



Broj: 05-27-5-1934/20
Maglaj, 31.10.2023. godine

OPĆINA MAGLAJ
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDMET: Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Jusufbašić (Mahmut) Asimu iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

U prilogu akta dostavljamo Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Jusufbašić (Mahmut) Asimu 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 Jusufbašić (Mahmut) Asimu iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele,
- Skica sa lica mjesta u predmetu IPS-a broj: 05-27-5-1934/20

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis IPS- a broj: 05-27-5-1934/20



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 Jusufbašić (Mahmut) Asimu iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

Član 1.

Formira se građevinska parcela za postojeći blok stambenog objekta u vlasništvu Jusufbašić (Mahmut) Asima iz Maglaja, na Grafičkom prikazu Plan parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar – južni dio“ označena brojem 28/1, koju čini zemljište označeno sa :

- **dio k.č.br. 2363**, tj. zemljište koje leži ispod stana podnosioca zahtjeva, odnosno etažne jedinice označene sa 2363/EJ1, koja je upisana u etažni zemljišnoknjižni uložak broj 6900 k.o. Maglaj, sa suvlasničkim dijelom od 62/124 na predmetnoj nekretnini, povezano sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade (STAN broj 1 površine od 62 m²), etažni vlasnik Jusufbašić (Mahmut) Asim sa 1/1.
Predmetna parcela, k.č.br. 2363 zvana „D. Cvijanovića 7“, u naravi je prizemna zgrada u kojoj se nalaze dvije etažne jedinice i ima ukupnu površinu od 176 m². Upisana je u zemljišnoknjižni uložak broj 5137 k.o. Maglaj, gdje u A2 listu stoji da je na njoj uspostavljeno etažno vlasništvo, i
- **k.č.br. 2360/10 „Građevinski plac“ dvorište površine 143 m²**, 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. 2360/10 „Građevinski plac“ dvorište površine 143 m²**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 4684 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Član 2.

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

- **k.č.br. 2360/10 „Građevinski plac“ dvorište površine 143 m²**, 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. 2360/10 „Građevinski**

plac“ dvorište površine 143 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 4684 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1, po cijeni od 60,00 KM po 1m², što ukupno iznosi 8.580,00 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.

Općina Maglaj zadržava pravo izvođenja potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje drugih instalacija u dijelu zemljišta – uz javni put, u cijeloj širini ili dužini građevinske parcele broj 28/1, te se Jusufbašić (Mahmut) Asim iz Maglaja, obavezuje dozvoliti Općini Maglaj izvođenje istih.

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 pravobranioca Općine Maglaj, sa Jusufbašić (Mahmut) Asimom 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 Jusufbašić (Mahmut) Asim iz Maglaja, 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 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

Aida Bašić

O b r a z l o ž e n j e
uz Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Jusufbašić
(Mahmut) Asimu iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

Jusufbašić (Mahmut) Asim iz Maglaja, Ulica civilnih žrtava rata 7/1, obratio se dana 20.05.2020. godine Općinskom vijeću Maglaj putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, zahtjevom za formiranje građevinske parcele i prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj, neposrednom pogodbom, radi oblikovanja iste, kojim traži formiranje građevinske parcele za dio objekta u njegovom vlasništvu, na planu parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar – južni dio“ označene brojem 28/1 i prodaju mu zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj, koje ulazi u sastav navedene građevinske parcele, neposrednom pogodbom, radi oblikovanja iste.

Uz zahtjev je priložen zemljišnoknjižni izvadak zk. ul. broj 6900 k.o. Maglaj.

U postupku po predmetnom zahtjevu, stručno lice za urbanizam dostavila je Izjašnjenje broj:05-27-5-1934/20 od 26.05.2020. godine u kome se nakon izvršenog uvida u dostavljenu i prostorno plansku dokumentaciju izjasnila da se zemljište označeno sa k.č. broj 2363 na kojem je upisan suvlasnički dio od 62 m² - stan u vlasništvu Jusufbašić Asim, nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“ ("Službene novine općine Maglaj", broj: 4/07). Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekata na dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj 2363, na mjestu postojećeg dijela dvojnog prizemnog stambenog objekta predviđena je izgradnje novog objekta spratnosti Po+P+1+M. Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani dvojni stambeni objekat građevinske parcele su određene pojedinačno za blok objekta. Građevinska parcela za blok objekta koji čini postojeći vlasnički dio objekta podnosioca zahtjeva u okviru zemljišta označenog sa k.č. br. 2363, na Planu parcelacije označena je brojem 28/1. Na osnovu navedenog konstatovala je da u odnosu na Plansku dokumentaciju postoje uslovi da se formira građevinska parcela broj 28/1, za postojeći blok objekta kako je i označeno na Grafičkom prikazu Plan parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“, uz prethodno izjašnjenje podnosioca zahtjeva o tome da Općina Maglaj zadržava pravo i da će dozvoliti izvođenje potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje drugih instalacija u dijelu zemljišta - uz javni put, u cijeloj širini ili dužini građevinske parcele broj 28/1.

U prilogu navedenog izjašnjenja urbaniste dostavljen je Izvod iz Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“ Grafički prikaz namjena i razmještaj objekata i Grafički prikaz Plan parcelacije.

Jusufbašić (Mahmut) Asim iz Maglaja je na zapisnik Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj:05-27-5-1934/20 od 04.06.2020. godine, izjavio da je saglasan da se formira građevinska parcela broj 28/1 za postojeći blok objekta kojeg je vlasnik u okviru dijela zemljišta označenog sa k.č. broj 2363 k.o. Maglaj, kako je i označeno na Planu parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“, u skladu sa izjašnjenjem urbaniste, te shodno istom da dozvoljava da Općina Maglaj zadrži pravo izvođenja potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje drugih instalacija u dijelu zemljišta - uz javni put, u cijeloj širini ili dužini građevinske parcele broj 28/1 i da će dozvoliti izvođenje istih.

U postupku po predmetnom zahtjevu održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 04.06.2020. godine na kojoj je stručno lice za geodetske poslove izvršio iskolčavanje i geodetsko snimanje predmetne građevinske parcele, a po obradi podataka geodetskog snimanja dostavio je izjavu na Zapisnik broj: 05-27-5-1934/20 od 02.07.2020. godine u

kojoj je naveo da je iskolčavanje predmetne građevinske parcele izvršeno na osnovu izjašnjenja urbaniste i Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“, pošto istu čini i dio objekta u kojem se nalazi stan podnosioca zahtjeva, snimljen je zid koji dijeli dva stana u predmetnom objektu, tako da u tom dijelu granica građevinske parcele je snimljeni zid, da podaci za iskolčavanje su dobiveni preklapanjem građevinske parcele iz Regulacionog plana sa katastarskim podlogama, da nakon iskolčavanja rubnih tačaka predmetne građevinske parcele, izvršeno je snimanje istih, te poslije obrade podataka geodetskog snimanja, konstatuje da građevinska parcela broj 28/1 Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“, obuhvata zemljište označeno kao u članu 1. prijedloga Odluke.

Sastavni dio izjave geodete je skica lica mjesta.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj dostavilo je Izjašnjenje broj: U. 16/20 od 03.07.2020. godine, u kome se izjasnilo da nalaz stručnog lica geodete je na temelju mjerenja sa lica mjesta i u koordinaciji sa stavom i Izjašnjenjem urbaniste br.05-27-5-1934/20 od 03.07.2020.godine kao i izjavom na usmenoj raspravi, 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 uz obavezu izmirenja naknade za zemljište posjed općine Maglaj. Napomenulo je 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, odnosno u skladu sa članom 1. Odluke o prodajnoj cijeni zemljišta za formiranje građevinskih parcela za postojeće objekte u ulicama Antuna Hangina i Civilnih žrtava rata, broj: 02-04-1-148/20 od 17.06.2020. godine. Izjasnilo se 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 postojeći objekat, predlažući 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 („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.

Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj izvršila je procjenu predmetnog zemljišta i u Zapisniku broj: 007-OV/20 od 16.06.2020. godine konstatovala da je prosječna cijena m² u ovom području 60 KM/m², a Općinsko vijeće Maglaj je na sjednici održanoj 17.06.2020. godine donijelo Odluku o prodajnoj cijeni zemljišta za formiranje građevinskih parcela za postojeće objekte u ulicama Antuna Hangina i Civilnih žrtava rata, broj: 02-04-1-148/20 ("Službene novine Općine Maglaj", broj:5/20), ista je određena u iznosu od 60,00 KM po 1m², a članom 2 navedene Odluke definisano je da ovom Odlukom određena cijena će se koristiti kod prodaje zemljišta u

vlasništvu Općine Maglaj neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinskih parcela na Planu parcelacije Regulacionog plana "Maglaj centar - južni dio" ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 04/07) označenih brojem: 24, 25, 26, 27, 28/1, 29, 30, 31, 34,35,37/1, 38/1, 43, 44, 45, 46 i 47.

Jusufbašić (Mahmut) Asim iz Maglaja je u svojoj izjavi datoj na Zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj: 05-31-6-1934/20 od 16.10.2023. godine izjavio da je saglasan da se formira građevinska parcela broj 28/1 za postojeći blok objekta kojeg je vlasnik u okviru dijela zemljišta označenog sa k.č. broj 2363 k.o. Maglaj, kako je i označeno na Planu parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“, u skladu sa izjašnjenjem urbaniste, u koju shodno izjavi geodete datoj na Zapisnik od 02.07.2020. godine ulazi zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. br. 2360/10 „Građevinski plac“ dvorište površine 143 m², koja je po podacima katastra zemljišta upisana u posjedovni list broj 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, a po podacima zemljišne knjige upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 4684 k.o. Maglaj, vlasnik Općina Maglaj, da dozvoljava da Općina Maglaj zadrži pravo izvođenja potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje drugih instalacija u dijelu zemljišta - uz javni put, u cijeloj širini ili dužini građevinske parcele broj 28/1 i da će dozvoliti izvođenje istih, da je saglasan zemljište koje ulazi u građevinsku parcelu za postojeći blok stambenog objekta u njegovom vlasništvu, na Grafičkom prikazu Plan parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“ označenu brojem 28/1, a koje je označeno sa k.č.br. 2360/10 „Građevinski plac“ dvorište površine 143 m², upisana u posjedovni list broj 287 k.o. Maglaj i zemljišnoknjižni uložak broj 4684 k.o. Maglaj, posjednik i vlasnik Općina Maglaj sa 1/1, platiti Općini Maglaj po cijeni od 60,00 KM po 1 m², koja je i utvrđena Odlukom o prodajnoj cijeni zemljišta za formiranje građevinskih parcela za postojeće objekte u ulicama Antuna Hangina i Civilnih žrtava rata, donesenom od strane Općinskog vijeća Maglaj, broj: 02-04-1-148/20 od 17.06.2020. godine.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 2.1.1; 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 Jusufbašić (Mahmut) Asimu iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele, po cijeni određenoj Odlukom o prodajnoj cijeni zemljišta za formiranje građevinskih parcela za postojeće objekte u ulicama Antuna Hangina i Civilnih žrtava rata, broj:02-04-1-148/20 od 17.06.2020. godine ("Službene novine Općine Maglaj", broj:5/20), te općinski načelnik predlaže Općinskom vijeću da usvoji Odluku kao u prijedlogu.

Obrađivač: Sadina Bašić

Kontralor: Nedžad Ćatić, pomoćnik općinskog načelnika po ovlaštenju

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis IPS- a broj: 05-27-5-1934/20



Skica lica mjesta u predmetu
IPS-a broj 05-27-5-1934/20

Predmet: Zahtjev za formiranje
građevinske parcele i prodaju
zemljišta u vl. općine Maglaj;

Podnosilac: Jusufbašić Asim;


Lokacija: Ulica Civilnih žrtava rata 7;

Obuhvat: Regulatorni plan "Centar Maglaj
- južni dio", parcela broj 28/1;


Kat. podaci: k.č.br. 2363 i 2360/10 k.o. Maglaj;


Razmjera: 1:500.

LEGENDA:

 Dio predmetne građ. parcele koji
odgovara zemljištu ispod et. jedinice
označene sa 2363/EJ1;

 Dio predmetne građ. parcele koji je u
posjedu i vlasništvu općine Maglaj;

 Granica građevinske parcele br. 28/1
prema Regulatornom planu "Centar
Maglaj - južni dio";

 Snimljeni zid između dva stana kao
granica građevinske parcele br. 28/1;

 Objekat u kojem se nalaze dvije etažne
jedinice.

Snimio dana 04.06.2020. godine
Faris Habibović, dipl. inž. geotehnike
Maglaj, 02.07.2020. godine

