



Broj: 05-27-5-709/23  
Maglaj, 31.08.2023. godine

OPĆINA MAGLAJ  
OPĆINSKO VIJEĆE

**PREDMET:** Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Šahman (Hasib) Sadiku iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

U prilogu akta dostavljamo Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Šahman (Hasib) Sadiku iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele, Općinskom vijeću Maglaj na razmatranje i usvajanje.

Uz Prijedlog Odluke dostavljamo:

- Obrazloženje uz Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Šahman (Hasib) Sadiku iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele,
- Skica formiranja građevinske parcele za stambeni objekat u predmetu br:05-27-5-709/23,
- Zapisnik Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina, o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 29.08.2023. godine.

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis IPS-a broj: 05-27-5-709/23



OPĆINSKI NAČELNIK

Mirsad Mahmutagić



Broj:  
Datum,

Na osnovu člana 363. stav 3. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", br. 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 Bosne i Hercegovine", broj: 17/14), člana 18. alineja 6. i 19. Statuta Općine Maglaj ("Službene novine Općine Maglaj", br. 8/07, 3/08 i 6/08) i člana 37. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, br. 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 Šahman (Hasib) Sadiku iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele**

#### Član 1.

Formira se građevinska parcela za izgrađeni stambeni objekat Šahman (Hasib) Sadika iz Maglaja, na grafičkom prikazu Plana parcelacije Regulacionog plana „Centar Maglaj - južni dio“ označena brojem 54, koju čine sljedeće katastarske parcele:

- k.č. br. 2385/1 "Barake" kuća i zgrada površine 66 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 2972 k.o. Maglaj, posjednik Šahman Hasiba Sadik sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 2385/1 "Barake" kuća i zgrada površine 66 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 141 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Šahman (Hasib) Sadik sa 1/1 i
- k.č. br. 2383/24 "Barake" dvorište površine 125 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 2383/24 "Barake" dvorište površine 125 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2737 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

#### Član 2.

Prodaje se neposrednom pogodbom Šahman (Hasib) Sadiku iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele, nekretnina - zemljište iz člana 1. alineja 2. ove Odluke, označeno sa:

- k.č. br. 2383/24 "Barake" dvorište površine 125 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 2383/24 "Barake" dvorište površine 125 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2737 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 općinski načelnik Općine Maglaj Mirsad Mahmutagić da u ime Općine Maglaj, kao prodavcem, na osnovu ove Odluke i pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranilaštva Maglaj, sa Šahman (Hasib) Sadikom iz Maglaja, kao kupcem, zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnine iz člana 2. ove Odluke, a prema uvjetima iz člana 2. ove Odluke.

### **Član 4.**

Obavezuje se Šahman (Hasib) Sadik iz Maglaja, 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**

Svjetlana Zamboni

## O b r a z l o ž e n j e

uz Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Šahman (Hasib) Sadiku iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

Šahman Sadik iz Maglaja, Ul. Kulina bana bb, obratio se dana 25.04.2023. godine zahtjevom za oblikovanje građevinske parcele, u kome navodi da je vlasnik i posjednik stambenog objekta na k.č. br. 2385/1 k.o. Maglaj koja je u stvari samo zemljište ispod objekta, te traži da se formira građevinska parcela za navedeni objekat kojeg je vlasnik sa dijelom zemljišta označenog sa k.č. broj 2383/1, u skladu sa Regulacionim planom „Maglaj Centar – južni dio“, za koje će platiti utvrđenu cijenu po 1m<sup>2</sup>.

U postupku po predmetnom zahtjevu održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 23.05.2023. godine, na kojoj je stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. izvršio obilježavanje građevinske parcele po Regulacionom planu „Maglaj Centar – južni dio“ te geodetsko snimanje iste.

Po predmetnom zahtjevu Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj izjasnila se u Izjašnjenju broj: 05-27-5-709/23 od 29.05.2023.godine u kome je navela da uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetno zemljište označeno sa k.č. broj: 2385/1 BARAKE, kuća i zgrada površine 66 m<sup>2</sup> upisana u pl. br. 2972 K.O. Maglaj, posjednik Šahman Sadik udio 1/1, nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Centar Maglaj - južni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“ broj: 04/07), da Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekata na zemljištu k.č. broj: 2385/1 u okviru planiranog niza stambenih objekata predviđena je izgradnja stambenog objekta spratnosti Po+P+1. Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani objekat određena je građevinska parcela označena brojem 54. Na osnovu navedenog konstatuju da u odnosu na plansku dokumentaciju postoje uslovi da se za izgrađeni stambeni objekat oblikuje – formira građevinska parcela broj 54 kako je to predviđeno grafičkim prikazom Plan parcelacije Regulacionog plana „Centar Maglaj –južni dio“.

U prilogu naprijed navedenog izjašnjenja Službe dostavljan je Izvod iz Regulacionog plana „Centar Maglaj - južni dio“ Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata sa planiranim stambenim objektom na zemljištu k.č. broj: 2385/1 i Grafički prikaz Plan parcelacije sa označenom građevinskom parcelom broj 54.

Stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. dostavio je izjavu na Zapisnik broj: 05-27-5-709/23 od 23.08.2023. godine u kojoj je konstatovao da nakon izvršene obrade snimljenih podataka i cijepanja parcela utvrdio je da se predmetna građevinska parcela za izgrađeni stambeni objekat sastoji od sljedećih katastarskih parcela:

- k.č. br. 2385/1 "Barake" kuća i zgrada površine 66 m<sup>2</sup>, upisana u pl. br. 2972 k.o. Maglaj, posjednik Šahman (Hasib) Sadik sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 2385/1 u istoj površini upisana u zk-ul 141 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Šahman (Hasib) Sadik sa 1/1, i
- k.č. br. 2383/24 "Barake" dvorište 125 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. 2383/24 u istoj površini, upisana u zk-ul 2737 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Punomoćnik podnosioca zahtjeva Šahman Sadika sina Hasiba, iz Maglaja, Šahman (Edib) Elvira iz Maglaja, po Punomoći datoj na Zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj broj: 05-27-5-709/23 od 02.06.2023. godine, je na Zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj broj: 05-27-5-709/23 od 24.08.2023. godine u svojstvu punomoćnika svoga

supruga Šahman Sadika sina Hasiba, iz Maglaja, izjavila da je od strane službenog lica koje vodi postupak upoznata sa Izjašnjenjem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj: 05-27-5-709/23 od 29.05.2023. godine i priložima uz isto, te sa izjavom stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatića, dipl. ing. geodezije datom na Zapisnik broj:05-27-5-709/23 od 23.08.2023. godine, sa skicom formiranja građevinske parcele u prilogu istog, te da u ime svog vlastodavca Šahman Sadika sina Hasiba iz Maglaja izjavljuje da nema primjedbi na iste i da je saglasna da se formira građevinska parcela za izgradeni stambeni objekat vlasnika Šahman (Hasib) Sadika u skladu sa Izjašnjenjem Službe broj:05-27-5-709/23 od 29.05.2023. godine i izjavom stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatića, dipl. ing. geodezije datom na Zapisnik broj:05-27-5-709/23 od 23.08.2023. godine, tj. u skladu sa Regulacionim planom „Maglaj Centar - južni dio“ na grafičkom prikazu Plana parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“ označena brojem 54, a u koju građevinsku parcelu pored zemljišta u vlasništvu Šahman (Hasib) Sadika označenog sa k.č. br. 2385/1 k.o. Maglaj, ulazi i zemljište u vlasništvu i posjedu Općine Maglaj označeno sa k.č. broj 2383/24 „Barake“ dvorište površine 125 m<sup>2</sup>, upisana u pl. 287 k.o. Maglaj i zk. ul. br. 2737 k.o. Maglaj, te traže da Općina Maglaj proda neposrednom pogodbom njenom vlastodavcu Šahman (Hasib) Sadiku iz Maglaja navedeno zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. broj 2383/24 „Barake“ dvorište površine 125 m<sup>2</sup>, upisana u pl. 287 k.o. Maglaj i zk. ul. br. 2737 k.o. Maglaj, koje ulazi u predmetnu građevinsku parcelu za izgradeni stambeni objekat Šahman Sadika, radi oblikovanja predmetne građevinske parcele, a za koje zemljište je njen vlastodavac Šahman (Hasib) Sadik saglasan Općini Maglaj platiti naknadu po tržišnoj cijeni zemljišta na toj lokaciji.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj se izjasnilo u Izjašnjenju broj: U. 21/23 od 28.08.2023. godine u kome je navelo da Općinsko pravobranilaštvo je od strane voditelja postupka iz Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove zaprimilo dopis kojim se traži izjašnjenje u postupku koji se vodi po Zahjtevu za oblikovanje građevinske parcele podnesen od strane Šahman (Hasib) Sadika iz Maglaja. Na održanoj usmenoj raspravi na licu mjesta dana 23.05.2023. godine, prisustvovao je raniji pravobranilac Općine Maglaj te tom prilikom se izjasnio na zapisnik na način da nema primjedbi na rad stručnih lica, što je sadržano u dostavljenom spisu. Općinsko pravobranilaštvo cijeni da se u postupku oblikovanja građevinske parcele u korist Šahman Sadika, nalazi zemljište označeno sa k.č. br.2383/24 „Barake“ dvorište ukupne površine 125 m<sup>2</sup> upisano u pl br.287 k.o. Maglaj čiji je posjednik općina Maglaj sa dijelom 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br, 2383/24 u istoj površini upisano u zk.ul.2737 k.o. Maglaj čije je pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1 /1 može omogućiti oblikovanje građevinske parcele a potom i kupnja zemljišta u korist podnosioca zahtjeva jer se radi o dvorištu oko već izgrađenog stambenog objekta, uz obavezno utvrđivanje naknade po zadnjoj prometovanoj tržišnoj cijeni 1 m<sup>2</sup> na ovoj lokaciji. Kako se može konstatovati da su se stekli uslovi iz Zakona o građevinskom zemljištu, te da se podnosiocu zahtjeva može udovoljiti formiranje – oblikovanje građevinska parcela za postojeći objekat od 66 m<sup>2</sup> vlasništvo Šahman (Hasib) Sadika, predlažu u konačnom izjašnjenju da se sačini prijedlog Odluke u skladu sa pozitivnim propisima uz utvrđivanja traženog prava za oblikovanje građevinske parcele te da se ukoliko Općinsko vijeće prihvati prijedlog Odluke i utvrdi cijenu koštanja zemljišta po 1 m<sup>2</sup> na ovoj lokaciji, obračuna naknada zemljišta za 125 m<sup>2</sup>, koja se treba naplatiti u roku od 15 dana po završenoj proceduri. Sve administrativne i druge troškove koji proisteknu iz ovog postupka (cjepanje parcela, notarska obrada, administrativne takse, uknjižbe i drugo) treba da padaju na teret podnosioca zahtjeva.

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 29.08.2023. godine u kome je Komisija nakon izlaska na teren konstatovala da tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> zemljišta iznosi 60,00 KM/m<sup>2</sup>, te procijenila prometnu vrijednost predmetne nekretnine kako slijedi:

- k.č.broj 2383/24 k.o. Maglaj, dvorište površine 125 m<sup>2</sup> x 60,00 KM/m<sup>2</sup> = 7.500,00 KM  
(Slovima: sedamhiljada petstotina KM 00/100)

Punomoćnik podnosioca zahtjeva Šahman Sadika sina Hasiba, iz Maglaja, Šahman (Edib) Elvira iz Maglaja, je na Zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj broj:05-27-5-709/23 od 31.08.2023. godine u svojstvu punomoćnika svoga supruga Šahman Sadika sina Hasiba, iz Maglaja, a nakon što je od strane službenog lica koje vodi postupak upoznata sasa Izjašnjenjem Općinskog pravobranilaštva Maglaj, broj: U. 21/23 od 28.08.2023. godine i sa Zapisnikom Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina, o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 29.08.2023. godine, izjavila da na iste nema primjedbi i da je njen vlastodavac Šahman (Hasib) Sadik iz Maglaja saglasan Općini Maglaj za zemljište označeno sa k.č.broj 2383/24 k.o. Maglaj, dvorište površine 125 m<sup>2</sup>, platiti naknadu po tržišnoj cijeni zemljišta, a koja prema procjeni Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovane od strane Općinskog vijeća Maglaj, od 29.08.2023. godine, iznosi 60,00 KM po 1 m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 7.500,00 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 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 2.1.1; 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 Bosne i Hercegovine“, broj: 49/15).

Na osnovu izloženog, sačinjen je prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Šahman (Hasib) Sadiku iz Maglaja, 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 Čatić, pomoćnik općinskog načelnika po ovlaštenju

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis IPS-a broj: 05-27-5-709/23



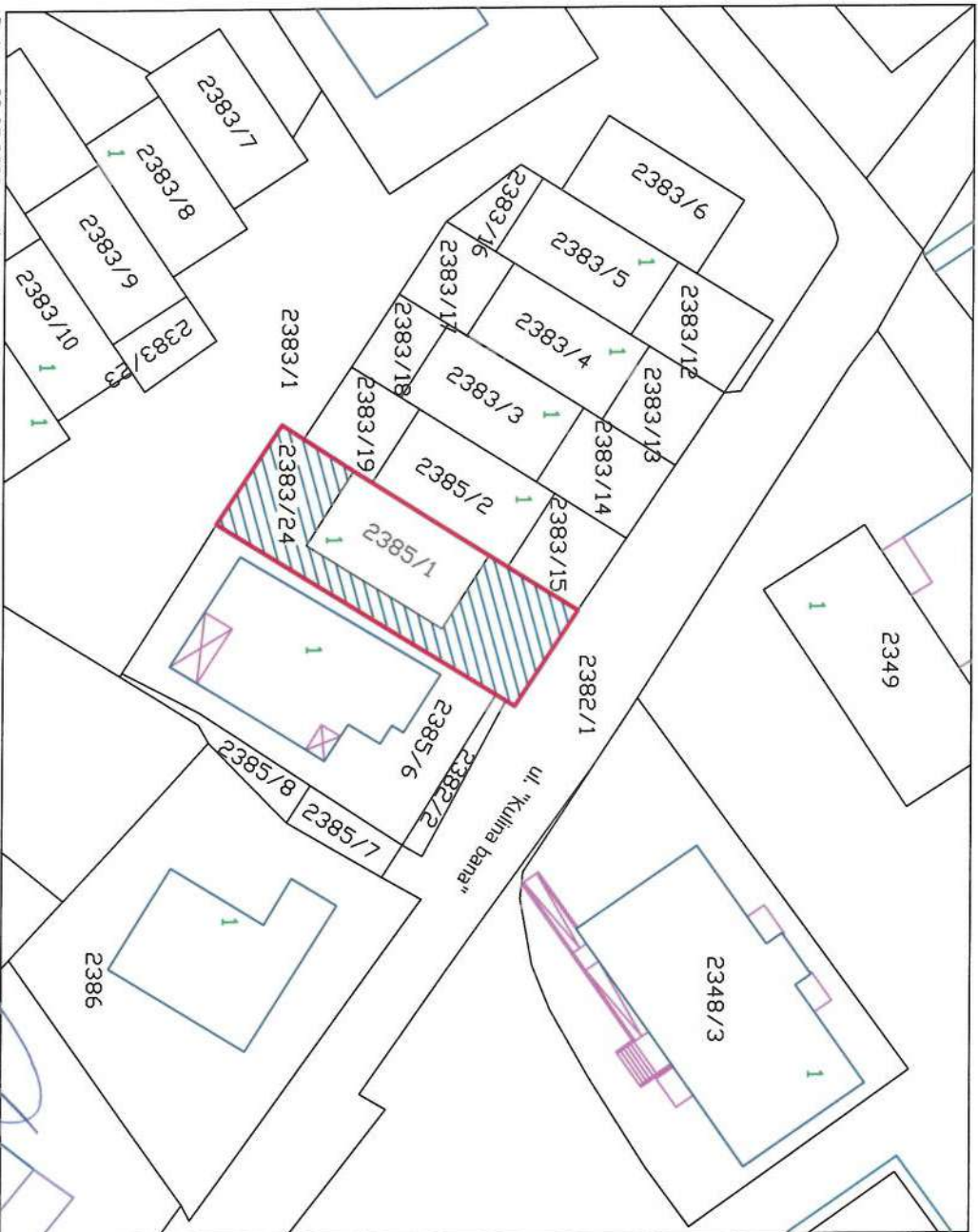
OPĆINSKI NAČELNIK



Mirsad Mahmutagić





Skica formiranja građevinske parcele za stambeni objekat u predmetu br. 05-27-5-709/23



	granica građevinske parcele
	dio građevinske parcele u vlasništvu općine Maglaj

Datum: 23.05.2023. godine

R 1:500

uradio: Nedžad Čatić, dipl. ing. geod.

