsku parcelu broj 141 bi činilo zemljište označeno sa k.č. br. 1564/7 i k.č. br. 1547/3 ukupne površine 1245 m<sup>2</sup>, posjednik „Saraj-Milk“ d.o.o. Maglaj i dio k.č. broj: 981/1, 990/2, 1547/2 i 1564/1 čiji je posjednik Općina Maglaj.

U prilogu navedenog izjašnjenja stručnog lica za urbanizam dostavljen je Izvod iz Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj, broj: 3/19) Grafički prikaz Plan namjene i razmještaj objekata i Grafički prikaz Plan parcelacije sa označenom građevinskom parcelom broj 141.

Nakon što je upoznat sa naprijed navedenim izjašnjenjem stručnog lica za urbanizam, Senad Fejzić, direktor i zastupnik „Saraj – Milk“ d.o.o. Maglaj je na zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj izjavio da ostaju pri podnesenom zahtjevu za kupovinu zemljišta, te traže da se za planirani poslovno – stambeni objekat na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1547/3 i 1564/7 na kojem je „Saraj - Milk“ d.o.o. Maglaj upisan kao posjednik i sa pravom korištenja radi građenja, formira novoplanirana građevinska parcela broj 141 u skladu sa Izmjenom Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“ broj: 03/19) i prema izjašnjenju stručnog lica za urbanizam od 06.05.2019. godine, tj. tako što će granica građevinske parcele pomjeriti na sjevernom dijelu za cca 5,0 metara i zahvatiti dijelove k.č. broj 981/2, 990/2 1547/2 i 1564/1, te da im Općina Maglaj proda dio zemljišta u njenom vlasništvu koji ulazi u predmetnu građevinsku parcelu, neposrednom pogodbom radi oblikovanja predmetne građevinske parcele, po tržišnoj cijeni zemljišta na toj lokaciji.

Stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. je dana 10.05.2019. godine na licu mjesta u prisustvu voditelja postupka i stručnog lica za urbanizam izvršio obilježavanje proširenja građevinske parcele u posjedu „Saraj-Milk“ po Izmjeni Regulacionog plana „Maglaj Centar – sjeverni dio“ iz 2019. godine za potrebe izgradnje rampe za podzemne garaže u predviđenom stambeno-poslovnim objektu, što je konstatovao u nalazu – izvaji na zapisnik broj: 05-31-6-1278/19 od 16.05.2019. godine, u kome je dalje konstatovao da je nakon geodetskog snimanja izvršena obrada podataka tako da građevinsku parcelu za stambeno poslovni objekat sa rampom za garaže čine katastarske označene kao u članu 1. prijedloga Odluke, te u prilogu izvaje dostavio skicu formiranja građevinske parcele po Izmjeni Regulacionog plana „Maglaj Centar – sjeverni dio“ iz 2019. godine.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj dostavilo je Izjavu broj U. 5/19 od 21.06.2019. godine u kojoj nakon izvršenog uvida u dostavljene priloge iz spisa i nalaze stručnih lica navodi da stručno lice za urbanizam u izjašnjenju od 06.05.2019. godine između ostalog je konstatovala da navedene parcele čine novoplaniranu građevinsku parcelu br. 141 kao što je navedeno i u izvaji datoj na zapisnik stručnog lica za geodeziju dana 16.05.2019. godine u predmetu formiranja građevinske parcele po Izmjeni Regulacionog plana „Maglaj Centar – sjeverni dio“ iz 2019. godine, za potrebe izgradnje rampe za podzemne garaže u predviđenom stambeno poslovnom objektu. Iz izvaje stručnog lica za geodeziju je nedvosmisleno da je k.č. br. 1547/4 zv. „Polje“ površine 105 m<sup>2</sup> posjed i vlasništvo Općine Maglaj sa 1/1. Cijeneći da su izvaje stručnih lica date u skladu sa strukom i naukom, kao i da su iste decidno navedene, pa se može utvrditi da su se stekli uslovi iz Zakona o građevinskom zemljištu da se podnosiocu zahtjeva u skladu sa nevedenom odlukom i regulacionim planom udovolji i formira građevinska parcela, predlažući da se donese rješenje u skladu sa pozitivnim propisima. U vezi sa naknadom koju je Općini Maglaj dužan izmiriti podnositelj zahtjeva, napomenuli su da postupku izrade prijedloga rješenja prethodi obaveza utvrđivanja tržišne cijene 1 m<sup>2</sup> zemljišta na lokaciji gdje se nekretnine nalaze. O utvrđenoj cijeni će se obavijestiti Općinsko vijeće, a radi određenja o cijeni 1 m<sup>2</sup> zemljišta odnosno naknadi za dodijeljeno zemljište. Općinsko pravobranilaštvo napominje 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> treba biti tržišna, ne niža od iste, a naročito vodeći računa o cijeni koja je ranije postignuta na toj lokaciji.

Na traženje tržišne cijene zemljišta koje je predmetom prodaje neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele označenog sa k.č. br. 1547/4 "Polje" njiva 1. klase površine 105 m<sup>2</sup>, Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj, dostavila je Zapisnik 010-OV/19 od 21.05.2019. godine, u kome je konstatovala tržišnu cijenu zemljišta koje je predmetom prodaje označenog sa k.č. br. 1547/4 "Polje" njiva 1. klase površine 105 m<sup>2</sup>, navodeći da :

- **Tržišna cijena zemljišta u ovom dijelu grada je 100,00 KM /m<sup>2</sup>.**

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).

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.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 2.2.1., 2.8.1. i 4.2.1. Tarife naknada za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra koja je sastavni dio Odluke o naknadama za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra („Službene novine F BiH“, broj: 49/15).

Na osnovu izloženog, sačinjen je prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom „Saraj-Milk“-u d.o.o. Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele, te načelnik Općine predlaže Općinskom vijeću da usvoji Odluku kao u prijedlogu i odredi prodajnu cijenu nekretnine- zemljišta.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Načelnik Općine
3. U spis IPS- a broj: 05-31-6-1278/19



Obrađivač:

Sadina Bašić, stručni savjetnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor:

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



Formiranje građevinske parcele po izmjeni regulatornog plana  
Maglaj Centar-Sjeverni dio iz 2019. godine u predmetu  
IPS-a br. 05-31-6-1278/I/9

podnosioc zahtjeva: "Saraj Milk" doo



	građevinska parcela u posjedu "Saraj Milk" doo sa 1/1 proširenje građevinske parcele po izmjeni regul. plana Maglaj Centar-Sjeverni dio
	građevinska parcela u posjedu "Saraj Milk" doo sa 1/1

Maglaj: 10.05.2019. godine

R:1: 750

inženjer građevinarstva i geodet  
M. Č. Č.



II. ULICA II. ULICA

XI. ULICA

ULICA ALEJA LJILJANA

XI. ULICA

PJESACKI PRISTUP

DŽAMIJA

TS

P+4+M

P+4+M

P+2

P+2

P+2+M

P+2+M

P+2

P+2

Po + P + 6S

Po + P + 5S  
(Po + P + 6S)

P+1

P+2

P+1

P+1

P+1

P+2

PROJEKAT: [illegible]

BRIGAD: [illegible]





II. ULICA

XI. ULICA

ULICA ALEJA LILJANA

PJESACKI PRISTUP  
PJESACKI PRISTUP

DŽAMIJA

BARAKE

Ulica naseljenika

RUČNI

P-1

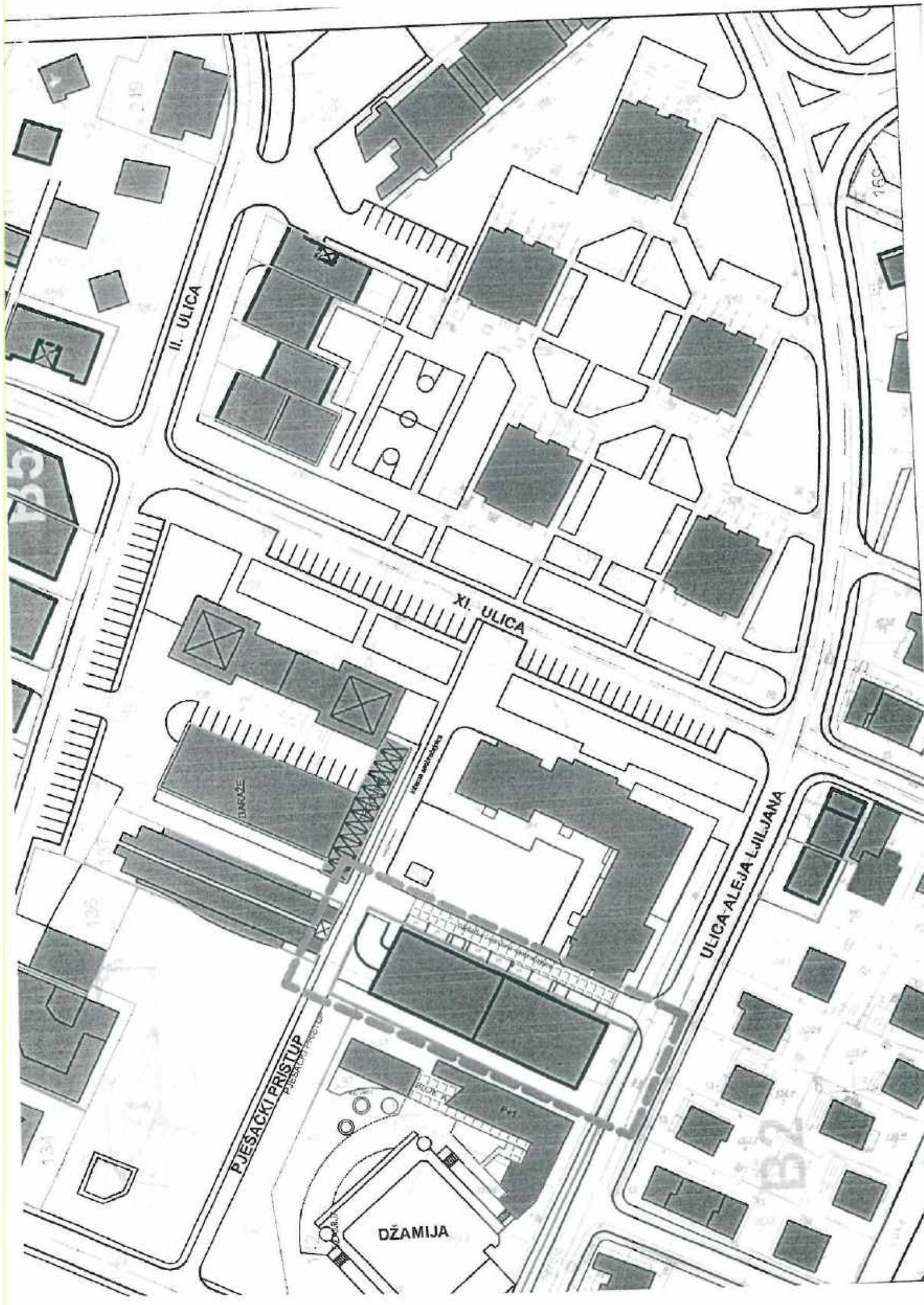
219

169

131

126

134





ZAPISNIK 010-OV/19

O utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 21.5.2019.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.: 05-31-6-1278/19 od 16.05.2019. vrše procjenu nekretnina.

Kod ove Službe vodi se postupak po zahtjevu DOO "Saraj -Milk" iz Maglaja za kupovinu zemljišta radi formiranja- oblikovanja građevinske parcele za planirani stambeno poslovni objekat. 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 su sljedeće nekretnine:

-k.č.br. 1547/4 „Polje“, njiva I.klase površine 105 m<sup>2</sup>

Komisija je izašla na teren i ustanovila činjenično stanje. Nekretnina se nalaze u centru grada, Aleja Tijana, uz gradsku džamiju. Radi se o njivi I.klase.

Komisija se rukovodila utvrđenim cijenama nekretnina u ovom dijelu grada, te vrši procjenu na sljedeći način:

- Tržišna cijena zemljišta u ovom dijelu grada je 100 KM /m<sup>2</sup>

Procjena izvršena u 10:45 h



ČLANOVI KOMISIJE:

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