

Broj:
Datum,

Na osnovu člana 363. stav 3. i 4. 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 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, koje graniči sa zemljištem k.č. br. 1523/1 k.o. Maglaj u vlasništvu Delić (Ibro) Ramiza iz Maglaja i činilo bi građevinsku parcelu za izgrađeni stambeni objekat Delić Ramiza označenu brojem 8 po Djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 9/17), označenog sa:

- k.č. br. 1525/3 „Bašča“ njiva 1. klase površine 174 m², upisan 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. 1525/3 „Bašča“ njiva 1. klase površine 174 m², upisana u zk. ul. br. 3472 k.o. Maglaj, vlasnik Općina Maglaj sa 1/1,

čija procjenjena prometna vrijednost ukupno iznosi **13.920,00 KM** (80,00 KM/m²),

za nekretninu - zemljište u vlasništvu Delić (Ibro) Ramiza iz Maglaja, koje po Djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 9/17) obuhvata planirana saobraćajnica koja se odvaja od ulice Viteška i spaja sa saobraćajnicom od trgovačkog centra Wissa do Bosanske ulice, označeno sa:

- k.č. br. 1523/2 „Kućište“ njiva 1. klase površine 121 m² i dvorište površine 172 m² (ukupne površine 293 m²), upisana u pl. br. 1118 k.o. Maglaj, posjednik Delić (Ibro) Ramiz sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1523/2 „Kućište“ njiva 1. klase površine 121 m² i dvorište površine 172 m² (ukupne površine 293 m²), upisana u zk. ul. br. 1937 k.o. Maglaj, vlasnik Delić (Ibro) Ramiz sa 1/1,

čija procjenjena prometna vrijednost ukupno iznosi **23.440,00 KM** (80,00 KM/m²),

s tim da je Općina Maglaj obavezna Delić (Ibro) Ramizu iz Maglaja isplatiti razliku tržišne vrijednosti nekretnina - zemljišta koje je predmet zamjene u ukupnom iznosu od **9.520,00 KM**, u roku od 90 dana od dana zaključivanja ugovora o zamjeni nekretnina.

Procjena prometne vrijednosti nekretnina - zemljišta iz stava 1. ovog člana izvršena je od strane Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovane od strane Općinskog vijeća Maglaj.

Troškove notarske obrade ugovora o zamjeni nekretnina iz stava 1. ovog člana, kao i ostale troškove koji se odnose na zamjenu predmetnih nekretnina i koji proisteknu iz iste, snosi Delić (Ibro) Ramiz iz Maglaja.

Član 2.

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

Član 3.

Obavezuje se Delić (Ibro) Ramiz iz Maglaja, da u roku od 8 /osam/ dana od dana donošenja ove Odluke, uplati troškove postupka - naknadu za vršenje usluga u iznosu od 390,00 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 4.

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 5.

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 zamjeni nekretnina

Delić (Ibro) Ramiz iz Maglaja, podnio je dana 09.04.2019. godine Općinskom vijeću Maglaj putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove, zahtjev za zamjenu zemljišta, u kome navodi da je vlasnik parcele označene sa k.č. broj 1523 površine 694 m², u ulici Viteška u Maglaju, da je na navedenoj parceli započeo izgradnju stambenog objekta u skladu sa izdatim odobrenjem za građenje broj: 05-23-4-1880/19 od 03.10.2018. godine, a prema Izmjenama i dopunama Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“, da prema navedenim Regulacionom planu, u narednom periodu Općina Maglaj ima u planu raditi gradsku saobraćajnicu na potezu Viteška ulica koja bi se spajala sa saobraćajnicom od Trgovačkog centra „Wisa“ do Bosanske ulice, te kako buduća saobraćajnica prolazi kroz parcelu u njegovom vlasništvu, to ovim putem nudi Općini Maglaj mogućnost zamjene svog zemljišta označenog sa k.č. br. 1523 u zamjenu za dio zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj označenog sa k.č. br. 1525/2, što bi se utvrdilo na licu mjesta, iz razloga što bi mogao ograditi stambeni objekat nakon izgradnje a ujedno bi dobio prostor za dvorište.

U postupku obrade predmetnog zahtjeva stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. dostavila je Izjašnjenje broj: 05-31-6-1162/19 od 24.06.2019. godine, u kome je navela da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu Regulacionog plana Centar Maglaj –sjeverni dio (“Sl. novine Općine Maglaj”, broj: 08/05) i Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj sjeverni dio (“Službene novine Općine Maglaj”, broj: 9/17). Izvršenim uvidom u Izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio” Grafički prikaz Namjena i razmještaj objekata utvrđeno je da je u okviru zemljišta označenog sa k.č. broj: 1523 koje je u vlasništvu Delić Ramiza predviđena izgradnja stambenog objekta dimenzija 14,50 x 10,0 metara, spratnosti P+1+Pot. Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani objekat određena je građevinska parcela označena brojem 8. Grafičkim prikazom Građevinskih i regulacionih linija građevinska linija je određena u gabaritnim dimenzijama planiranog objekta dok Regulacionu liniju predstavlja granica građevinske parcele. Preko dijela zemljišta označenog sa k.č. broj 1523 predviđena je izgradnja saobraćajnice koja se odvaja od ulice Viteška i spaja sa saobraćajnicom od Trgovačkog centra Wissa do Bosanske ulice. Osim navedenog zemljišta u planiranu saobraćajnicu u ovom dijelu ulazi i dio k.č. broj 1524 i 1525/1 i dio k.č. broj 1525/2.

Što se tiče zahtjeva koji se odnosi na zamjenu nekretnina utvrđeno je slijedeće:

Buduća saobraćajnica prolazi dijelom kroz parcelu označenu sa k.č. broj 1523 koja je u vlasništvu Delić Ramiza, i dijelom preko zemljišta označenog sa k.č. broj 1525/1 i k.č. broj 1525/2 koje je u vlasništvu Općine Maglaj.

Vlasnik zemljišta označenog sa k.č. broj 1523 Delić Ramiz nudi Općini Maglaj mogućnost zamjene svog zemljišta u zamjenu za dio zemljišta koje je u vlasništvu Općine Maglaj označenog sa k.č. broj 1525/2, koje neposredno graniči sa zemljištem označenim sa k.č. broj 1523 a koje bi pripojio svojoj građevinskoj parceli i proširio dvorište.

Izvršenom identifikacijom zemljišta označenog sa k.č. broj 1525/2 čiji je posjednik Općina Maglaj, na grafičkom prikazu Izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“, utvrđeno je da na dijelu zemljišta postoji izgrađena trafo stanica, te je jedan dio ostavljen kao zelena površina, a drugi dio navedenog zemljišta ulazi u planiranu saobraćajnicu od Viteške ulice prema Bosanskoj ulici i planiranu uporednu saobraćajnicu koja spaja ulicu Konzum i ulicu Bosanska. Na osnovu navedenog, odnosno utvrđivanja statusa zemljišta po planskoj dokumentaciji podnosioca zahtjeva Delić Ramiza i statusa općinskog zemljišta koje se traži u

zamjenu konstatovala je da na osnovu navedene dokumentacije nije moguće odrediti se o mogućnosti zamjene zemljišta, te predložila da se predhodno na licu mjesta izvrši obilježavanje i snimanje planirane trase saobraćajnice u dijelu od Viteške ulice prema ulici Bosanska, prema Glavnom projektu – Šifra projekta 111-R /07- naziv Gradska ulica u sklopu TC „Wissa“ (Dionie XII I II Ulice) Maglaj, navodeći da nakon dostavljanja podataka sa skicom sa lica mjesta stručnog lica za geodetske poslove i utvrđivanja u kojem dijelu i u kojoj površini planirana saobraćajnica zahvata zemljište Delić Ramiza, dostavit će dopunu izjašnjenja i izjasniti se o mogućnosti zamjene zemljišta.

U daljem postupku održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 03.09.2019. godine, na kojoj je stručno lice za geodetke poslove Faris Habibović, dipl. ing. geod. uz prisustvo stranaka u postupku, na terenu izvršio obilježavanje i geodetske snimanje planirana trase saobraćajnice u dijelu definisanom kroz izjašnjenje urbaniste tj. gdje ista prolazi kroz predmetnu parcelu k.č. broj 1523 k.o. Maglaj u vlasništvu Delić Ramiza, a na osnovu navedenog Glavnog projekta, te nakon obrade podataka geodetskog snimanja obilježene trase saobraćajnice, dostavio svoj nalaz - izjavu na Zapisnik broj: 05-31-6-1162/19 od 24.06.2020. godine sa skicom lica mjesta, u kojoj je konstatovao da predmetnu parcelu označenu sa:

- k.č. br. 1523 „Kućište“ kuća i zgrada površine 73 m², dvorište površine 500 m² i njiva 1. klase površine 121 m² (ukupne površine 694 m²), koja je po katastru zemljišta upisana u pl. br. 1118 k.o. Maglaj, posjednik Delić Ibri Ramiz sa 1/1, a po podacima zemljišne knjige upisana u zk. ul. br. 1937 k.o. Maglaj, vlasnik Delić (Ibro) Ramiz sa 1/1,

na licu mjesta čine:

- a) dio koji obuhvata planirana saobraćajnica u površini 293 m² (na skici lica mjesta označena žutom bojom) i
- b) dio koji obuhvata građevinska parcela broj 8 (uvid u Grafički prikaz Plana parcelacije gore spomenute izmjene) u površini od 401 m² (na skici lica mjesta označena zelenom

Naknadno je stručno lice za geodetke poslove Faris Habibović, dipl. ing. geod. dostavio Dopunu izjave datu na Zapisnik broj:05-31-6-1162/19 od 19.10.2021. godine, vezujući se za izjavu od 24.06.2020. godine i geodetsko snimanja faktičkog stanja trafo stanice koja se nalazi na nekrtetnini označenoj sa k.č. 1525/2 (posjednik i vlasnik Općina Maglaj), u kojoj je konstatovao sljedeće:

1. Zemljište koje obuhvata planiranu saobraćajnicu je označeno sa :
 - k.č. br. 1523/2 „Kućište“ njiva 1. klase površine 121 m² i dvorište površine 172 m² (ukupne površine 293 m²), koja je po podacima katastra zemljišta upisano u pl. br. 1118 k.o. Maglaj, posjednik Delić (Ibro) Ramiz sa 1/1, a po podacima zemljišne knjige upisana u zk. ul. br. 1937 k.o. Maglaj, vlasnik Delić (Ibro) Ramiz sa 1/1.
2. Zemljište koje obuhvata građevinsku parcelu broj 8 (uvid u grafički prikaz plan parcelacije IRP „Centar Maglaj – sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 9/17), je označeno sa :
 - k.č. br. 1523/1 „Kućište“ kuća i zgrada površine 73 m² i dvorište površine 328 m² (ukupne površine 401 m²), koja je po podacima katastra zemljišta upisano u pl. br. 1118 k.o. Maglaj, posjednik Delić (Ibro) Ramiz sa 1/1, a po podacima zemljišne knjige upisana u zk. ul. br. 1937 k.o. Maglaj, vlasnik Delić (Ibro) Ramiz sa 1/1.

3. Zemljište koje podnosilac zahtjeva traži u zamjenu za zemljište preko kojeg je predviđena saobraćajnica je označeno sa:
- k.č. br. 1525/3 „Bašča“ njiva 1. klase površine 174 m², koja je po podacima katastra zemljišta upisana u pl. br. 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, a po podacima zemljišne knjige upisana u zk. ul. br. 3472 k.o. Maglaj, vlasnik Općina Maglaj sa 1/1.

Naveo je da je potrebno naglasiti da je međa između nekretnina označenih sa k.č. br. 1523/2 i 1523/3 postavljena na udaljenosti od 1,5 m od gabarita trafo stanice, što je i prikazano na skici lica mjesta te dopune izjašnjenja.

U daljem postupku obrade predmetnog zahtjeva stručno lice za urbanizam Jasminka Hajrulahović, dipl. ing. arh. dostavila je Konačno Izjašnjenje broj:05-31-6-1162/19 od 22.10.2021. godine, u kome je iznijela navode i konstatacije iz ovog izjašnjenja od 24.06.2019. godine, te navela da nakon izvršenog obilježavanja trase saobraćajnice i dostavljenog nalaza, zapisnika sa skicom sa lica mjesta broj: 05-31-6-1162/19 od 07.10.2019. godine stručnog lica za geodetske poslove Farisa Habibović dipl.ing.geodezije i uvida u dostavljeni Zapisnik o dopuni izjave broj: 05-31-6-1162/19 od 19.10.2021. godine stručnog lica za geodetske poslove Farisa Habibović dipl.ing- geodezije i Skice sa lica mjesta može se utvrditi da je prilikom geodetskog snimanja faktičkog stanja trafo stanice koja se nalazi na zemljištu k.č. broj: 1525/2 posjednik i vlasnik Općina Maglaj, izvršeno snimanje i zemljišta koje obuhvata planirana saobraćajnica označeno sa k.č. broj: 1523/2 ukupne površine 293 m², vlasnik Delić Ramiz, te dio zemljišta koje obuhvata građevinska parcela broj 8. ukupne površine 401 m² vlasnik Delić Ramiz i zemljište koje podnosilac zahtjeva traži u zamjenu za zemljište preko kojeg je predviđena saobraćajnica označeno sa k.č. broj: 1525/3 čiji je posjednik Općina Maglaj u površini od 174 m². Prema navedenom faktičkom stanju sa lica mjesta u odnosu na plansku dokumentaciju, Djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio, (“Službene novine Općine Maglaj”, broj:9/17) navedeni dio zemljišta označen sa k.č. broj 1525/3 koji se traži u zamjenu za zemljište koje ulazi u planiranu saobraćajnicu neposredno graniči sa zemljištem k.č. broj 1523/1 vlasništvo Delić Ramiza, i čini dio javne zelene površine na kojem nema izgrađenih drugih sadržaja a isto svojim položajem činilo bi dio planirane građevinske parcele za izgrađeni stambeni objekat koja je na planu označena brojem 8. Sa aspekta predviđenog stanja po planskoj dokumentaciji nema smetnje da se za dio zemljišta koji ulazi u predviđenu saobraćajnicu po Regulacionom planu označenu na skici stručnog lica za geodetske poslove sa k.č. broj 1523/2 površine 293 m², izvrši zamjena za zemljište k.č. broj 1525/3 površine 174 m², obzirom da navedeno zemljište predstavlja neizgrađeno građevinsko uzemljište na kojem nije predviđena izgradnja drugih sadržaja, jer isto neposredno veže uz vlasničko zemljište Delić Ramiza i činilo bi građevinsku parcelu za izgrađeni stambeni objekat Delić Ramiza, označenu brojem 8. Navedenom zamjenom ne utiče se na osnovno konceptualno rješenje predviđeno planskom dokumentacijom. U prilogu naprijed navedenog konačnog izjašnjenja stručnog lica za urbanizam dostavljen je Izvod iz djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“

- Grafički prikaz Plan parcelacije sa označenom građevinskom parcelom broj 8 Delić Ramiza i dijelom zemljišta k.č. broj 1525/3 posjednik Općina Maglaj.

Nakon što je od strane voditelja postupka upoznat sa nalazom – izjavom stručnog lica za geodetske poslove datom na zapisnik broj: 05-31-6-1162/19 od 24.06.2020. godine i skicom sa lica mjesta u prilogu istog, te sa dopunom izjave na zapisnik stručnog lica

za geodetske poslove od 19.10.2021. godine, te konačnim izjašnjenjem stručnog lica za urbanizam Jasminke Hajrulahović, dipl. ing. arh. broj: 05-31-6-1162/19 od 22.10.2021. godine Delić (Ibro) Ramiz je prvobitno na Zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj: 05-31-6-1162/19 od 11.04.2022. godine izjavio da se ne slaže sa momentalnim rješenjem saobraćajnice te traži da između planirane saobraćajnice i njegovog stambenog objekta kojeg je izgradio, bude rastojanje najmanje tri metra, da ostaje pri zahtjevu za zamjenu zemljišta ali pod uslovima da planirana saobraćajnica bude odmaknuta od njegovog izgrađenog stambenog objekta najmanje 3 metra. Naknadno je Delić (Ibro) Ramiz u izjavi datoj na Zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj: 05-31-6-1162/19 od 15.05.2024. godine u potpunosti povukao svoju naprijed navedenu izjavu datu u ovom predmetu na Zapisnik broj: 05-31-6-1162/19 od 11.04.2022. godine, te izjavio da nema primjedbi na nalaz – izjavu stručnog lica za geodetske poslove datu na zapisnik broj: 05-31-6-1162/19 od 24.06.2020. godine i skicu sa lica mjesta u prilogu istog, te sa dopunom izjave na zapisnik stručnog lica za geodetske poslove od 19.10.2021. godine, te da nema primjedbi na konačno izjašnjenje stručnog lica za urbanizam Jasminke Hajrulahović, dipl. ing. arh. broj: 05-31-6-1162/19 od 22.10.2021. godine i da je saglasan sa istim, tj. saglasan je da se izvrši zamjena zemljišta koje ulazi u predviđenu saobraćajnicu Regulacionim planom „Centar Maglaj - sjeverni dio“ označenog sa k.č. broj 1523/2 k.o. Maglaj površine 293 m², kojeg je vlasnik sa 1/1, da mu za isto Općina Maglaj u zamjenu da zemljište označeno sa k.č. br. 1525/3 k.o. Maglaj, površine 174 m², koje neposredno veže uz zemljište u njegovom vlasništvu označeno sa 1523/1 k.o. Maglaj i činilo bi građevinsku parcelu za izgrađeni stambeni objekat u njegovom vlasništvu označenu brojem 8, a kako je to navedeno u konačnom izjašnjenju stručnog lica za urbanizam Jasminke Hajrulahović, dipl. ing. arh. broj: 05-31-6-1162/19 od 22.10.2021. godine, s tim da mu Općina Maglaj isplatiti razliku tržišne vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene.

Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovana od strane Općinskog vijeća Maglaj, je u Zapisniku o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 16.05.2024. godine, procijenila prometnu vrijednost predmetnih nekretnina kako slijedi:

- k.č. br. 1523/2 293,00 m² x 80,00 KM = 23.440,00 KM
(slovima: dvadesettrihiljade četiristotinečetdeset KM i 00/100)
- k.č. br. 1525/3 174,00 m² x 80,00 KM = 13.920,00 KM
(slovima: trinaesthiljadadevetstotinadvadeset KM i 00/100)

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj, dostavilo je Izjašnjenje i Mišljenje broj: U. 7/24 od 16.05.2024. godine u kome navode da Općinsko pravobranilaštvo je od strane Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove zaprimilo dopis kojim se traži izjašnjenje u postupku zamjene nekretnine –zemljišta u označenog sa k.č. broj 1523 a koje je u vlasništvu Delić (Ibro) Ramiz sa zemljištem označenim sa k.č. br. 1525/2 a koje je u vlasništvu općine Maglaj, da s tim u vezi daje slijedeće Izjašnjenje i Mišljenje: da iz stanja spisa vidljivo se predmet vodi od 09.04.2019. godine i isti se nalazi u postupku još od ranijeg pravobranioca Općine Maglaj kao ne rješeni predmet iz Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove. Analizirajući stanje spis ali iz izjašnjenja stručnih lica može se zaključiti slijedeće: Na osnovu izjašnjenja stručnog lica za urbanizam sa aspekta stanja po planskoj dokumentaciji nema smetnje da se za dio zemljišta koji ulazi u predviđenu saobraćajnicu po Regulacionom planu „Centar Maglaj- sjeverni dio“ (“Službene novine općine Maglaj 08/05) i izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio („Sl. novine općine Maglaj 9/17),

označenog sa k.č. broj 1523/2 površine 293m² izvrši zamjena za zemljište k.č. br. 1525/3 površine 174 m², obzirom da navedeno zemljište predstavlja ne izgrađeno građevinsko zemljište na kojima nije predviđena izgradnja drugih sadržaja jer isto neposredno veže uz vlasničko zemljište Delić Ramiza i čini građevinsku parcelu za izgrađeni stambeni objekat Delić Ramiza označenu br.8 te da se eventualnom zamjenom ne utiče na osnovno konceptualno rješenje predviđeno planskom dokumentacijom. Izvršeno je obilježavanje i snimanje planirane trase saobraćajnice od strane stručnog lica za geodetske poslove u dijelu od Viteške ulice prema ulici Bosanska prema Glavnom projektu Šifra 111- R/07 naziva Gradska ulica u sklopu TC Wissa (dionica XII i II ulice) faktičko stanje trafostanice koja se nalazi na zemljištu k.č. broj 1525 posjednik i vlasnik općina Maglaj kao i izvršeno snimanje zemljišta kojeg obuhvata saobraćajnicu označenog sa k.č. br. 1523/2 ukupne površine 293m² vl. Delić Ramiza-a te dio zemljišta kojeg obuhvata građevinska parcela br. 8. ukupne pov 401 m². Podnosilac zahtjeva traži zamjenu za zemljište preko kojeg je predviđena saobraćajnica označeno sa k.č.br 1525/3 čiji je vlasnik i posjednik općina Maglaj u površini od 174m². Ovo Pravobranilaštvo prihvata stav struke i nauke, tj. izjave stručnog lica za urbanizam kao i stručnog lica za geodetske poslove koje su date na zapisnik, te dajemo mišljenje da se može udovoljiti zahtjevu i izvrši zamjena nekretnine –zemljišta u vlasništvu općine Maglaj označenog sa k.č. br. k.č. br. 1525/3 površine 174 m², čija procjenjena vrijednost iznosi 13.920,00 KM sa nekretninom –zemljištem označenom sa k.č. 1523/2 površine 293 m² vlasništvo Delić Ramiza čija procjenjena vrijednost iznosi 23.440,00 KM koje zahvata planiranu saobraćajnicu u površini od 293 m². Neophodno je da Općina Maglaj, Delić Ramizu isplati razliku procjenjene prprometne vrijednosti nekretnina zemljišta koje je predmetom zamjene u iznosu od 9520,00 KM i to u roku od 90 dana računajući od dana zaključenja Ugovora o zamjeni nekretnina. Također je istaknula da svi administrativni troškovi ovog postupka koji proisteknu iz istog (eventualno cjepanje parcela, obrade predmeta, izdavanje rješenja, notarske isprave, procjene vrijednosti nekretnina, ovjere i drugo), padaju na teret podnosioca zahtjeva.

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.- 7. 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, da vrijednost zemljišta koje je predmet zamjene utvrđuju se procjenom tržišne vrijednosti zemljišta od strane Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj ili ovlaštenog sudskog vještaka, te da eventualna razlika u vrijednosti zemljišta koje je predmet zamjene isplatit će se u novcu.

Delić (Ibro) Ramiz je na Zapisnik broj: 05-31-6-1162/19 od 23.05.2024. godine nakon što je od strane voditelja postupka upoznat sa procjenom prometne vrijednosti predmetnih nekretnina izvršenom od strane Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj, datu u Zapisniku o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 16.05.2024. godine i Izjašnjenjem i mišljenjem, Općinskog pravobranilaštva Maglaj, broj: U. 7/24 od 23.05.2024. godine, izjavio da nema primjedbi na procjenu prometne vrijednosti nekretnina koje su predmetom zamjene izvršenu od strane Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj, datu u Zapisniku o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 16.05.2024. godine, te da je saglasan da mu Općina Maglaj isplati razliku tržišne vrijednosti nekretnina - zemljišta koje je predmet zamjene u iznosu od 9.520,00 KM u roku od 90 dana od dana zaključivanja ugovora o zamjeni predmetnih nekretnina, te da je saglasan platiti sve administrativne troškove ovog postupka tj. naknadu za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra (cijepanje parcela), troškove notarske obrade ugovora o zamjeni nekretnina, kao i ostale troškove koji se odnose na zamjenu predmetnih nekretnina i koji proisteknu iz iste.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 2.1.1; 2.1.2; 2.23.1; 2.11.1. i 2.1.2. 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.

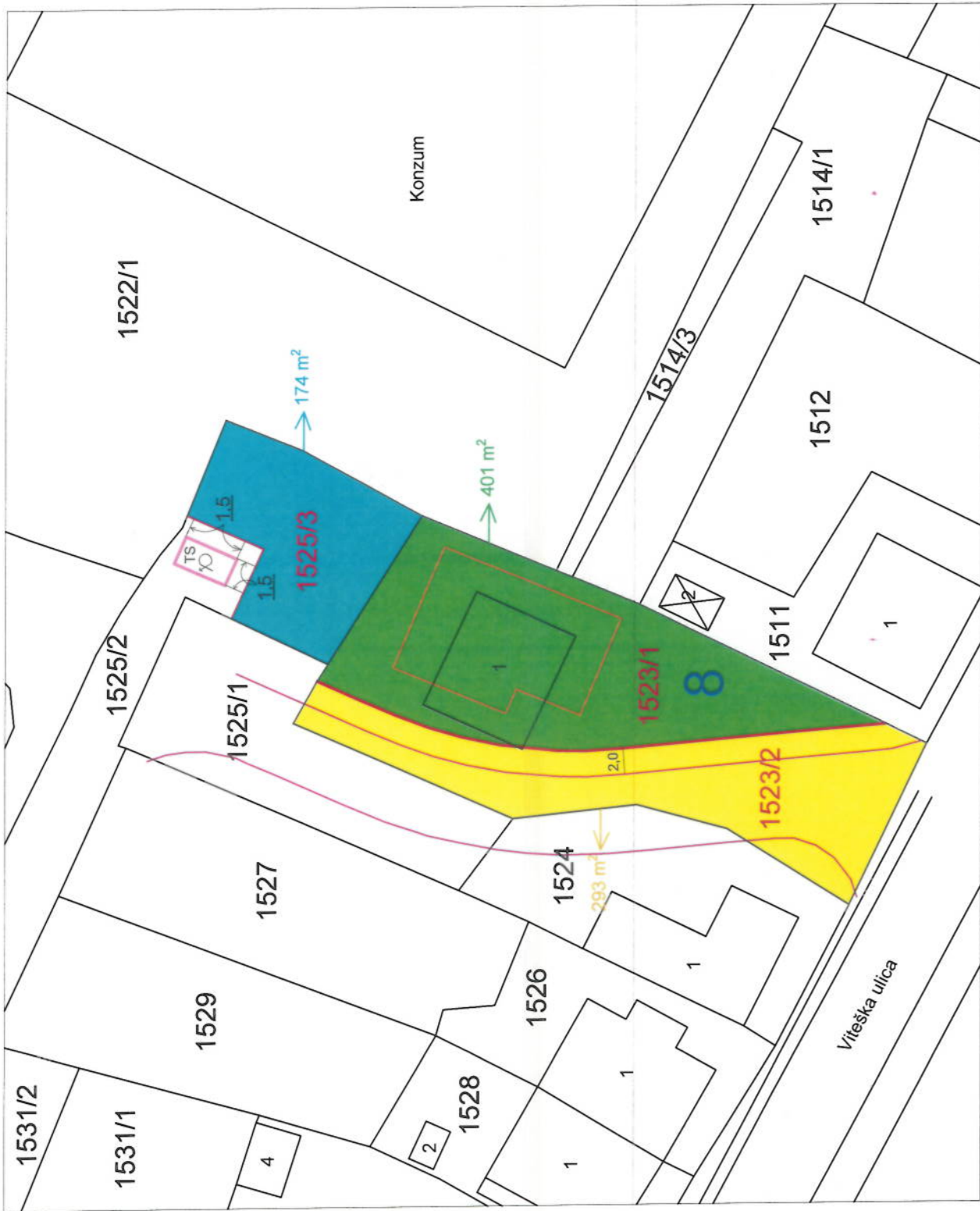
Obrađivač: Sadina Bašić

Kontrolor: Nedžad Čatić, pomoćnik općinskog načelnika po ovlaštenju

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis IPS-a broj: 05-31-6-1162/19





Skica lica mjesta u predmetu
 IPS-a br. 05-31-6-1162/18
 Zahtjev za zamjenu zemljišta
 DOPUNA

LEGENDA:

- Izgrađeni objekat;
- Pozicija trafo stanice;
- 1.5 Udaljenost trafoa od granice parcele;
- 8 Broj građevinske parcele;
- Trasa saobr. po Gl. projektu;
- Parcela koju obuhvata saobr.;
- Građevinska parcela;
- Parcela koja se traži za zamjenu.

Lokacija: Viteška ulica Maglaj
 Na zahtjev: Delić Ramiz
 Snimljeno dana: 03.09.2019. god
 Razmjera: 1:450

Služba za urbanizam, geodetske i
 imovinsko pravne poslove

ZAPISNIK

o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti
nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 16.05.2024.godine, u upravnoj stvari procjene
građevinskog objekta, stana i /ili zemljišta.

ČLANOVI KOMISIJE:

- Enisa Hatičić
- Aida Hadžić
- Dženana Bočić

Procjena je vršena na osnovu zahtjev Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj broj: 05-31-6-1162/19 od 15.05.2024.godine, a u smislu čl.10. Zakona o porezu na promet nekretnina («Sl.Novine ZE-DO Kantona» broj 06/09), i Rješenja Općinskog vijeća o imenovanju stručne Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnine od 31.01.2023.godine (Službene Novine općine Maglaj»broj 3/23).

Kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj vodi se postupak po zahtjevu Delić (Ibro) Ramiz iz Maglaja za zamjenu zemljišta.

Predmet procjene su nekretnine označene sa:

1. k.č.broj: 1523/2 „Kućište“ njiva 1. klase površine 121 m² i dvorište površine 172 m²; ukupne površine 293 m², upisano u PL broj: 1118 k.o. Maglaj i ZK uložak broj: 1937 k.o. Maglaj; posjednik i vlasnik Delić Ramiz sa 1/1.
2. k.č. broj: 1525/3 „Bašča“ njiva 1 klase površine 174m² upisan u PL.broj:287 k.o. Maglaj i ZK ul. Broj: 3472 k.o. Maglaj, posjednik i vlasnik općina Maglaj sa 1/1.

Podnosilac zahtjeva Delić Ramiz traži u zamjenu za zemljište označeno sa k.č. 1523/2 ukupne površine 293 m² preko kojeg je predviđena saobraćajnica; za općinsko zemljište označeno sa 1525/3 ukupne površine 174 m²; koji će u konačnici činiti dio građevinske parcele za izgrađeni stambeni objekat Delić Ramiza označenu brojem 8, to jest k.č.broj: 1523/1.

Komisija je konstatovala slijedeće: Da je Zahtjev broj: 05-31-6-1162/19 od 15.05.2024.godine dostavljen Komisiji dana 15.05.2024. godine.

Komisija nakon izlaska na teren konstatuje sljedeće:

1. Predmetno zemljište k.č. 1523/2 k.o. Maglaj se nalazi u sjevernom dijelu grada Maglaja, u II gradskoj zoni sa izlazom na Vitešku ulicu. Teren je ravan.

2. Predmetno zemljište k.č. 1525/3 k.o. Maglaj nalazi u sjevernom dijelu grada Maglaja, u II gradskoj zoni; i veže za vlasništvo podnosioca zahtjeva. Teren je ravan.

Tržišna vrijednost nekretnina

1. Procjena vrijednost predmetnih nekretnina:

-k.č.broj: 1523/2 $293,00 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ KM/m}^2 = 23.440,00 \text{ KM}$
(Slovima: dvadesettrihiljadečetiristotinečetredeset KM 00/100)

2. Procjena vrijednost predmetnih nekretnina:

-k.č.broj: 1525/3 $174,00 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ KM/m}^2 = 13.920,00 \text{ KM}$
(Slovima: trinaesthiljadadevetstotinadvadeset KM 00/100)

Procjena je izvršena u 15,30 sati.

STRANKA:

ČLANOVI KOMISIJE:

1. _____

2. _____

3. _____