



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD GRADAČAC

H.K.Gradašćevića 54, 76 250 Gradačac, telefon 035-369-750, fax. 035-369-751, e.mail: opc.grad@bih.net.ba, www.gradacac.ba

Na osnovu člana 22. stav 2. i člana 363. stav 3.tačka 5. Zakona o stvarnim pravima («Sl.novine F BiH», broj 66/13 i 100/13), člana 13. stav 2. alineja 5. Zakona o principima lokalne samouprave u F BiH («Službene novine FBiH», broj 49/06 i 51/09), čl. 6.stav 1. tačka 7. Statutarne odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o gradu Gradačac («Sl.glasnik Grada Gradačac», broj 1/19), na prijedlog Gradonačelnika, Gradsko vijeće Grada Gradačac na sjednici održanoj dana _____ 2020.godine, d o n o s i

O D L U K U
O P R O D A J I N E K R E T N I N A

Član 1.

Grad Gradačac prodaje Smajlović Samiru sin Saliha iz Gradačca neposrednom pogodbom nekretnine označene kao:

-k.č.br. 2232/13 Stambeni niz ostalo neplodno zemljište površine 35 m2 upisana u el.zk.ul.br. 4074 k.o. Gradačac I kao posjed i vlasništvo Grada Gradačac sa 1/1, za cijenu od 10.990,00 KM (desethiljadadevetstotinašestdesetKM odnosno 314 KM/m2), a radi oblikovanja građevinske čestice k.č.br. 2232/10 na kojoj se nalazi poslovni prostor posjednika i vlasnika Smajlović Samira sin Saliha sa 1/1.

Član 2.

Prava i obaveze u vezi prodaje predmetnih nekretnina biće regulisani posebnim ugovorom u formi notarski obrađene isprave.

Ugovor sa kupcem će u ime Grada zaključiti Gradonačelnik, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Član 3.

Kupoprodajnu cijenu u iznosu od 10.990,00 KM (desethiljadadevetstotinašestdeset KM uvećanu za troškove procjene vještaka građevinske struke u iznosu od 180,00 KM (jednastotinaosamdesetKM), kupac je dužan isplatiti odmah po potpisivanju ugovora, na investicioni račun općine Gradačac 1321900309659853, otvoren kod NLB banke Gradačac,

Član 4.

U slučaju ne zaključivanja ugovora u roku navedenom u članu 2. odluke, ova odluka prestaje da važi.

Član 5.

Troškove notarske obrade ugovora kao i troškove uknjižbe u katastarskom operatu i ZK uredu Općinskog suda, snosi kupac.

Član 6.

Ova odluka stupa na snagu 8. dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Grada Gradačac".

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
GRAD GRADAČAC
-Gradsko vijeće-

PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA

Kujraković Husein

Broj
Datum:

O b r a z l o ž e n j e

Gradskoj službi za geodetske i imovinsko-pravne poslove obratio se Smajlović Samir sin Saliha iz Gradačca za kupovinu parcele k.č.br. 2232/13 k.o. Gradačac I u vlasništvu općine Gradačac, koja se nalazi pored k.č. 2232/10 vlasništvo Smajlović Samira iz Gradačca sa 1/1, na kojoj se nalazi njegov poslovni objekat, a radi oblikovanja građevinske čestice.

Uz zahtjev je priloženo i Rješenje o načelnoj urbanističkoj saglasnosti br.06/1-23/1-3218/19 od 30.03.2020. za dogradnju poslovnog objekta na zemljištu k.č.br.2232/1, 2232/11 i 2232/10 sve k.o. Gradačac I.

Članom 363. stav 3. tačka 5. Zakona o stvarnim pravima («Sl.novine F BiH», broj 66/13 i 100/13) određeno je da se prodaja odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe oblikovanja građevinske čestice.

Od strane predstavnika službe je dana 17.04.2020. izvršen uviđaj na licu mjesta, te je dostavljeno stručno mišljenje Gradske službe za urbanizam, investicije i komunalne poslove u kome je navedeno da se može izvršiti prodaja novoformirane parcele od dijelova 2232/1 površine 26 m² i parcele 2232/11 površine 9 m² vlasništvo Grada Gradačac, radi oblikovanja građevinske parcele 2232/10 k.o. Gradačac I, te takođe konstatuju da se ne može prodati novoformirana građevinska parcela kao samostalna urbanistička parcela, već samo radi oblikovanja postojeće parcele 2232/10 k.o. Gradačac I.

Dana 29.07.2020. godine u prostorijama službe podnosilac zahtjeva upoznat je sa procjenom sudskog vještaka, izjavio da je saglasan sa procjenom, kao i da će platiti kupoprodajnu cijenu odmah po potpisivanju ugovora, troškove notarske obrade, troškove procjene vještaka kao i troškove uknjižbe, odmah po potpisivanju ugovora.

Stoga se, predlaže Gradskom vijeću Grada Gradačac, da usvoji Odluku u predloženom tekstu.

Obrađivač
Gradska služba za geodetske
i imovinsko-pravne poslove

P R E D L A G A Č
Gradonačelnik



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD GRADAČAC

Ul. Hasana Kikića bb 76 250 Gradačac, telefon /faks: 035-369776, e-mail:opc.grad@bih.net.ba, web: www.gradacac.ba

GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO

Broj: M – 59/20

Gradačac, 30.07.2020. godine

GRADSKOJ SLUŽBI ZA GEODETSKE I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE GRADAČAC

Gradsko pravobranilaštvo Gradačac, na osnovu člana 14. i 15. Zakona o pravobranilaštvu ("Službene novine TK", broj 4/04, 5/08, 2/14 i 4/18), a na zahtjev Gradske službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove, br. 08/2-27-784/20 od 29.07.2020. godine, u predmetu davanja pravnog mišljenja na prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom kupcu Smajlović Saliha Samiru iz Gradačca, daje sljedeće

PRAVNO MIŠLJENJE

Gradsko pravobranilaštvo smatra da sa imovinsko-pravnog aspekta nema zakonskih smetnji da Gradsko vijeće Gradačac donese Odluku o prodaji neposrednom pogodbom nekretnine označene kao k.č.br.2232/13 Stambeni niz, ostalo neplodno zemljište, površine 35 m², upisane u el.zk.ul.br. 4074 k.o. Gradačac I, kao posjed i vlasništvo Grada Gradačac, kupcu Smajlović Samiru sinu Saliha iz Gradačca za kupoprodajnu cijenu od 10.990,00 KM radi oblikovanja građevinske parcele označene kao k.č.br.2232/10 Stambeni niz, poslovna zgrada u privredi, površine 45 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 6 m², k.o. Gradačac I u njegovom vlasništvu, uz obavezu kupca da plati i troškove vještačenja u iznosu od 180,00 KM, a koje je izvršeno radi utvrđivanja tržišne vrijednosti parcele.

Ovakav stav Općinsko pravobranilaštvo temelji na sljedećim činjenicama:

Iz stanja spisa koji je dostavljen Gradskom pravobranilaštvu proizilazi da je prijedlog Odluke sačinjen na osnovu propisanih procedura i pribavljenog Stručnog mišljenja Gradske službe za urbanizam, investicije i komunalne poslove, br. 06/1-19-873/20 od 22.04.2020. godine i Prijedloga cijepanja iste Službe, br. 06/1-19-873/20 od 22.04.2020. godine, u kojem je sadržana dozvola da se parcela označena kao k.č.br.2232/13, koja je nastala od katastarskih čestica označenih kao k.č.br.2232/1 i k.č.br. 2232/1 k.o. Gradačac II, pripoji susjednoj parceli označenoj kao k.č.br. 2232/10 k.o. Gradačac II u vlasništvu Smajlović Samira, radi oblikovanja ove parcele. U istom stručnom mišljenju stoji da se predmetna nekretnina ne može prometovati kao samostalna urbanistička parcela, već je formirana radi oblikovanja postojeće k.č.br. 2232/10 k.o. Gradačac I.

Iz dokumentacije proizilazi da se u konkretnom slučaju prodaja navedene nekretnine vrši neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele..

Promet nekretnina uređen je Zakonom o stvarnim pravima ("Službene novine FBiH", br. 66/13 i 100/13), čijim članom 363. stav 1. je propisano da nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave mogu raspolagati nadležna tijela tih jedinica samo na

osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. Prodaja nekretnina neposrednom pogodbom je izuzetak od ovog pravila i dopuštena je u slučajevima taksativno nabrojanim u članu 363 stav 3. Zakona o stvarnim pravima, a u tački 5. istog je propisano da se prodaja odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave može izuzetno izvršiti neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske čestice.

Kada je u pitanju predmetna nekretnina ukupne površine od 35 m², može se utvrditi da su ispunjeni uslovi za prodaju iste putem neposredne pogodbe, a što proizilazi iz priložene dokumentacije. Naime, ova parcela nema svojstvo građevinske parcele, jer njena površina ne zadovoljava kriterije iz člana 65. Odluke o provođenju Urbanističkog plana 2020 („Službeni glasnik općine Gradačac”, br. 6/01 i 10/07) i člana 11. stav 5. Odluke o usvajanju i provođenju Regulacionog plana „Centar” („Službeni glasnik općine Gradačac”, br. 4/09 i 9/18) kojim je propisano da građevinska parcela može imati minimalnu površinu od 250 m² i maksimalnu površinu od 500 m², odnosno izuzetno 700 m², tako da predmetna parcela površine 35 m² nije podobna za prodaju putem konkursa. Nadalje, spajanje ove nekretnine sa parcelom označenom kao k.č.br.2232/10 k.o. Gradačac I, obezbijediće oblikovanje ove parcele radi dogradnje postojećeg poslovnog objekta koji se nalazi na istoj, shodno Rješenju o načelnoj urbanističkoj saglasnosti, br. 06/1-23/1-3218/19 od 30.03.2020. godine koje je izdala Gradska služba za urbanizam, investicije i komunalne poslove Gradačac.

Tržišna cijena predmetne nekretnina određena je u skladu sa članom 363. stav 2. Zakona o stvarnim pravima, jer je procjenu ove vrijednosti izvršio stalni sudski vještak građevinske struke Hrustić Aida na osnovu stručnog znanja, svojim nalazom broj: 14-06/20-V od 19.06.2020 godine. Vještak je procijenio da tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č.br. 2232/13 k.o. Gradačac I iznosi 314,00 KM/m² odnosno da vrijednost parcele koja je predmet prodaje neposrednom pogodbom iznosi ukupno 10.990,00 KM.

Prijedlog Odluke sadrži klauzula da će troškove obavljenog vještačenja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti parcele, kao i troškove notarske obrade ugovora o prodaji i uknjižbe u katastarskim i zemljišnoknjižnim evidencijama snositi kupac, tako da se može zaključiti da predložena Odluka nije u suprotnosti sa pozitivnim propisima niti sa imovinskim interesima Grada Gradačca, pa nema smetnji za njeno donošenje.



GRADSKI PRAVOBRANILAC

Mersed Sokoljaković

UR BROJ: _____ -1
DATUM: 02.09.2020

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA - samo za internu upotrebu

Razmjera 1:1000



Oslobođeno plaćanja naknade za korištenje podataka na osnovu člana 8. Zakona o naknadama za korištenje podataka i vršenje usluga u oblasti premjera i katastra nekretnina ("Sl. list SRBIH" broj 35/85, 12/87) i ("Sl. list R BiH" broj 4/93 i 13/94).

Podaci o nosiocima prava

PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
350	GRAD GRADAČAC	GRADAČAC, H.K. GRADAŠČEV. 54	Posjednik	1/1

Podaci o parceli

PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
350	2232/13	Ostalo neplodno zemljište	STAMBENI NIZ	35