

**Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA MAGLAJ
OPĆINSKI NAČELNIK**



**Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
ZENICA-DOBOJ CANTON
THE MUNICIPALITY OF MAGLAJ
MUNICIPALITY MAYOR**

Broj: 01-49-2060/16
Datum, 29.11.2016. godine

**OPĆINA MAGLAJ
OPĆINSKO VIJEĆE**

PREDMET: Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Halilović (Rifat) Jasminu, radi oblikovanja građevinske parcele, dostavlja se.-

U prilogu akta dostavljamo Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Halilović (Rifat) Jasminu radi oblikovanja građevinske parcele, na razmatranje i odlučivanje.

Uz Prijedlog Odluke dostavljamo obrazloženje uz isti, skicu formiranja građevinske parcele od 25.08.2016. godine, te Obavještenje Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina broj: 02-05-1-Sl./16 od 22.11.2016. godine.

OBRAĐIVAČ
Služba za urbanizam, geodetske i
imovinsko pravne poslove

PREDLAGAČ
OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić

Dostavljeno:
1. Naslovu
2. U spis IPS broj: 05-31-6-1803/16
3. a/a

Broj:
Datum,

Na osnovu člana 363. stav 3. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine F 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) i člana 18. alineja 6 i 19. Statuta Općine Maglaj ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 8/07; 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana _____ godine, d o n o s i

ODLUKU

o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Halilović (Rifat) Jasminu radi oblikovanja građevinske parcele

Član 1.

Formira se građevinska parcela broj 25 po Regulacionom planu "Centar Maglaj – sjeverni dio" („Sl. novine Općine Maglaj, broj: 8/05 i 4/16) za planirani poslovno stambeni objekat, koju čine slijedeće katastarske čestice:

- k.č. br. 1473/3 "Hotel Galeb" hotel kafana površine 302 m2 upisana u pl. 3667 k.o. Maglaj posjednik Halilović Rifata Jasmin sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1473/3 "Hotel Galeb" hotel kafana površine 302 m2 upisana u zk. ul. br. 3479 k.o. Maglaj pravo vlasništva Halilović (Rifat) Jasmin sa 1/1,
- k.č. br. 1475/13 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 32 m2 upisana u pl. 3667 k.o. Maglaj posjednik Halilović Rifata Jasmin sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1475/13 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 32 m2 upisana u zk. ul. br. 3479 k.o. Maglaj pravo vlasništva Halilović (Rifat) Jasmin sa 1/1,
- k.č. br. 1475/14 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 41 m2 upisana u pl. 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1475/14 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 41 m2 upisana u z.k. ul. br. 4039 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1 i
- k.č. br. 1475/15 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 17 m2 upisana u pl. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1475/15 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 17 m2 upisana u z.k. ul. br. 4040 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Član 2.

Prodaje se neposrednom pogodbom Halilović (Rifat) Jasminu iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele 25 po Regulacionom planu "Centar Maglaj – sjeverni dio" („S: novine Općine Maglaj, broj: 8/05 i 4/16) za planirani poslovno stambeni objekat, zemljište iz člana 1. alineja 3. i 4. ove Odluke označeno sa :

- k.č. br. 1475/14 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 41 m² upisana u pl. 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta , a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1475/14 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 41 m² upisana u z.k. ul. br. 4039 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1
- i
- k.č. br. 1475/15 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 17 m² upisana u pl. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta , a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1475/15 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 17 m² upisana u z.k. ul. br. 4040 k.o. Maglaj, pravo vlasništva 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 nekretnina iz prethodnog stava 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 nekretnina iz stava 1. ovog člana, snosi kupac.

Član 3.

Ovlašćuje se Općinski načelnik Općine Maglaj Mirsad Mahmutagić da u ime Općine Maglaj kao prдавcem, na osnovu ove Odluke i pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranioca Općine Maglaj, sa Halilović (Rifat) Jasminom kao kupcem, zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnina iz člana 2. ove Odluke, a prema uvjetima iz člana 2. ove Odluke.

Član 4.

Obavezuje se Halilović (Rifat) Jasmin da u roku od 8 /osam/ dana od dana donošenja ove Odluke, uplati troškove postupka – izrada odluke u iznosu od 100,00 KM i naknadu za vršenje usluga u iznosu od 250,00 KM, na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj 199-046-00032516-34, općina – 060, troškovi postupka - vrsta prihoda 722611, naknada za vršenje usluga – vrsta prihoda 722516, 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 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 Halilović (Rifat) Jasminu radi oblikovanja građevinske parcele

Halilović Jasmin sin Rifata iz Maglaja obratio se dana 13.07.2016. godine zahtjevom za formiranje placa u Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj zaprimljen pod brojem: 05-31-6-1803/16, a kojim traži formiranje placa za novi objekat na zemljištu označenom sa k.č. br. 1473/3 k.o. Maglaj.

U postupku po predmetnom zahtjevu stručno lice za urbanizam, Jasminka Hajrulahović dipl. ing. arh. izjasnila se u izjašnjenju od 16.08.2016. godine u kome je na osnovu identifikacije predmetnog zemljišta na kopiji katastarskog plana i izvršenog uvida u prostorno-plansku dokumentaciju konstatovala da predmetno zemljište označeno sa k.č. br. 1473/3 površine 302 m² nalazi se u obuhvatu Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" ("Službene novine Općine Maglaj, broj: 8/05) i Izmjene Regulacionog plana "Centar Maglaj – sjeverni dio" od 12.05.2016. godine. Grafičkim prikazom Namjena i razmještaj izmjene Regulacionog plana na zemljištu označenom sa k.č. br. 1473/3 i dijelu zemljišta označenog sa k.č. br. 1475/4, 1475/3 i 1475/1 predviđena je izgradnja poslovno stambenog objekta dimenzija 25,16 x 12,00 metara spratnosti Po+P+3+M. Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planirani poslovno stambeni objekat određena je građevinska parcela koja je na grafičkom prikazu Plan parcelacije označena brojem 25.

Po održanoj usmenoj raspravi na licu mjesta dana 25.08.2016. godine na kojoj je stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. izvršio obilježavanje i geodetsko snimanje predmetne građevinske parcele, nakon čega je dostavio izjavu na zapisnik broj: 05-31-6-1803/16 od 15.11.2016. godine navodeći da nakon geodetskog snimanja i obrade podataka utvrdio je da predviđena građevinska parcela obuhvata katastarske čestice koje su navedene u članu 1. prijedloga Odluke.

Stručno lice za urbanizam, Jasminka Hajrulahović dipl. ing. arh. je po dostavi zapisnika o izjavi stručnog lica za geodetske poslove sa skicom sa lica mjesta, u konačnom izjašnjenju od 23.11.2016. godine konstatovala da se može utvrditi da je izvršeno obilježavanje i geodetsko snimanje građevinske parcele prema navedenoj Izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ („Sl. novine Općine Magla“, broj: 4/2016) te da se može formirati građevinska parcela na Grafičkom prikazu Plana parcelacije označena brojem 25 a koju bi činile katastarske čestice navedene u Zapisniku stručnog lica za geodetske poslove od 15.11.2016. godine u navedenim površinama.

Općinsko pravobranilaštvo dostavilo je izjašnjenje broj: U. 10/16 od 28.11.2016. godine u kome navodi konstatacije iz naprijed navedenih izjava stručnog lica za urbanizam i stručnog lica za geodetske poslove, određivši se da za navedene izjave stručnih lica smatraju da su date u skladu sa strukom i naukom, kao i da se na istim mogu temeljiti interesi Općine Maglaj, kao i da su pored istih nedvojbeno ispunjeni uslovi donošenja odluke o formiranju građevinske parcele broj 25 u skladu sa Izmjenom Regulacionog plana "Maglaj Centar -sjeverni dio" („SL. Novine Općine Maglaj“, broj: 4/2016.), da ukoliko Općinsko vijeće donese odluku o formiranju građevinske parcele potrebno je utvrditi nakandu u skladu sa članom 62. Zakona o građevinskom zemljištu, a u vezi sa poglavljem IV odnosno članom 53. Zakona o eksproprijaciji, na osnovu kojih se može odrediti naknada kao cijena koja je postignuta na toj lokaciji u vrijeme njenog određenja, svakako cijeneći interes Općine Maglaj i poslednje prometovane cijene u postupku dodjele na toj lokaciji. Također uvidom u Obavještenje od 22.11.2016. godine dostavljeno nadležnoj Službi od strane Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina, Općinsko pravobranilaštvo se upoznao sa prijedlogom Komisije koju smatra stručno utemeljenom.

Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina, od koje je tražena tržišna cijena zemljišta na navedenoj lokaciji, dostavila je Obavještenje broj: 02-05-1-SI/16 od 21.11.2016. godine u kome navodi da je izvršila procjenu navedenih nekretnina odnosno navedenog zemljišta i utvrdila da bi cijena 1 m² zemljišta iznosila od 100,00 KM

Podnosilac zahtjeva Jasmin Halilović, je na zaposnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove od 28.11.2016. godine, nakon što je upoznat sa naprijed navedenom izjavom stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatića dipl. ing. geod. od 15.11.2016. godine i konačnim izjašnjenjem stručnog lica za urbanizam Jasminke Hajrulahović, dipl. ing. arh. od 23.11.2016. godine, te sa Obavještenjem Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina broj: 02-05-1-SI/16 od 22.11.2016. godine, izjavio da nema primjedbi na nalaze stručnog lica za geodetske poslove i stručnog lica za urbanizam, da je saglasan sa istim, i da je saglasan za zemljište u vlasništvu Općine Maglaj koje ulazi u sastav predmetne građevinske parcele u ukupnoj površini od 58 m², Općini Maglaj platiti naknadu po utvrđenoj tržišnoj cijeni.

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.

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 analogno tarifnom broju 16. tačka 1. Odluke o općinskim administrativnim taksama i tarifi općinski administrativnih taksa ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 6/13) te 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).

Vezano za opredjeljene cijene zemljišta od strane Općinskog vijeća prilikom dodjele odnosno prodaje općinskog zemljišta na toj lokaciji, dodali bi da je prilikom donošenja Odluke o prodaji nekretnina „DKM Grdanji“ d.o.o. Maglaj radi oblikovanja građevinske parcele od 12.05.2016. godine Općinsko vijeće odredilo prodajnu cijenu zemljišta u iznosu od 100,00 KM po 1m², prilikom donošenja rješenja o formiranju građevinske parcele u korist Bradarić Abdulkadira i dodjeli zemljišta imenovanom u svrhu formiranja građevinske parcele od 07.02.2013. godine Općinsko vijeće je utvrdilo prodajnu cijenu zemljišta u iznosu od 120,00 KM po 1 m², da prilikom donošenja rješenja o utvrđivanju prava vlasništva u korist d.o.o. „Sjaj“ Maglaj od 29.05.2008. godine za zemljište označeno sa k.č. br. 1475/11 „Oko Motela Galeb“ površine 99 m² Zaključkom Općinskog vijeća od 29.05.2008. godine opredjeljena je cijena od 155,00 KM po 1 m² dodjeljenog zemljišta, da je po raspisanom Konkursu za dodjelu neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta radi građenja lamele 3 poslovno stambenog objekta, broj: 02-05-1-829-1/08 od 09.6.2008. godine i okončanju istog, Općinsko vijeće rješenjem broj: 02-05-1-1047/08 od 3.7.2008. godine, dodjelo d.o.o. „Čato“ Maglaj (koji je bio najpovoljniji ponuđač) neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište označeno sa k.č. br. 1475/10 „Oko Motela Galeb“ površine 290 m² po cijeni od 202,10 KM po 1 m².

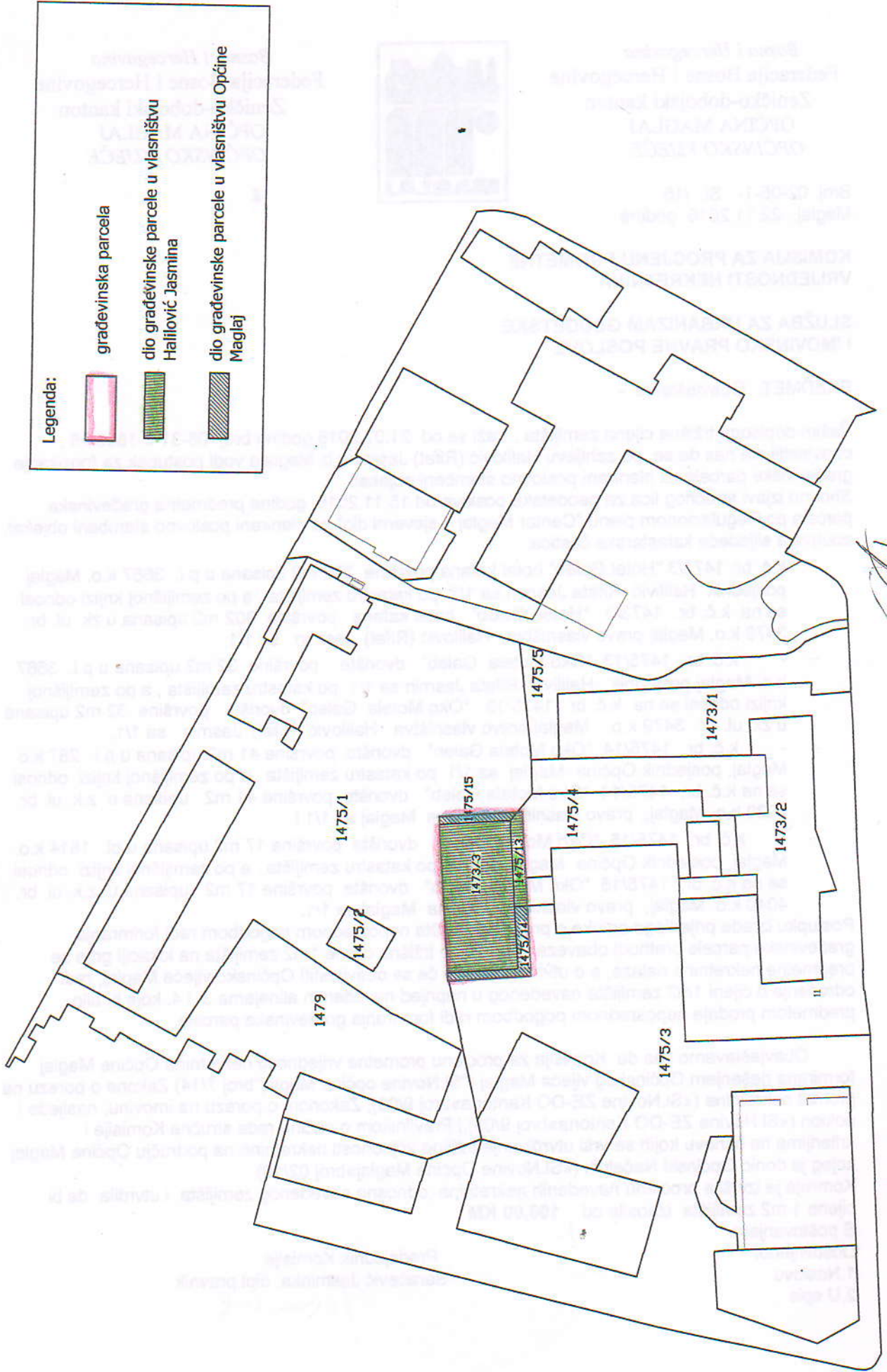
Shodno naprijed navedenom, Općinski načelnik predlaže Općinskom vijeću da usvoji prijedlog Odluke i odredi prodajnu cijenu nekretnine.

OBRADIVAČ

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove

PREDLAGAČ
OPĆINSKI NAČELNIK
Mirsad Mahmutagić

Skica formiranja građevinske parcele u predmetu br. 05-31-6-1803/16



Legenda:

građevinska parcela

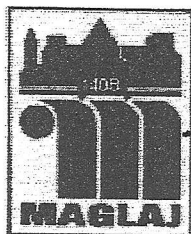
dio građevinske parcele u vlasništvu Halilović Jasmína

dio građevinske parcele u vlasništvu Općine Maglaj

Maglaj: 25.08.2016. godine

R 1: 900

uradilo: Nedžad Čarčić, dipl. ing. geod.



Broj: 02-05-1- Sl. /16
Maglaj, 22.11.2016. godine

**KOMISIJA ZA PROCJENU PROMETNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**SLUŽBA ZA URBANIZAM GEODETSKE
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE**

PREDMET: Obavještenje .-

Vašim dopisom ,tržišna cijena zemljišta , traži se od 21.07.2016.godine broj 05-31-6-1803/16 , obavjestili ste nas da se po zahtjevu Halilović (Rifat) Jasmina iz Maglaja vodi postupak za formiranje građevinske parcele za planirani poslovno stambeni objekat. Shodno izjavi stručnog lica za geodetske poslove od 15.11.2016. godine predmetna građevinska parcela po Regulacionom planu "Centar Maglaj – sjeverni dio" za planirani poslovno stambeni objekat, obuhvata slijedeće katastarske čestice:

- k.č. br. 1473/3 "Hotel Galeb" hotel kafana površine 302 m2 upisana u p.l. 3667 k.o. Maglaj posjednik Halilović Rifata Jasmin sa 1/1 po katastru zemljišta , a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1473/3 "Hotel Galeb" hotel kafana površine 302 m2 upisana u zk. ul. br. 3479 k.o. Maglaj pravo vlasništva Halilović (Rifat) Jasmin sa 1/1,
- k.č. br. 1475/13 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 32 m2 upisana u p.l. 3667 k.o. Maglaj posjednik Halilović Rifata Jasmin sa 1/1 po katastru zemljišta , a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1475/13 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 32 m2 upisana u zk. ul. br. 3479 k.o. Maglaj pravo vlasništva Halilović (Rifat) Jasmin sa 1/1,
- k.č. br. 1475/14 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 41 m2 upisana u p.l. 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta , a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1475/14 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 41 m2 upisana u z.k. ul. br. 4039 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1
- k.č. br. 1475/15 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 17 m2 upisana u pl. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta , a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 1475/15 "Oko Motela Galeb" dvorište površine 17 m2 upisana u z.k. ul. br. 4040 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Postupku izrade prijedloga odluke o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom radi formiranja građevinske parcele prethodi obaveza utvrđivanja tržišne cijene 1m2 zemljišta na lokaciji gdje se predmetne nekretnine nalaze, a o utvrđenoj cijeni će se obavijestiti Općinsko vijeće Maglaj, radi određenja o cijeni 1m2 zemljišta navedenog u naprijed navedenim alinejama 3. i 4. koje bi bilo predmetom prodaje neposrednom pogodbom radi formiranja građevinske parcele,

Obavještavamo vas da Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općine Maglaj formirana rješenjem Općinskog vijeća Maglaj ("Sl. Novine općine Maglaj" broj 7/14) Zakona o porezu na promet nekretnina («Sl. Novine ZE-DO Kantona» broj 9/09), Zakonom o porezu na imovinu, nasljeđe i poklon («Sl. Novine ZE-DO Kantona» broj 9/09), i Pravilnikom o načinu rada stručne Komisije i kriterijima na osnovu kojih se vrši utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na području Općine Maglaj kojeg je donio Općinski Načelnik («Sl. Novine Općine Maglaj» broj 02/10).

Komisija je izvršila procjenu navedenih nekretnina ,odnosno navedenog zemljišta i utvrdila da bi cijena 1 m2 zemljišta iznosila od **100,00 KM**

S poštovanjem.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. U spis

Predsjednik Komisije
Saračević Jasminka, dipl.pravnik

