



Broj: 05-27-5-2798/25
Maglaj, 11.02.2026. godine

OPĆINA MAGLAJ
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDMET: Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Ustalić (Nusret) Mirzi i Ustalić (Husein) Alidi iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

U prilogu akta dostavljamo Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom pogodbom Ustalić (Nusret) Mirzi i Ustalić (Husein) Alidi iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele, Općinskom vijeću Maglaj na razmatranje i usvajanje.

Uz Prijedlog Odluke dostavljamo:

- Obrazloženje uz Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Ustalić (Nusret) Mirzi i Ustalić (Husein) Alidi iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele,
- Izvod iz Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“ Grafički prikaz Plan parcelacije sa označenom građevinskom parcelom broj 24,
- Skica formiranja građevinske parcele u predmetu broj:05-27-5-2798/25
- Zapisnik o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina, od 09.02.2026. godine.

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis IPS-a broj 05-27-5-2798/25



OPĆINSKI NAČELNIK

Maid Suljaković

Broj:
Datum,

Na osnovu člana 363. stav 3. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", 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 Bosne i Hercegovine", broj: 17/14), člana 18. alineja 6. i 19. Statuta Općine Maglaj - prečišćen tekst ("Službene novine Općine Maglaj", br. 8/07, 3/08 i 6/08) i člana 37. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, br. 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 Ustalić (Nusret) Mirzi i Ustalić (Husein) Alidi iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

Član 1.

Formira se građevinska parcela za postojeći blok stambenog objekta - stambenu jedinicu br. 2361/EJ1 k.o. Maglaj u suvlasništvu Ustalić (Nusret) Mirze i Ustalić (Husein) Alide iz Maglaja, na Grafičkom prikazu Plan parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar – južni dio“ označena brojem 24, koju čini zemljište označeno sa:

- dio k.č. br. 2361 „D. Cvijanovića“ kuća i zgrada površine 175 m² upisana u pl. br. 289 i u zk-ul br. 5135 k.o. Maglaj, koji je u naravi etažna jedinica označena sa k.č. br. 2361/EJ1 koja je stan br 1 koji se sastoji od dvije sobe ukupne površine 62 m² koji se nalazi u prizemlju k.č. br. 2361 upisana u zk-ul 6896 k.o. Maglaj pravo vlasništva Ustalić (Nusret) Mirza sa 1/2 i Ustalić (Husein) Alida rođ. Šuman sa 1/2, i koja je povezana sa suvlasništvom u dijelu od 62/124 na k.č. br. 2361, koja je prizemna zgrada sa 2 etažne jedinice (stanovi) sa ukupno 124 m² korisne površine objekta, i
- k.č. br. 2360/15 „Građevinski plac“ dvorište površine 204 m², upisana 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. 2360/15 „Građevinski plac“ dvorište površine 204 m², upisana u zk-ul 4684 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Član 2.

Prodaje se neposrednom pogodbom Ustalić (Nusret) Mirzi i Ustalić (Husein) Alidi iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele, nekretnina - zemljište iz člana 1. alineja 2. ove Odluke, označeno sa:

- k.č. br. 2360/15 „Građevinski plac“ dvorište površine 204 m², upisana 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. 2360/15 „Građevinski plac“ dvorište površine 204 m², upisana u zk-ul 4684 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.

Općina Maglaj zadržava pravo izvođenja potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje drugih instalacija u dijelu zemljišta – uz javni put, u cijeloj širini ili dužini građevinske parcele broj 24, te se Ustalić (Nusret) Mirza i Ustalić (Husein) Alida iz Maglaja obavezuje dozvoliti Općini Maglaj izvođenje istih, s tim da se Općina Maglaj obavezuje da po izvođenju radova parcelu dovede u prvobitno stanje.

Predaju nekretnine iz stava 1. ovog člana u posjed kupcima 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, snose kupci.

Član 3.

Ovlašćuje se Općinski načelnik Općine Maglaj, da u ime Općine Maglaj, kao prodavcem, na osnovu ove Odluke i pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranioca Općine Maglaj, sa Ustalić (Nusret) Mirzom i Ustalić (Husein) Alidom iz Maglaja, kao kupcima, zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnine iz člana 2. ove Odluke, a prema uvjetima iz člana 2. ove Odluke.

Član 4.

Obavezuju se Ustalić (Nusret) Mirza i Ustalić (Husein) Alida iz Maglaja, da u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja ove Odluke, uplate troškove postupka – naknadu za vršenje usluga u iznosu od **260,00 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 dužni si 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 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 prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Ustalić (Nusret) Mirzi i Ustalić (Husein) Alidi iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele

Ustalić (Nusret) Mirza i Ustalić (Husein) Alida iz Maglaja, Ul. Civilnih žrtava rata, podnijeli su dana 03.07.2025. godine Općinskom vijeću Maglaj putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, zahtjev za oblikovanje građevinske parcele. U zahtjevu traže formiranje građevinske parcele za dio objekta u njihovom suvlasništvu, na planu parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar – južni dio“ označene brojem 24 i prodaju im zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj, koje ulazi u sastav navedene građevinske parcele, neposrednom pogodbom, radi oblikovanja iste.

Uz zahtjev je priložen Zemljišnoknjižni izvadak za zk.ul. br. 6896 k.o. Maglaj.

U postupku obrade predmetnog zahtjeva Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj dostavila je Izjašnjenje broj:05-27-5-2798/25 od 29.09.2025. godine u kome se navodi da uvidom u dostavljenu i dokumentaciju Službe utvrđeno je da se zemljište označeno sa k.č. broj 2361 k.o. Maglaj na kojem je upisan suvlasnički dio od 62 m² - stan u suvlasništvu Ustalić (Nusret) Mirze i Ustalić (Husein) Alide rođ. Šuman, nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“ ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 4/07). Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekata na dijelu zemljišta označenog sa k.č. broj 2361, na mjestu postojećeg dijela dvojnog prizemnog stambenog objekta predviđena je izgradnja novog objekta spratnosti PO+P+1+M. Grafičkim prikazom Plan parcelacije za postojeći dvojni stambeni objekat na k.č. br. 2361 određene su nove granice građevinskih parcela tako da je granica građevinske parcele određena pojedinačno za blok objekta, tako da su za navedeni dvojni objekat određene dvije građevinske parcele na planu parcelacije određene brojem 24 i 25. Građevinska parcela na kojoj Ustalić (Nusret) Mirza i Ustalić (Husein) Alida rođ. Šuman posjeduju stan u površini od 62 m² označena je brojem 24. Identifikacijom zemljišta na Kopiji katastarskog plana u odnosu na grafički prikaz Plan parcelacije, utvrđeno je da građevinsku parcelu označenu brojem 24 čini zemljište označeno sa k.č. br. 2361 na kojoj je uspostavljeno etažno suvlasništvo u površini 62 m², upisano u zemljišnoknjižni izvadak broj 6896, u A popisnom listu broj parcele 2361/EJ1 sa 62/124, suvlasnici Ustalić (Nusret) Mirza i Ustalić (Husein) Alida rođ. Šuman sa udjelima od po 1/2 i dio zemljišta označenog sa k.č. br. 2360/1 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj. Građevinska parcela označena sa 24 sa sjeverne, istočne i južne strane graniči sa postojećim ulicama, a sa zapadne strane graniči sa građevinskom parcelom označenom sa brojem 25.

Na građevinskoj parceli broj 24, uz postojeći objekat u kojem se nalazi etažna jedinica podnosioca zahtjeva, i to sa njene istočne strane, predviđena je izgradnja terase dimenzija 10,5 x 3,0 m.

Na osnovu navedenog konstatovano je da u odnosu na Plansku dokumentaciju postoje uslovi da se formira građevinska parcela broj 24, za postojeći blok objekta kako je i označeno na Grafičkom prikazu Plan parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“, uz prethodno izjašnjenje podnosioca zahtjeva o tome da Općina Maglaj zadržava pravo i da će dozvoliti izvođenje potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje drugih instalacija u dijelu zemljišta - uz javni put, u cijeloj širini ili dužini građevinske parcele broj 24.

U prilogu navedenog izjašnjenja dostavljen je Izvod iz Regulacionog plana „Maglaj Centar - južni dio“ Grafički prikaz Plan parcelacije sa označenom građevinskom parcelom broj 24.

Po navedenom Izjašnjenju Službe podnosioc predmetnog zahtjeva dali su pojedinačne izjave na Zapisnik kod Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine

Maglaj, i to Ustalić (Nusret) Mirza dao je izjavu na Zapisnik broj: 05-27-5-2798/25 od 29.09.2025. godine, a Ustalić (Husein) Alida dala je izjavu na Zapisnik broj: 05-27-5-2798/25 od 14.10.2025. godine, izjavivši da nakon što su od strane službenog lica koje vodi postupak upoznati sa izjašnjenjem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj: 05-27-5-2798/25 od 29.09.2025. godine, izjavljuju da su saglasni da se formira građevinska parcela broj 24 za postojeći blok objekta koji je u okviru dijela zemljišta označenog sa k.č. broj 2361 k.o. Maglaj, a kojeg čini stan – etažna jedinica broj parcele 2361/EJ1 kojeg su suvlasnici sa dijelom od po 1/2, kako je i označeno na Planu parcelacije Regulacionog plana „Maglaj Centar – južni dio“, u skladu sa Izjašnjenjem Službe broj: 05-27-5-2798/25 od 29.09.2025. godine, te da shodno istom izjavljuju da dozvoljavaju da Općina Maglaj zadrži pravo izvođenja potrebnih radova vezanih za instalacije javne rasvjete i eventualno postavljanje drugih instalacija u dijelu zemljišta – uz javni put, u cijeloj širini ili dužini građevinske parcele broj 24, uz obavezu Općine Maglaj da predmetnu parcelu dovede u prvobitno stanje, te da će dozvoliti izvođenje istih uz navedeni uslov.

U postupku po predmetnom zahtjevu održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 30.09.2025. godine na kojoj je stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. obilježio a zatim snimio predmetnu građevinsku parcelu, te nakon izvršene obrade podataka snimanja i cijepanja parcele br. 2360/1 dostavio izjavu na Zapisnik broj:05-27-5-2798/25 od 09.01.2026. godine u kojoj je naveo da dana 30.09.2025. godine izašlo se na lice mjesta u Maglaju u Ul. civilnih žrtava rata a u predmetu „Oblikovanje građevinske parcele“ podnesenom od strane Ustalić Mirze i Alida, koji u svom zahtjevu traže da se izvrši oblikovanje građevinske parcele za njihov dio od 62/124 prizemnog objekta označenog sa k.č. br. 2361 koji je u naravi stan označen sa br. 2361/EJ1 i na kojem su upisani kao suvlasnici sa po 1/2, da identifikacijom na licu mjesta predmetne nekretnine i uvidom u Regulacioni plan "Maglaj-Centar južni dio" utvrđeno je da za stambeni prostor Ustalić Mirze i Alida koji predstavlja etažnu jedinicu-stan označen sa 2361/EJ1 površine 62 m² a što je jedna polovina prizemnog objekta koji je označen sa k.č. br. 2361 k.o. Maglaj, predviđena građevinska parcela označena po planu parcelacije Regulacionog plana "Maglaj-Centar južni dio" sa brojem 24, i zahvata dio katastarske parcele označene sa k.č. br. 2361 u kojoj se nalazi stan podnosioca zahtjeva i dio k.č. br. 2360/1 k.o. Maglaj koja je u posjedu i vlasništvu Općine Maglaj sa 1/1. Dalje je naveo da na osnovu plana parcelacije Regulacionog plana "Maglaj-Centar južni dio" i faktičkog stanja izgrađene prilazne saobraćajnice koje se djelimično razlikuje od ucrtanog stanja po regulacionom planu iako je i prilikom izrade regulacionog plana bilo isto faktičko stanje, izvršio je obilježavanje i geodetsko snimanje građevinske parcele označene po Regulacionom planu sa brojem 24, te nakon izvršene obrade podataka snimanja i cijepanja parcele br. 2360/1 utvrdio je da se građevinska parcela za stambenu jedinicu br. 2361/EJ1 k.o. Maglaj Ustalić (Nusret) Mirze i Ustalić (Husein) Alide koja je po Regulacionom planu "Maglaj-Centar južni dio" označena sa brojem 24 sastoji od nekretnina označenih kao u članu 1. prijedloga Odluke.

Sastavni dio naprijed navedene izjave stručnog lica za geodetske poslove je skica lica mjesta - Skica formiranja građevinske parcele u predmetu broj: 05-27-5-2798/25.

U daljem postupku obrade predmetnog zahtjeva stručno lice za urbanizam Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj Ermina Hajdić, dipl. ing. građ. dostavila je Izjašnjenje broj:05-27-5-2798/25 od 09.02.2026. godine u kome je navela da uvidom u Plansku dokumentaciju Regulacioni plan "Maglaj-Centar južni dio", uvidom na terenu i uvidom u Zapisnik o izjavi stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatića dipl.ing.geod, utvrđeno je da se faktičko stanje prilazne saobraćajnice djelimično razlikuje od ucrtanog stanja na Planu iako je prilikom Regulacionog plana faktičko stanje bilo isto.

Kako je navedeno u Zapisniku Stručnog lica za geodetske poslove, nakon izvršene obrade podataka snimanja i cijepanja parcele br. 2360/1 utvrđeno je da se građevinska parcela za

stambenu jedinicu br. 2361/EJ1 k.o. Maglaj Ustalić (Nusret) Mirze i Ustalić (Husein) Alide koja je u Regulacionom planu „Maglaj - Centar južni dio“ označena brojem 24, sastoji od nekretnina:

- dio k.č. br. 2361 „D. Cvijanovića“ kuća i zgrada površine 175 m² koja je upisana u pl. br. 289 i u zk-ul br. 5135 k.o. Maglaj, koji je u naravi etažna jedinica označena sa k.č. br. 2361/EJ1 koja je stan br 1 koji se sastoji od dvije sobe ukupne površine 62 m² koji se nalazi u prizemlju k.č. br. 2361 upisana u zk-ul 6896 k.o. Maglaj pravo vlasništva Ustalić (Nusret) Mirze sa 1/2 i Ustalić (Husein) Alide sa 1/2, i
- k.č. br. 2360/15 „Građevinski plac“ dvorište površine 204 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 ista je upisana u zk-ul 4684 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Dalje je navela da na osnovu uvida na terenu i uvida u Zapisnik o izjavi stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatića, dipl.ing.geod. može se formirati građevinska parcela sa podacima navedenim u Zapisniku o izjavi stručnog lica za geodetske poslove datoj na zapisnik broj:05-27-5-2798/25 od 09.01.2026. godine i prema Skici formiranja građevinske parcele broj 05-27-5-2798/25 od 30.09.2025. godine.

U daljem postupanju po predmetnom zahtjevu od Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovane od strane Općinskog vijeća Maglaj, pribavljena je tržišna cijena predmetnog zemljišta i procjena prometne vrijednosti nekretnine - zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj koje shodno izjavi stručnog lica za geodeziju i Konačnom izjašnjenju stručnog lica za urbanizam u Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, Ermine Hajdić, dipl. ing. građ., od 09.02.2026. godine, ulazi u sastav predmetne građevinske parcele, označenog sa k.č. br. k.č. br. 2360/15 „Građevinski plac“ dvorište površine 204 m², upisana u pl. br. 287 k.o. Maglaj i zk-ul 4684 k.o. Maglaj, data u Zapisniku o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 09.02..2026. godine, u kome je konstatovano da tržišna cijena 1m² zemljišta iznosi 80,00 KM/m², te procijenjena prometna vrijednosti predmetne nekretnine –zemljišta iznosi ukupno 16.320,00 KM.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj izjasnilo se u Izjašnjenju broj: U. 27/25 od 10.02.2026. godine, navodeći da Općinsko pravobranilaštvo se ne protivi Zahtjevu Ustalić (Nusret) Mirze i Ustalić (Husein) Alide iz Maglaja, za oblikovanje građevinske parcele za postojeći objekat po Regulacionom planu: Maglaj-Centar-Južni dio označene sa brojem 24 zemljište označeno sa k.č. br.2361 k.o. Maglaj na kojem je upisan suvlasnički dio od 62 m²-stan u suvlasništvu Ustalić Mirze i Alide radi oblikovanja i prodaje zemljišta u vlasništvu općine Maglaj .

Po Regulacionom planu: Maglaj-Centar-Južni dio građevinska parcela označena sa brojem 24 koja se sastoji od nekretnina :

-dio k.č. br 2361 „ D. Cvijanovića „ kuća i zgrada površine 175 m² koja je upisana u posjedovni list broj 289 i u zemljišno knjižni uložak 5135 k.o. Maglaj, u naravi etažna jedinica označena sa sa k.č. br. 2361/EJ1 koja je stan br. 1 površine 62 m²

-k.č. br. 2360/15 „Građevinski plac „ dvorište površine 204 m² koje je po podacima katastra zemljišta upisana u posjedovni list br 287 k.o. Maglaj posjednik općina Maglaj sa 1/1 a po podacima zemljišne knjige upisana u zemljišnoknjižni uložak broj: 4684 k.o. Maglaj pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Nakon što je provedena kompletna procedura i nakon što je dostavljen zapisnik od 09.02.2026. godine nadležne Komisije Općinskog vijeća o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava sa procijenjenom tržišne vrijednosti za predmetnu nekretninu po 1 m² koja u ovom novom postupku iznosi 80,00 KM /m² Općinsko

pravobranilaštvo se ne protivi prodaji navedenog zemljišta podnosiocu zahtjeva neposrednom pogodbom radi oblikovanja građ. parcele jer ne postoje pravne zapreke i smetnje da se podnosiocu zahtjeva omogući kupnja. Općinsko pravobranilaštvo je istaknulo da svi administrativni troškovi ovog postupka koji proisteknu iz istog padaju na teret podnosioca zahtjeva, ukoliko Općinsko vijeće Općine Maglaj donese pozitivno rješavanje ovog predmeta.

Ustalić (Nusret) Mirza lično i u svojstvu punomoćnika svoje supruge Ustalić (Husein) Alide po punomoći datoj na Zapisnik kod ove Službe broj: 05-27-5-2798/25 od 14.10.2025. godine, je na Zapisnik kod ove Službe broj: 05-27-5-2798/25 od 11.02.2026. godine izjavio da je od strane službenog lica koje vodi postupak upoznat sa izjavom stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatića, dipl. ing. geod. datom na Zapisnik broj: 05-27-5-2798/25 od 09.01.2026. godine sa skicom sa lica mjesta u prilogu - Skicom formiranja građevinske parcele u predmetu broj: 05-27-5-2798/25, zatim sa Konačnim izjašnjenjem stručnog lica za urbanizam u Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, Ermine Hajdić, dipl. ing. građ. od 09.02.2026. godine, da na iste nema primjedbi i da su saglasni sa istim, tj. da su saglasni da se formira građevinska parcela broj 24 za postojeći blok objekta kojeg su suvlasnici u skladu sa navedenom izjavom stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatića dipl.ing.geod. i kako je to prikazano na Skici formiranja građevinske parcele u predmetu broj: 05-27-5-2798/25 urađenoj od strane stručnog lica za geodetske poslove Nedžada Čatića dipl.ing.geod., da je od strane službenog lica koje vodi postupak upoznat sa Zapisnikom Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 09.02.2026. godine u kome je Komisija kod procjene prometne vrijednosti predmetne nekretnine označene sa k.č. br. 2360/15 k.o. Maglaj „Građevinski plac“ dvorište površine 204 m², konstatovala da tržišna cijena 1m² zemljišta iznosi 80,00 KM/m², te da procijenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi 16.320,00 KM, te sa Konačnim izjašnjenjem Općinskog pravobranilaštva Maglaj broj:U. 27/25 od 10.02.2026. godine, da na iste nemaju primjedbi, te da su saglasni Općini Maglaj za zemljište u vlasništvu Općine Maglaj označeno sa k.č. br. 2360/15 k.o. Maglaj „Građevinski plac“ dvorište površine 204 m², koje ulazi u građevinsku parcelu za postojeći blok stambenog objekta u njihovom suvlasništvu na Grafičkom prikazu Plana parcelacije Regulacionog plana „Maglaj - Centar – južni dio“ označenu brojem 24, platiti naknadu po tržišnoj cijeni zemljišta a koja prema procjeni Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovane od strane Općinskog vijeća Maglaj od 09.02.2026. godine iznosi 80,00 KM po 1 m², što ukupno iznosi 16.320,00 KM, te da su saglasni da snose troškove notarske obrade ugovora o kupoprodaji, takse za uknjižbu i sve ostale troškove koji se odnose na kupoprodaju predmetne nekretnine označene sa k.č. br. 2360/15 k.o. Maglaj „Građevinski plac“ dvorište površine 204 m².

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; 2.11.1. 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 F BiH“, broj: 49/15).

Na osnovu izloženog, sačinjen je prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom pogodbom Ustalić (Nusret) Mirzi i Ustalić (Husein) Alidi iz Maglaja, radi oblikovanja građevinske parcele, te Općinski načelnik predlaže Općinskom vijeću da usvoji Odluku kao u prijedlogu i odredi prodajnu cijenu nekretnine – zemljišta koje je predmetom prodaje.

Obrađivač: Sadina Bašić

Kontralor: Faris Habibović, mag. geodezije, po ovlaštenju pomoćnik općinskog načelnika

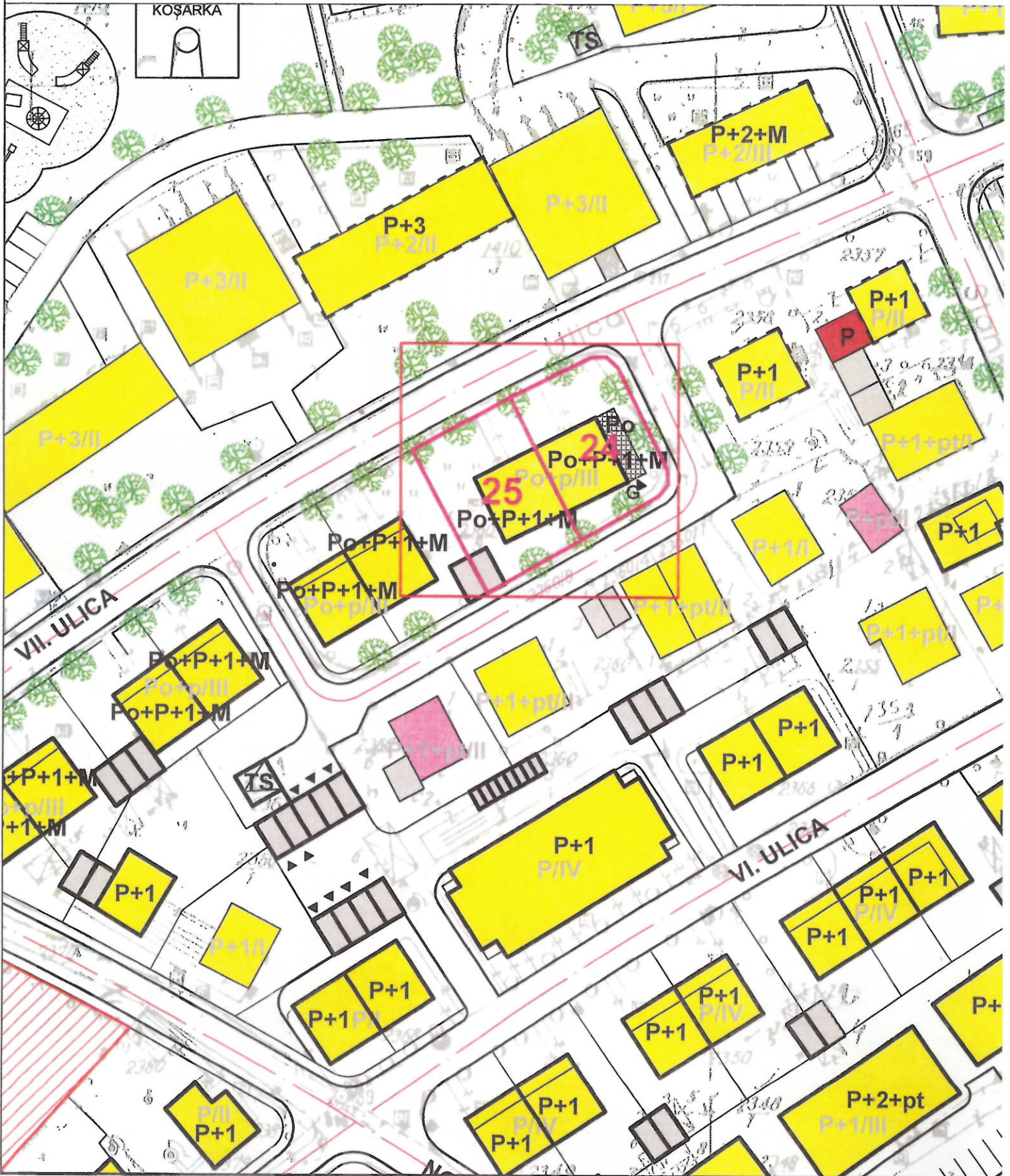
DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis IPS- a broj: 05-27-5-2798/25



REGULACIONI PLAN MAGLAJ - CENTAR (JUŽNI DIO)

GRAFIČKI PRIKAZ NAMJENA I RAZMJESTA OBJEKATA (PLANIRANI STAMBENI OBJEKAT)



8
Skica formiranja građevinske parcele-Predmet broj: 05-27-5-2792/25

Podnosilac zahtjeva: Ustalić Mirza i Alida



Datum: 30.09.2025. godine

R 1:400

uradioc: Nedžad Čatić, dipl. ing. geod.

ZAPISNIK
o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti
nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 09.02.2026.godine, u upravnoj stvari procjene građevinskog objekta, stana i /ili zemljišta.

ČLANOVI KOMISIJE:

- Enisa Hatičić
- Erna Hadžić
- Amir Krpić

Procjena je vršena na osnovu zahtjev Službe za urbanizam,geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj broj:05-27-5-2798/25 od 09.02.2026.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 broj: 02-04-1-132/25 od 23.01.2025.godine (Službene Novine općine Maglaj»broj 01/25).

Kod Službe za urbanizam ,geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj vodi se postupak po zahtjevu Ustalić (Nusret) Mirza i Ustalić (Husein) Alida iz Maglaja, za oblikovanje građevinske parcele i dostave iste Općinskom vijeću na razmatranje i odlučivanje. U zahtjevu se traži da se dostavi tržišna cijena nekretnine-zemljišta koje po izjavi stručnog lica za geodetske poslove i izjašnjenju stručnog lica za urbanizam ulazi u građevinsku parcelu za postojeći blok stambenog objekta-stambenu jedinicu br.2361/EJ1k.o. Maglaj u suvlasništvu Ustalić Mirze i Ustalić Alide iz Maglaja, a koja će biti predmetom prodaje imenovanim neposrednom pogodbom označenog sa:

-k.č.broj: 2360/15 „Građevinski plac“, dvorište površine 204 m2, upisano u posjedovni list broj 287 k.o. Maglaj, posjednik općina Maglaj sa 1/1po katastru zemljišta; a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č.broj:2360/15 u istoj površini upisana u ZK uložak broj:4684 k.o. Maglaj, pravo vlasništva općina Maglaj sa1/1

Komisija je konstatovala slijedeće: Da je Zahtjev broj: 05-27-5-2798/25 od 09.02.2026.godine dostavljen Komisiji dana 09.02.2026. godine.

Komisija nakon izlaska na teren konstatuje da se predmetno zemljište nalazi u Maglaju, u južnom dijelu grada, u II gradskoj zoni u ulici Civilnih žrtava rata sa lijeve strane idući od Sportske dvorane.

Tržišna cijena 1m2 zemljišta iznosi 80,0 KM/m2.

Procjena vrijednost predmetnih nekretnina:

-k.č.broj:2360/15 k.o.Maglaj, dvorište površine **204,00 m2x 80,00 KM/m2 = 16.320,00 KM**
(Slovima: šesnaesthiljadatristotinedvdeset KM 00/100)

Procjena je izvršena u 13,30 sati.

STRANKA:

ČLANOVI KOMISIJE:

1. _____
2. _____
3. _____