

PRIJEDLOG

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA MAGLAJ
Općinsko vijeće

Broj:

Datum:

Na osnovu člana 363. stav 3. i 4. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", 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 BiH", 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 39. 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 zamjeni nekretnina

Član 1.

Odobrava se zamjena nekretnine - zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj označenog sa:

- k.č. br. 319/2 „Put Bara“ ostalo neplodno zemljište površine 12 m², upisana u posjedovni list broj 75 k.o. Moševac, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 319/2 „Put Bara“ ostalo neplodno zemljište površine 12 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1742 k.o. Moševac, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1, koje sa zemljištem u vlasništvu Kalabić (Omer) Muhameda iz Moševca, općina Maglaj, ulazi u sastav građevinske parcele za postojeći stambeni objekat u vlasništvu imenovanog.
- za nekretnine – zemljište u vlasništvu Kalabić (Omer) Muhameda iz Moševca, općina Maglaj, ukupne površine 21 m², koje se koristi kao dio postojećeg javnog puta na terenu, označeno sa:
 - k.č. br. 318/7 „Bare“ ostalo neplodno zemljište površine 9 m², upisana u pl. br. 320 k.o. Moševac, kao posjednik je upisan Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 318/7 „Bare“ ostalo neplodno zemljište površine 9 m², upisana u zk-ul 399 k.o. Moševac, pravo vlasništva Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1, i
 - k.č. br. 318/8 „Bare“ ostalo neplodno zemljište površine 12 m² upisana u pl. br. 320 k.o. Moševac, kao posjednik je upisan Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 318/8 „Bare“ ostalo neplodno zemljište površine 9 m², upisana u zk-ul 399 k.o. Moševac, pravo vlasništva Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1.

Zamjena nekretnina iz stava 1 ovog člana izvršit će se bez naknade za razliku u površini odnosno vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

Troškove notarske obrade ugovora o zamjeni nekretnina iz stava 1. ovog člana snosi Kalabić (Omer) Muhamed iz Moševca, općina Maglaj.

Član 2.

Formira se građevinska parcela za postojeći stambeni objekat Kalabić (Omer) Muhameda iz Moševca, općina Maglaj, koju čini zemljište označeno sa:

- k.č. br. 321/6 „Livade“ kuća i zgrada površine 56 m² i dvorište površine 281 m² upisana u pl. br. 320 k.o. Moševac, posjednik Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 321/6 u istoj površini upisana u zk-ul 403 k.o. Moševac, pravo vlasništva Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1, i
- k.č. br. 319/2 „Put Bara“ ostalo neplodno zemljište površine 12 m² upisana u pl. br. 75 k.o. Moševac, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 319/2 u istoj površini upisana u zk-ul 1742 k.o. Moševac, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Član 3.

Ovlašćuje se Općinski načelnik Maglaj Mirsad Mahmutagić da u ime Općine Maglaj, na osnovu ove Odluke i pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranilaštva Maglaj, sa Kalabić (Omer) Muhamedom iz Moševca, općina Maglaj, zaključi ugovor o zamjeni nekretnina iz člana 1. ove Odluke, a prema uvjetima iz člana 1. ove Odluke.

Član 4.

Obavezuje se Kalabić (Omer) Muhamed iz Moševca, općina Maglaj, da u roku od 8 /osam/ dana od dana donošenja ove Odluke, uplati troškove postupka - naknadu za vršenje usluga u iznosu od 420,00 KM, na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj 199-046-00032516-34, općina - 060, 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 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 Ź e n j e uz Prijedlog Odluke o zamjeni nekretnina

Kalabić (Omer) Muhamed iz Moševca prvobitno se obratio dana 15.09.2022. godine zahtjevom za kupovinu zemljišta – formiranje građevinske parcele, kojim traži formiranje građevinske parcele za postojeći stambeni objekat kojeg je vlasnik izgrađen na k.č. br. 321/6 k.o. Moševac i dijelu parcele označene sa k.č. br. 319 k.o. Moševac koja je u naravi putno zemljište – javni put i upisana kao javno dobro.

U postupku po podnesenom zahtjevu podnosioca održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 15.11.2022. godine, na kojoj je stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. izvršio identifikaciju i geodetsko snimanje faktičkog stanja na terenu, te nakon obrade podataka geodetskog snimanja dostavio izjavu datu na Zapisnik broj:05-27-6-4368/22 od 10.01.2024. godine sa skicom lioca mjesta u prilogu, u kojoj je naveo da dana 15.11.2022. godine na licu mjesta u naselju Moševac, općina Maglaj u predmetu „Zahtjev za kupovinu zemljišta-formiranje građevinske parcele“ podnosioca zahtjeva Kalabić Muhameda izvršeno geodetsko snimanje faktičkog stanja na licu mjesta postojećeg prilaznog javnog puta i stambenog objekta Kalabić Muhameda, da nakon izvršene obrade snimljenih podataka utvrdio je da dio izgrađenog objekta u vlasništvu Kalabić Muhameda u svom sjeveroistočnom dijelu zauzima dio k.č. br. 319 k.o. Moševac koja je upisana kao Javno dobro – put, a da u dijelu pored stambenog objekta Kalabić Muhameda predmetni put koji se u cijelosti koristi kao javni put zauzima dio parcele br. 319 koja je upisana kao Javno dobro i dio zemljišta u vlasništvu fizičkih lica označenog sa k.č. br. 318/4 do izgrađenog betonskog cokla sa ogradom koja na licu mjesta odvaja put i ograđeno dvorište sa kućom. Izvršenom obradom geodetskog snimanja na licu mjesta tj. cijepanjem parcela prema faktičkom stanju i provođenjem dostavljene dokumentacije od strane podnosioca zahtjeva, utvrdio je da građevinsku parcelu za postojeći stambeni objekat Kalabić Muhameda koji posjeduje građevinsku dozvolu i koji je izgrađen na dijelu putnog zemljišta čine slijedeće parcele:

- k.č. br. 321/6 „Livade“ kuća i zgrada površine 56 m² i dvorište površine 281 m² upisana u pl. br. 320 k.o. Moševac kao posjednik je upisan Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 321/6 u istoj površini upisana u zk-ul 403 k.o. Moševac, pravo vlasništva Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1, i
- k.č. br. 319/2 „Put Bara“ ostalo neplodno zemljište površine 12 m² upisana u pl. br. 74 k.o. Moševac kao posjednik je upisan Javni i nekategorisani putevi sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 319/2 u istoj površini upisana u zk-ul 1741 k.o. Moševac upisana kao Javno dobro sa 1/1.

Predmetni put koji se koristi kao javni put u dijelu pored stambenog objekta Kalabić Muhameda ima ukupnu širinu 3,5 – 4,5 m i zauzima dio k.č. br. 319/1 k.o. Moševac koja je javni put i parcele koje su u posjedu i vlasništvu podnosioca zahtjeva i označene su sa:

- k.č. br. 318/7 „Bare“ ostalo neplodno zemljište površine 9 m² upisana u pl. br. 320 k.o. Moševac, kao posjednik je upisan Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 318/7 u istoj površini upisana u zk-ul 399 k.o. Moševac pravo vlasništva Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1, i
- k.č. br. 318/8 „Bare“ ostalo neplodno zemljište površine 12 m² upisana u pl. br. 320 k.o. Moševac kao posjednik je upisan Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 318/8 u istoj površini upisana u zk-ul 399 k.o. Moševac pravo vlasništva Kalabić (Omer) Muhamed sa 1/1.

Parcele označene sa k.č. br. 318/7 i 318/8 po usmenoj izjavi podnositelac zahtjeva Kalabić Muhamed daje u zamjenu za parcelu koja je sada upisana kao javno dobro i koja ulazi u njegovu građevinsku parcelu a označena je sa k.č. br. 319/2 k.o. Moševac .

U prilogu naprijed navedene izjave stručnog lica za geodetske poslove priložena je skica sa lica mjesta.

Podnositelac zahtjeva Kalabić (Omer) Muhamed iz Moševca je u izjavi na Zapisnik kod ove Službe broj: 05-27-6-4368/22 od 07.02.2024. godine svoj prvobitni zahtjev izmijenio u zahtjev za formiranje građevinske parcele za postojeći stambeni objekat i zamjenu nekretnina - zemljišta, tražeći da se formira građevinska parcela za postojeći stambeni objekat kojeg je vlasnik u skladu sa izjavom stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatića, dipl. ing. geod. datom na Zapisnik broj:05-27-6-4368/22 od 10.01.2024. godine, koju čine katastraska parcela označena sa k.č. br. 321/6 k.o. Moševac, koje je vlasnik sa 1/1 i katastarska parcela označena sa k.č. br. 319/2 k.o. Moševac površine 12 m², koja je posjed Javni i nekategorisani putevi sa 1/1, a u zemljišnoj knjizi upisana kao javno dobro, te za zemljište - parcelu koja je sada upisana kao javno dobro i koja po navedenoj izjavi stručnog lica za geodetske poslove ulazi u građevinsku parcelu za postojeći stambeni objekat kojeg je vlasnik, označenu sa k.č. br. 319/2 k.o. Moševac površine 12 m², a po ukidanju statusa javnog dobra na istoj, nudi - daje u zamjenu Općini Maglaj zemljište u njegovom vlasništvu - parcele označene sa k.č. br. 318/7 površine 9 m² i k.č. br. 318/8 površine 12 m² obje u k.o. Moševac a koje se koriste kao javni put, izjavivši da za razliku u površini odnosno vrijednosti ne traži naknadu, tj. saglasan je da se zamjena navedenih nekretnina izvrši bez naknade za razliku u površini odnosno vrijednosti nekretnina koje će biti predmet zamjene, te da je saglasan platiti troškove postupka – naknadu za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra (cijepanje parcela) te troškove notarske obrade ugovora o zamjeni nekretnina.

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, se po izmjenjenom zahtjevu podnosioca izjasnila u Izjašnjenju broj: 05-27-6-4368/22 od 12.02.2024. godine u kome su iznasheni navodi i konstatacije iz Zapisnika stručnog lica za geodetske poslove, broj:05-27-6-4368/22 od 10.01.2024. godine, po izvršenom uvidu u Zapisnik i skicu stručnog lica za geodetske poslove na kojoj je prikazano stanje sa lica mjesta, navodeći dalje da izvršenim uvidom u izjavu Kalabić Muhameda od 07.02.2024. godine utvrđeno je da nakon upoznavanja sa Zapisnikom stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatića dipl.ing.geod. broj: 05-27-6-4358/22 od 10.01.2024. godine i skicom sa lica mjesta Kalabić Muhamed traži da se podneseni zahtjev za kupovinu zemljišta - formiranje građevinske parcele mijenja u zahtjev za formiranje građevinske parcele i zamjenu nekretnina u skladu sa izjavom Stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatić dipl.ing.geod. U izjašnjenju se dalje navodi da na osnovu navedenog i izvršenog uvida u plansku dokumentaciju Općine Maglaj utvrđeno je da se navedeno zemljište nalazi se u naseljenom mjestu Moševac i u obuhvatu je Prostornog plana opštine Maglaj ("Službeni glasnik opštine Maglaj" broj: 2/90 i 1/13), da Grafičkim prikazom Plana projekcije prostornog uređenja – Urbana područja utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu prostora označenog kao Ostala urbana područja sa režimom građenja III stepena, da Odlukom o provođenju Prostornog plana općine Maglaj u članu 4. u stavu 1. određeno je da se na području opštine Maglaj kao urbana područja na kojim se može vršiti izgradnja objekata i druge intervencije u prostoru u skladu sa odgovarajućim planom i odredbama odluke o provođenju, da tačkom 3. člana 4. Odluke o provođenju Prostornog plana opštine Maglaj utvrđeno je da su Ostala urbana područja III i IV režima građenja ucrtana na kartama – Projekcije prostornog uređenja. Na osnovu iznesenog konstatovano je da se predmetno

zemljište u naseljenom mjestu Moševac nalazi u granicama područja ostala Urbanog područja, sa režimom građenja III stepena, da u okviru ovog područja nije utvrđen režim zabrane građenja, a niti je isto palnskom dokumentacijom određenu za drugu namjenu, da sa aspekta planske dokumentacije nema smetnje da se uspostavljena trasa javnog puta prema stanju na terenu, koristiti kao javni put, tako da se može formirati građevinska parcela za izgrađeni objekat Kalabić Muhameda, prema navedenom Zapisniku i Skici sa lica mjesta stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatić dipl. ing. geod.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj, Općinski pravobranilac mr. sci. Azra Čakrama se izjasnila u Izjašnjenju broj:U. 27/22 od 16.02.2024. godine u kome navodi 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 zahtjevu za oblikovanje građevinske parcele podnesen od strane Kalabić (Omer) Muhamed iz Maglaja, Moševac bb, i zahtjevu za zamjenu zemljišta sa Općinom Maglaj i to sve nakon izvršenog geodetskog snimanja faktičkog stanja na licu mjesta postojećeg prilaznog javnog puta i stambenog objekta Kalabić Muhameda.

Nakon izvršene obrade predmeta i utvrđenog činjeničnog stanja izgrađenog objekta u vlasništvu Kalabić Muhameda utvrđeno je da dio koji zauzima dio k.č. br. 319 k.o. Moševac upisan kao Javno dobro – put i dio zemljišta u vlasništvu fizičkih lica označenog sa k.č. br. 318/4 do izgrađenog betonskog cokla sa ogradom koja na licu mjesta odvaja put i ograđeno dvorište sa kućom.

Građevinska parcela za postojeći stambeni objekat Kalabić Muhameda koji posjeduje građevinsku dozvolu već 40-godina i koji je izgrađen na dijelu putnog zemljišta čine parcele: k.č. br. 321/6 „Livade“ kuća i zgrada površine 56 m² i dvorište površine 281 m² upisana u pl. br. 320 k.o. Moševac, i k.č. br. 319/2 „Put Bara“ ostalo neplodno zemljište površine 12 m² upisan u pl. br. 74 k.o. Moševac „Javni i nekategorisani put“ sa 1/1 po katastru, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 319/2 u istoj površini upisano u zk.ul. 1741 k.o. Moševac kao Javno dobro sa 1/1.

Predmetni put koji se koristi kao javni put u dijelu pored stambenog objekta Kalabić Muhameda zauzima dio k.č. br. 319/1 k.o. Moševac i parcela koje su u posjedu i vlasništvu podnosioca zahtjeva označene su sa:

- k.č. br. 318/7 „Bare“ ostalo neplodno zemljište površine 9 m² upisana u pl. br. 320 k.o. Moševac kao posjednik upisan Kalabić Muhamed sa 1/1
- k.č. br. 318/8 „Bare“ ostalo neplodno zemljište površine 12 m² upisano u pl. br. 320 k.o. Moševac kao posjednik je upisan Kalabić Muhamed sa 1/1.

U izjašnjenju dalje navodi da za parcele koje su označene sa k.č. br. 318/7 i 318/8 se ne protivi da podnosilac zahtjeva Kalabić Muhamed da u zamjenu za dio parcele koja je sada upisana kako javno dobro i koja ulazi u njegovu građevinsku parcelu a označena je sa k.č. br. 319/2 k.o. Moševac u utvrđenoj površini.

Kako se može konstatovati da su se stekli uslovi da se podnosiocu zahtjeva može udovoljiti formiranje – oblikovanje građevinske parcele za postojeći stambeni objekat vlasništvo Kalabić (Omer) Muhamed, kao i da se dozvoli zamjena nakretnina uz utvrđenu razliku u površini.

Dalje navodi da također se ne protivi prijedlogu podnosioca zahtjeva da se zamjena navedenih nekretnina izvrši bez naknade za utvrđenu razliku u površini odnosno vrijednosti nekretnina koje će biti predmetom zamjene, da također se ne protivi prijedlogu podnosioca zahtjeva za lično plaćanje troškova postupka – naknada za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra (cijepanje parcela) te troškove notarske obrade ugovora o zamjeni nekretnina.

Na kraju izjašnjenja Općinski pravobranilac navodi da iz svaga navedenog daje pozitivno mišljenje za nastavak propisanih procedura.

U daljem postupku za k.č. br. 319/2 k.o. Moševac sačinjen je i dostavljen Općinskom vijeću Maglaj Prijedlog Odluke o gubitku statusa javnog dobra u općoj upotrebi, te je Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 28.02.2024. godine donijelo Odluku o gubitku statusa javnog dobra u općoj upotrebi, broj:02-04-1-319/24, ("Službene novine Općine Maglaj", broj:) na osnovu koje je u Katastru Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj i Zemljišnoknjižnom uredu Maglaj Općinskog suda u Zavidovićima, na nekretnini označenoj sa k.č.br. 319/2 k.o. Moševac zv. „Put Bara“ ostalo neplodno zemljište površine 12 m², izvršena uknjižba prava vlasništva i posjeda u korist Općine Maglaj sa 1/1, što je utvrđeno uvidom u zk. ul. broj 1742 k.o. Moševac i izvod iz p.l. br. 75 k.o. Moševac, u koje je sada upisana navedena parcela.

Članom 363. stav 4. Zakona o stvarnim pravima (" Službene novine Federacije BiH", broj: 66/13 i 100/13) dopuštena je i neposredna zamjena nekretnine u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave za nekretninu približno iste vrijednosti u vlasništvu druge osobe.

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.

Odredbom člana 38. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19) dopuštena je i neposredna zamjena zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj za zemljište približno iste vrijednosti u vlasništvu drugog lica, uz pribavljeno mišljenje Općinskog pravobranilaštva, dok je odredbama člana 39. stav 3.- 5. navedene Odluke propisano da odluku o zamjeni zemljišta donosi Općinsko vijeće na prijedlog načelnika Općine, da ugovor o zamjeni zemljišta zaključuje načelnik Općine u formi notarski obrađene isprave, da zamjena zemljišta provodi se putem neposredne pogodbe.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 2.1.1; 2.1.2; 2.11.1; 2.11.2. i 2.23.1. 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 BiH“, broj: 49/15).

Na osnovu izloženog, sačinjen je Prijedlog Odluke o zamjeni nekretnina, te općinski načelnik predlaže Općinskom vijeću da usvoji Odluku kao u prijedlogu.

Obrađivač: Sadina Bašić

Kontrolor: Nedžad Čatić, pomoćnik načelnika Općine po ovlaštenju

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis IPS-a broj: 05-27-6-4368/22



Skica sa lica mjesta u predmetu IPS-a br. 05-27-6-4368/22

podnosilac zahtjeva i vlasnik objekta : Kalabić Muhamed, Moševac, Maglaj



Maglaj: 10.01.2024. godine

uradio: Nedžad Catić, dipl. ing.

