

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 Biljinac (Huso) Bekriji iz Ozimica, općina Žepče, radi oblikovanja građevinske parcele

Član 1.

Formira se građevinska parcela za planirani stambeno-poslovni objekat, na Grafičkom prikazu Plan parcelacije Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 08/05 i 6/18) označena brojem 9, koju čine slijedeće katastarske parcele:

- **k.č.br. 1458/6 „Bašća“ njiva 1. klase površine 559 m²**, upisana u posjedovni list broj 3867 k.o. Maglaj, posjednik Biljinac Huse Bekrija sa 1/1, po podacima katastra zemljišta, a po podacima zemljišne knjige ista se odnosi na **k.č.br. 1458/6 „Bašća“ njiva 1. klase površine 559 m²**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 4037 k.o. Maglaj, vlasnik Biljinac (Huso) Bekrija sa 1/1, i
- **k.č.br. 1458/7 „Bašća“ njiva 1. klase površine 81 m²**, upisana u posjedovni list broj 287 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. 1458/7 „Bašća“ njiva 1. klase površine 81 m²**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 7247 k.o. Maglaj, vlasnik Općina Maglaj sa 1/1.

Član 2.

Prodaje se neposrednom pogodbom Biljinac (Huso) Bekriji iz Ozimica, općina Žepče, radi oblikovanja građevinske parcele, nekretnina - zemljište iz člana 1. alineja 2. ove Odluke, označeno sa:

- **k.č.br. 1458/7 „Bašća“ njiva 1. klase površine 81 m²**, upisana u posjedovni list broj 287 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. 1458/7 „Bašća“ njiva 1. klase površine 81 m²**, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 7247 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 i pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranioca Općine Maglaj, sa Biljinac (Huso) Bekrijom iz Ozimica, općina Žepče, kao kupcem, zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnine iz člana 2. ove Odluke, a prema uvjetima iz člana 2. ove Odluke.

Član 4.

Obavezuje se Biljinac (Huso) Bekrija iz Ozimica, općina Žepče, da u roku od 8 /osam/ dana od dana donošenja ove Odluke, uplati troškove postupka - naknadu za vršenje usluga u iznosu od **380,00 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 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 Biljinac (Huso) Bekriji iz Ozimica, općina Žepče, radi oblikovanja građevinske parcele

Biljinac (Huso) Bekrija iz Ozimica, općina Žepče, obratio se dana 04.02.2020. godine Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, zahtjevom za formiranje građevinskog placa, broj: 05-31-6-196/20, kojim traži formiranje građevinske parcele na zemljištu označenom sa k.č. br. 1458/1 i 1458/4 k.o. Maglaj.

U postupku po predmetnom zahtjevu stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. dostavila je izjašnjenje broj: 05-31-6-196/20 od 28.02.2020. godine u kome je navela da se predmetno zemljište označeno sa k.č. broj 1458/1 Bašća njiva 1. klase površine 905 m², upisana u pl. br. 3867 k.o. Maglaj posjednik Biljinac Bekrija i zemljište označeno sa k.č. broj 1458/4 Bašća njiva 1. klase, površine 142 m², upisana u pl. br. 287 posjednik Općina Maglaj, nalazi u obuhvatu Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" ("Službene novine Općine Maglaj", broj:08/05) i Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" ("Službene novine Općine Maglaj", broj:6/18). Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove rješavajući po zahtjevu Biljinac (Huso) Bekrije izdala je Rješenje o urbanističkoj saglasnosti broj: 05-23-3-2501/18 od 11.09.2019. godine, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj 1458/1 površine 905 m², upisana u pl. br. 3867 k.o. Maglaj posjednik Biljinac Bekrija i dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj 1458/4 površine 142 m², upisana u pl. br. 287 posjednik Općina Maglaj, u Ulici Sulejmana Omerovića u Maglaju. Lokacija stambeno-poslovnog objekta definisana je Grafičkim prikazom Plana namjene i razmještaja objekata, Plana parcelacije sa numeracijom i Plana regulacionih i građevinskih linija Djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj, broj: 6/18). Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj objekata na navedenom zemljištu predviđena je izgradnja stambeno-poslovnog objekta pravougaonog oblika u osnovi prizemlja 16,5 x 20,0 metara sa istacima balkona i atika 40-60 cm na spratnim etažama i mansardi. Spratnost objekta je „podrum+prizemlje+3 sprata+mansarda“. Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani poslovno-stambeni objekat određena je građevinska parcela označena brojem 9 koju čini dio zemljišta označenog sa k.č. broj 1458/1 površine 905 m² posjednik Biljinac Bekrija i dio k.č. broj 1458/4 površine 142 m² posjednik Općina Maglaj. Na osnovu navedenog konstatovala je da prema planskoj dokumentaciji i Rješenju o urbanističkoj saglasnosti broj: 05-23-3-2501/18 od 11.09.2019. godine, postoje uslovi da se formira građevinska parcela broj 9 kako je to određeno grafičkim prikazom Plan Parcelacije Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" ("Službene novine Općine Maglaj", broj:6/18).

U daljem postupku održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 03.03.2020. godine, u prisustvu stručnih lica za urbanizam i geodeziju, stranaka u postupku, te voditelja postupka, na kojoj je stručno lice za geodetske poslove Faris Habibović, dipl. ing. geod. na licu mjesta izvršio obilježavanje i geodetsko snimanje predmetne građevinske parcele, a nakon obrade podataka geodetskog snimanja te računanja površina novoformiranih katastarskih parcela, dostavio je nalaz - izjavu na zapisnik broj:05-31-6-196/20 od 18.03.2020. godine, u kojoj je konstatovao da građevinska parcela broj 9 Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" obuhvata zemljište označeno kao u u članu 1. prijedloga Odluke.

Sastavni dio izjave geodete je skica lica mjesta.

Podnosilac zahtjeva Biljinac Bekrija, nakon što je upoznat sa nalazom- izjavom na zapisnik stručnog lica za geodetske poslove od 18.03.2020. godine i skicom sa lica mjesta u prilogu istog, je na zapisnik od 18.05.2020. godine izjavio da je saglasan da se formira građevinska parcela broj 9 po Regulacionom planu "Centar Maglaj – sjeverni dio", za planirani stambeno-poslovni objekat, u skladu sa izjašnjenjem urbaniste od 28.02.2020. godine i

nalazom stručnog lica za geodetske poslove od 18.03.2020. godine, da traži da mu se proda neposrednom pogodbom općinsko zemljište koje ulazi u predmetnu građevinsku parcel, označeno sa k.č. broj 1458/7 k.o. Maglaj, površine 81 m², radi oblikovanja iste, a po tržišnoj cijeni zemljišta na toj lokaciji.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj dostavilo je izjašnjenje broj:U. 5/20 od 19.05.2020. 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.05-31-6-196/20 od 28.02.2020.godine, koja je u istom navela da prema planskoj dokumentaciji i Rješenju o urbanističkoj saglasnosti broj:05-23-3-2501/18 od 11.09.2019. godine postoje uslovi da se formira građevinska parcela broj 9 kako je to određeno grafičkim prikazom Plan parcelacije, 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, istu 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 građevinska parcela, 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.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 2.1.1; 2.8.1; 2.1.2; 2.8.2. 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 („Sl. novine F BiH“, broj: 49/15).

Na osnovu izloženog, sačinjen je prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Biljinac (Huso) Bekriji iz Ozimica, općina Žepče, 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, aktom broj:05-31-6-196/20 od 20.05.2020. godine, te po dostavi procjene istu cijenu dostaviti Općinskom vijeću.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Načelnik Općine
3. U spis IPS- a broj: 05-31-6-196/20

Obradivač: 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 05-31-6-196/20**

Predmet: Zahtjev za formiranje građevinskog placca.
 Podnosilac: Bijinac (Huso) Bekrija;
 Lokacija: Ulica Srebrničkih zrtava rata;
 Obuhvat: Regulatorni plan "Centar Maglaj - sjeverni dio", parcela broj 9;
 Kat. podaci: k.č.br. 1458/6 i 1458/7 k.o. Maglaj;
 Razmjera: 1:500.

- LEGENDA:**
- Dio predmetne građ. parcele koji je u posjedu i vlasništvu podnosioca zahtjeva;
 - Dio predmetne građ. parcele koji je u posjedu i vlasništvu općine Maglaj;
 - Granica građevinske parcele br. 9 prema Regulatornom planu "Centar Maglaj - sjeverni dio".

Sutimio dana 03.03.2020. godine
 Faris Habibović, dipl. inž. geodetizije
 Maglaj, 18.03.2020. godine

ZAPISNIK 005-OV/20

O utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 08.06.2020.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- 196/20 od 20.05.2020. vrše procjenu nekretnina.

Kod ove Službe vodi se postupak po zahtjevu Biljinac (Huso) Bekrije iz Maglaja, 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. 1458/6 „ Bašča“ njiva 1.klase površine 559 m2, upisana u PL br.3867 KO Maglaj
- K.č.br. 1458/7 „ Bašča“ njiva 1.klase površine 81 m2, Upisana u P.L. br. 287 KO Maglaj

Komisija je izašla na teren i ustanovila činjenično stanje: Nekretnine se nalaze u centru grada, preko puta hotela“ Galeb“ . Radi se nekretninama na atraktivnoj lokaciji te se Komisija rukovodila i cijenama ranije prometovanih nekretnina na sličnim lokacijama.

-prosječna cijena m2 u ovom području je 100 KM/m2

Procjena izvršena u 11:30 h

