

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 Krupić (Omer) Medini iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

Član 1.

Formira se građevinska parcela za izgrađeni stambeni objekat u vlasništvu Krupić (Omer) Medine iz Maglaja, na Grafičkom prikazu Plan parcelacije Regulacionog plana "Misurići" označena brojem 97, koju čine slijedeće katastarske parcele:

- k.č.br. 1339/20 „Bara“ njiva 3. klase površine 347 m², upisana u posjedovni list broj 3991 k.o. Maglaj, posjednik Krupić Omera Medina r. Suljić sa 1/1, po podacima Katastra zemljišta, a po podacima Zemljišne knjige ista se odnosi na k.č.br. 1339/20 „Bara“ njiva 3. klase površine 347 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 7368 k.o. Maglaj, vlasnik Krupić (Omer) Medina rodj. Suljić sa 1/1, i
- k.č.br. 1347/5 „Bušeni bunar 3“ njiva 3. klase površine 67 m², upisana u posjedovni list broj 3655 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po podacima Katastra zemljišta, a po podacima Zemljišne knjige ista se odnosi na k.č.br. 1347/5 „Bušeni bunar 3“ njiva 3. klase površine 67 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2426 k.o. Maglaj, vlasnik Općina Maglaj sa 1/1.

Član 2.

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

- k.č.br. 1347/5 „Bušeni bunar 3“ njiva 3. klase površine 67 m², upisana u posjedovni list broj 3655 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po podacima Katastra zemljišta, a po podacima Zemljišne knjige ista se odnosi na k.č.br. 1347/5 „Bušeni bunar 3“ njiva 3. klase površine 67 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2426 k.o. Maglaj, vlasnik 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, sa Krupić (Omer) Medinom 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 Krupić (Omer) Medina iz Maglaja, da u roku od 8 /osam/ dana od dana donošenja ove Odluke, uplati troškove postupka – naknadu za vršenje usluga u iznosu od **80,00 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 dužna 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 Krupić (Omer)
Medini iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

Krupić (Omer) Medina iz Maglaja, zastupana po punomoćniku Krupić (Sead) Mirzi iz Maglaja, obratila se dana 26.12.2019. godine Općinskom vijeću Maglaj, putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove, zahtjevom za formiranje građevinske parcele i prodaju općinskog zemljišta radi oblikovanja građevinske parcele, broj: 05-31-6-3164/19, tražeći formiranje građevinske parcele za izgrađeni stambeni objekat na zemljištu kojeg je vlasnik označenom sa k.č. br. 1339/20 k.o. Maglaj, sa zemljištem u vlasništvu Općine Maglaj označenim sa k.č. br. 1347/5 k.o. Maglaj površine 67 m². kao i prodaju navedenog općinskog zemljišta radi oblikovanja građevinske parcele za predmetni stambeni objekat.

U postupku po predmetnom zahtjevu stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. dostavila je izjašnjenje broj: 05-31-6-3164/19 od 21.02.2020. godine u kome se nakon izvršenog uvida u dostavljenu i prostorno plansku dokumentaciju izjasnila da se predmetno zemljište označeno sa k.č. broj 1339/20 "BARA" njiva 3 klase površine 347 m², posjednik Krupić Medina, i zemljište označeno sa k.č. broj 1347/5 "BUŠENI BUNAR" njiva 3 klase, posjednik Općina Maglaj, nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Misurići“ ("Službene novine općine Maglaj", broj:2/2010). Grafičkim prikazom Urbanističko rješenje na predmetnom zemljištu predviđena je izgradnja stambenog objekta spratnosti P+1+pt. Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani stambeni objekat određena je građevinska parcela označena brojem 97 koju čini zemljište označeno sa k.č. broj 1339/20 površine 347 m², posjednik Krupić Medina, i zemljište označeno sa k.č. broj: 1347/5 površine 67 m², posjednik Općina Maglaj. Na osnovu navedenog konstatovala je da prema planskoj dokumentaciji postoje uslovi da se formira građevinska parcela broj 97, te predložila da se građevinskoj parceli u okviru zemljišta k.č. broj 1339/20 pripoji i zemljište k.č. broj 1347/5 jer isto ulazi u sastav predviđene građevinske parcele broj 97.

U prilogu navedenog izjašnjenja urbaniste dostavljen je Izvod iz Regulacionog plana „Misurići“ Grafički prikaz plan parcelacije.

U daljem postupku održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 24.02.2020. godine na kojoj je Krupić Mirza punomoćnik Krupić Medine po punomoći broj: OPU-OV. 2908/19 od 18.09.2018. godine, ostao pri podnesenom zahtjevu, tražeći da se navedeno općinsko zemljište proda Krupić Medini radi oblikovanja građevinske parcele za izgrađeni objekat po tržišnoj cijeni zemljišta na predmetnoj lokaciji.

Općinski pravobranilac Nermina Botonjić, dipl. pravnik, aktom broj U.6/20 od 21.02.2020. godine, obavijestila je Službu o svojoj spriječenosti prisustva usmenoj raspravi, te je predložila da se ista održi u njenom odsustvu.

Na navedenoj usmenoj raspravi stručno lice za geodetske poslove Faris Habibović, dipl. ing. geod. na licu mjesta je izvršio obilježavanje nekretnine označene sa k.č.br. 1347/5 k.o. Maglaj, koja je u posjedu i vlasništvu općine Maglaj, a koja zajedno sa nekretninom podnosioca zahtjeva čini građevinsku parcelu broj 97 prema Regulacionom planu „Misurići“, te naknadno dostavio izjavu na zapisnik broj: 05-31-6-3164/19 od 25.02.2020. godine u kojoj je naveo da je obilježavanje navedene parcele vršio GNSS (Global navigation satellite system) instrumentom marke Leica Viva type CS10. Obilježene su rubne tačke nekretnine označene sa k.č.br. 1347/5 k.o. Maglaj, a čije su pravouglo koordinat uzete iz BPKN (Baze podataka katastra nekretnina). Shodno prethodnom mišljenju urbaniste, uvidom u plan parcelacije Regulacionog plana „Misurići“, te uvidom u BPKN za k.o. Maglaj, konstatovala je da se građevinska parcela broj 97 za predmetni objekat sastoji od zemljišta označenog kao u članu 1. prijedloga Odluke. Sastavni dio izjave geodete je skica lica mjesta.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj dostavilo je izjašnjenje broj: U. 6/20 od 05.03.2020. 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.05-31-6-3164/19 od 21.02.2020.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 ne bi trebala biti niža od tržišne, a naročito treba voditi računa o cijeni koja je ranije postignuta na toj lokaciji. 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, predlažići 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.

Članom 13. stav 2. Zakona o pravobranilaštvu („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 12/13) propisana je dužnost organa i pravnih lica iz člana 3. ovog Zakona, na pribavljanje mišljenja pravobranioca na ugovore i odluke o sticanju i otuđenju nekretnina u vlasništvu Kantona ili općina, prije njihovog zaključenja, na ugovore o kupoprodaji i dr. , a shodno odredbi stava 5. istog člana pribavljanje pravnog mišljenja pravobranilaštva nije obavezno kada je predmet ugovora iz stava 2. ovog člana pokretna stvar ili imovinsko pravo čija vrijednost ne prelazi 5.000,00 KM.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 4.1.3. i 4.2.3. 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 Krupić (Omer) Medini iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele, te načelnik Općine predlaže Općinskom vijeću da usvoji Odluku kao u prijedlogu i odredi prodajnu cijenu nekretnine – zemljišta koje je predmetom prodaje.

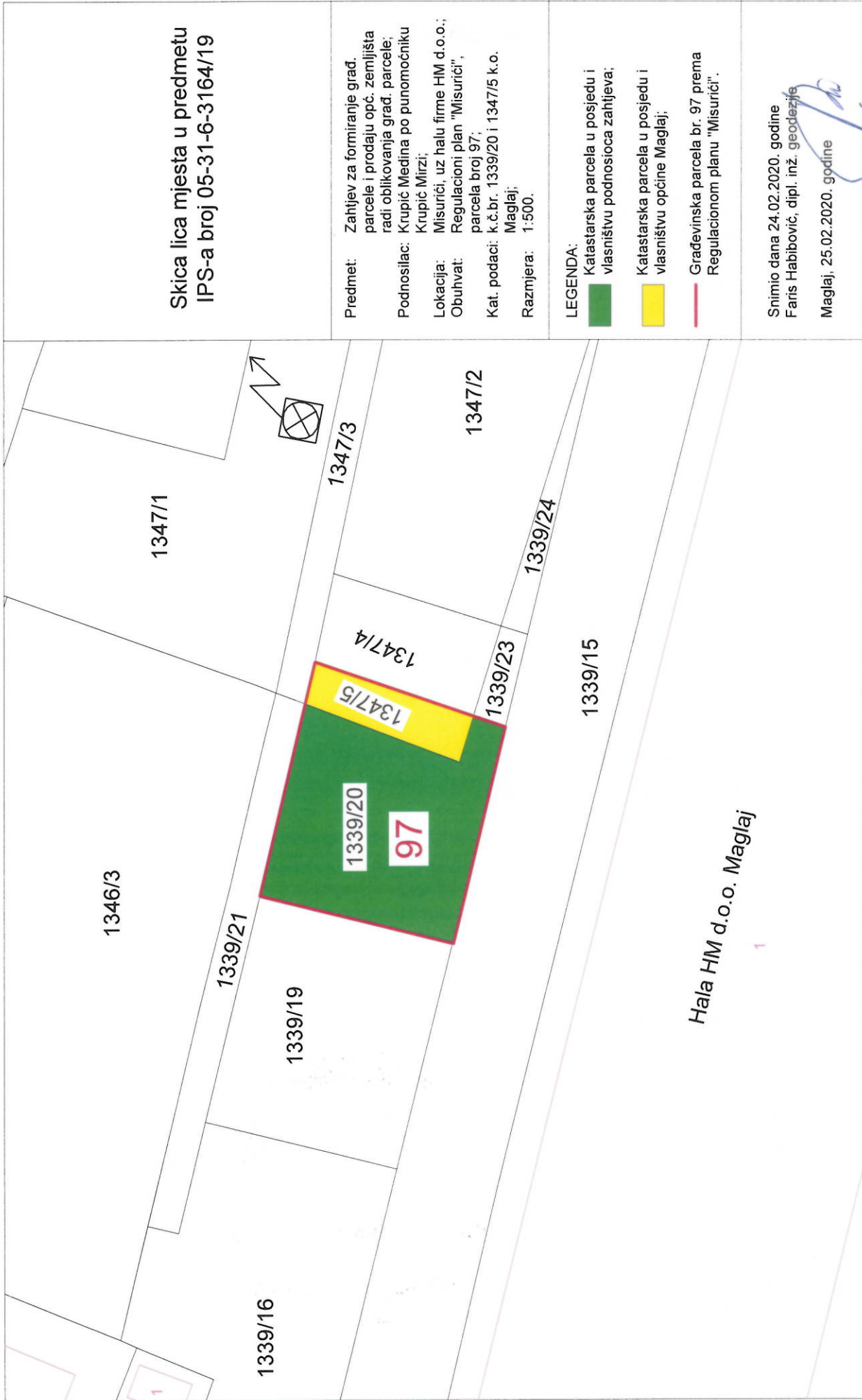
Tržišna cijena nekretnine-zemljišta koje je predmetom prodaje, tražena je od Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj te po dostavi procjene istu ćemo dostaviti Općinskom vijeću.

Dostavljeno:

1. Naslovu
 2. Načelnik Općine
 3. U spis IPS- a broj: 05-31-6-3164/19
- Obrađivač: Sadina Bašić, stručni savjetnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor: Fuad Hajrulahović, Šef Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove





**Skica lica mjesta u predmetu
IPS-a broj 05-31-6-3164/19**

Predmet: Zahtjev za formiranje građ. parcele i prodaju opć. zemljišta radi oblikovanja građ. parcele;
Podnosilac: Krupić Medina po punomoćniku Krupić Mirzi;
Lokacija: Misurići, uz halu firme HM d.o.o.;
Obuhvat: Regulatorni plan "Misurići", parcela broj 97;
Kat. podaci: k.č.br. 1339/20 i 1347/5 k.o. Maglaj;
Razmjera: 1:500.

LEGENDA:
 Katastarska parcela u posjedu i vlasništvu podnosioca zahtjeva;
 Katastarska parcela u posjedu i vlasništvu općine Maglaj;
 Građevinska parcela br. 97 prema Regulatornom planu "Misurići".

Snimio dana 24.02.2020. godine
 Faris Habibović, dipl. inž. geodezije
 Maglaj, 25.02.2020. godine

Hala HM d.o.o. Maglaj

ZAPISNIK 003-OV/20

O utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 04.03.2020.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- 3164/19 od 04.03.2020. vrše procjenu nekretnina.

Kod ove Službe vodi se postupak po zahtjevu Krupić (Omer) Medine iz Maglaja, općina Maglaj za formiranje građevinske parcele .

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(Sl.Novine ZDK br.06/09) i Rješenja Općinskog vijeća o imenovanju stručne Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnine (Sl.Novine općine Maglaj br.3/17).

Predmet procjene je sljedeća nekretnina:

- K.č.br. 1339/20, BARA, njiva 3. klase, površine 347 m2
Upisana u P.L. br. 3991 KO Maglaj
- K.č.br. 1347/5 , BUŠENI BUNAR 3, njiva 3.klase, površine 67 m2
Upisana u P.L. br.3655 KO Maglaj

Komisija je izašla na teren i ustanovila činjenično stanje. Nekretnine se nalaze u Misurićima u blizini hala firme „HM promet“.

Komisija se rukovodila i cijenama ranije prometovanih nekretnina , te navodi sljedeće:

-prosječna cijena m2 u ovom području je 30 KM/m2

Procjena izvršena u 10:30 h

ČLANOVI KOMISIJE:

1. _____
2. _____
3. _____

