

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Primljeno: 09-06-2022			
Org. jed.	Kl. ozn.	Red. broj	Br. priloga
01	27	1756/22	

Broj: 02-27-1713/22-AP-3
Datum: 07.06.2022. godine

GRADSKO VIJEĆE ZAVIDOVIĆI
n/r PREDSJEDAVAJUĆA GRADSKOG VIJEĆA
mr. iur. Erna Merdić Smailhodžić

PREDMET: Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o.
Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele,
Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića, dostavlja se

U prilogu akta dostavljam Vam Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića.

Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića dostavljam Gradskom vijeću Zavidovići radi uvrštavanja u dnevni red sjednice Gradskog vijeća.

S poštovanjem

Dostavljeno:

1. Naslovu,
2. U spis.

GRADONAČELNIK

doc. dr. Hašim Mujanović





Broj: 02-27-1713/22-AP-2

Datum: 07.06.2022. godine

Na osnovu člana 35. stav 1. i 3. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 49/06, 51/09), člana 363. stav 3. tačka 5. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine F BiH“, broj: 66/13, 100/13), člana 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Službene novine Federacije BiH“, broj: 17/14), člana 10. i 15. Privremene Statutarne Odluke Grada Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 4/2022) i člana 25. Statuta Općine Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 5/2008, 5/a/2008 i 11/2019), Gradsko vijeće Zavidovići na svojoj __. sjednici održanoj __. __. 2022. godine, donijelo je

ODLUKU

o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom
radi oblikovanja građevinske čestice

Član 1.

Prodaju se neposrednom pogodbom, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića, ulica „Čazima Vikovića Viko“ b.b., nekretnine označene sa k.č. 8/35 zv. „Gaj“, šuma 3. klase pov. 403 m², i k.č. 8/36 zv. „Gaj“, šuma 3. klase pov. 305 m², upisane u P.L. 821 k.o. Potkleče kao DRSV Općina Zavidovići, sa dijelom 1/1 odnosno upisane u Zemljišnoknjižni uložak broj: 63 k.o. Potkleče vlasništvo Općina Zavidovići, sa dijelom 1/1, a radi oblikovanja građevinske čestice.

Član 2.

Građevinska čestica se oblikuje od sljedećih katastarskih čestica i to:

- k.č. 8/29 zv. „Gaj“, ostalo neplodno zemljište pov. 514 m², k.č. 8/30 zv. „Gaj“, ostalo neplodno zemljište pov. 640 m², upisane u P.L. 778 k.o. Potkleče posjed Mrkonjić Samira sin Asima sa dijelom 1/1 odnosno upisane u Zemljišnoknjižni uložak broj: 1146 k.o. Potkleče vlasništvo Mrkonjić Samira sin Asima, sa dijelom 1/1, i

- k.č. 8/35 zv. „Gaj“, šuma 3. klase pov. 403 m², k.č. 8/36 zv. „Gaj“, šuma 3. klase pov. 305 m², upisane u P.L. 821 k.o. Potkleče kao DRSV Općina Zavidovići, sa dijelom 1/1 odnosno upisane u Zemljišnoknjižni uložak broj: 63 k.o. Potkleče vlasništvo Općina Zavidovići, sa dijelom 1/1.

Član 3.

Prodajna cijena nekretnina iz člana 1. ove Odluke iznosi za 16,17 KM / m², što za površinu k.č. 8/35 od 403 m² i površinu k.č. 8/36 od 305 m², ukupno iznosi 11.448,36 KM, koju je kupac dužan uplatiti na žiroračun grada Zavidovići broj: 1020320000027070, vrsta prihoda 722431 u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Predaja nekretnina u posjed kupcu izvršit će se u roku od 8 dana po uplati kupoprodajne cijene, o čemu će se sačiniti Zapisnik.

Član 4.

Ovlašćuje se Gradonačelnik da zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnina iz člana 1. ove Odluke, po prethodno pribavljenom mišljenju Općinskog pravobranioca.

Član 5.

Porez i troškove notarske obrade ugovora snosi kupac.

Član 6.

Obavezuje se Mrkonjić Samir sin Asima da na ime takse za izradu Odluke uplati iznos od 50,00 KM u roku od 8 dana od dana prijema Odluke na žiroračun Budžeta općine Zavidovići broj: 1020320000027070, vrsta prihoda 722131, Općina 102.

Član 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Zavidovići“.

PREDSJEDAVAJUĆA
GRADSKOG VIJEĆA

mr. iur. Erna Merdić Smailhodžić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI OSNOV DONOŠENJE ODLUKE

Član 35. stav 1. i 3. Zakona o principima lokalne samouprave („Službene novine Federacije BiH“, broj: 49/06, 51/09) „Imovinom u vlasništvu općine mora se upravljati u skladu sa zakonom i drugim propisima, te u interesu lokalnog stanovništva i s pažnjom dobrog domaćina.

Vijeće odlučuje o pribavljanju, korištenju, upravljanju i raspolaganju imovinom jedinice lokalne samouprave.“

Član 25. tačka 7. Statuta Općine Zavidovići Općinsko vijeće u okviru svoje nadležnosti:

„donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine;“

Član 363. stav 3. tačka 5. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj: 66/13, 100/13) „Prodaja odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave se izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske čestice.

Član 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Službene novine Federacije BiH“, broj: 17/14) „Odluku o načinu i uvjetima raspolaganja nekretnina neposrednom pogodbom, ili zamjene nekretnine, u skladu sa članom 363. stav 3. i 4. Zakona o stvarnim pravima, za nekretnine koje su u vlasništvu

- a) Federacije Bosne i Hercegovine donosi Vlada Federacije Bosne i Hercegovine,
- b) kantona vlada kantona,
- c) gradova i općina, donosi gradsko odnosno općinsko vijeće na prijedlog načelnika općine odnosno gradonačelnika grada.”

RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Mrkonjić Samir sin Asima iz Zavidovića obratio se Općinskom vijeću Zavidovići sa zahtjevom za kupovinu zemljišta u svrhu oblikovanja građevinske čestice, a na osnovu člana 363. stav 3. tačka 5. Zakona o stvarnim pravima.

U zahtjevu je naveo da njegove parcele označene sa k.č. 8/29 i k.č. 8/30 k.o. Potkleče graniče sa parcelom u vlasništvu Općine Zavidovići označena sa k.č. 8/1 k.o. Potkleče, te da na nekretninama označenim sa k.č. 8/29 i k.č. 8/30 k.o. Potkleče planira izgradnju poslovnog (proizvodno-skladišnog) prostora, da je za izgradnju naprijed navedenog objekta dobio i Rješenje o urbanističkoj saglasnosti Službe za upravu geodetskih, imovinskopравnih poslova i urbanizma broj: 06-20-19-2071/21-UP-1-2 od 15.07.2021. godine. Također u zahtjevu ističe kako bi na parcelama označenim sa k.č. 8/29 i k.č. 8/30 k.o. Potkleče mogao započeti gradnju gore navedenog objekta potrebno mu je obezbijediti adekvatan pristup istom sa parcele označene sa k.č. 8/1 k.o. Potkleče, te da radi navedenog i traži oblikovanje parcela k.č. 8/29 i k.č. 8/30 k.o. Potkleče sa dijelom parcele u vlasništvu Općine Zavidovići označene sa k.č. 8/1 k.o. Potkleče u površini od cca 600 m², a kojom površinom bi dobio i manipulativni prostor koji bi služio njegovom proizvodno-skladišnom objektu.

Uz zahtjev je priloženo: Rješenje o urbanističkoj saglasnosti Službe za upravu geodetskih, imovinskopравnih poslova i urbanizma broj: 06-20-19-2071/21-UP-1-2 od 15.07.2021. godine, Izvod iz posjedovnog lista broj: 778, kopija katastarskog plana, te Zemljišnoknjižni izvod broj: 1146 i 63 k.o. Potkleče.

U postupku pripreme ove Odluke nadležna Služba za upravu geodetskih, imovinskopравnih poslova i urbanizma je izvršila uvid u katastarski operat, priloženu

dokumentaciju podnosioca zahtjeva, pribavila stručno mišljenje broj: 06-45-20/22-AP-152 od 11.05.2022. godine, pribavila procjenu tržišne vrijednosti nekretnina od strane stalnog sudskog vještaka Parlić Nedima, održala usmenu raspravu, te je utvrdila sljedeće:

- da su parcele označena sa k.č. 8/29 zv. „Gaj“, ostalo neplodno zemljište pov. 514 m², k.č. 8/30 zv. „Gaj“, ostalo neplodno zemljište pov. 640 m², upisana u P.L. 778 k.o. Potkleče posjed Mrkonjić Samira sin Asima sa dijelom 1/1 odnosno upisane u Zemljišnoknjižni uložak broj: 1146 k.o. Potkleče vlasništvo Mrkonjić Samira sin Asima, sa dijelom 1/1.
- da su parcele označene sa k.č. 8/35 zv. „Gaj“, šuma 3. klase pov. 403 m², k.č. 8/36 zv. „Gaj“, šuma 3. klase pov. 305 m², upisane u P.L. 821 k.o. Potkleče kao DRSV Općina Zavidovići, sa dijelom 1/1 odnosno upisane u Zemljišnoknjižni uložak broj: 63 k.o. Potkleče vlasništvo Općina Zavidovići, sa dijelom 1/1.

- da je u stručnom mišljenju Službe za upravu geodetskih, imovinskopравnih poslova i urbanizma broj: 06-45-20/22-AP-152 od 11.05.2022. godine obrađenog od strane geodete, između ostalog navedeno:

- da predmetno zemljište označeno sa k.č. 8/29, k.č. 8/30, k.č. 8/35 i k.č. 8/36 sve k.o Potkleče predstavlja gradsko građevinsko zemljište u okviru obuhvata „urbana-primarni centar“ koje je obuhvaćeno Prostornim planom grada Zavidovića („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 1/2018 i „Službene novine Ze-do kantona“, broj: 13/2018) te da predmetno zemljište nije u obuhvatu važećih Regulacionih planova grada Zavidovića.

- da je podnosiocu zahtjeva Rješenjem Službe za upravu geodetskih, imovinskopравnih poslova i urbanizma broj: 06/20-19-2071/21-UP-1-2 od 15.07.2021. godine data Urbanistička saglasnost na lokaciju izgradnje poslovnog (proizvodno-skladišnog) objekta na parcelama označenim sa k.č. 8/29 i k.č. 8/30 k.o. Potkleče.

- da naprijed navedene parcele podnosioca zahtjeva graniče sa općinskom parcelom k.č. 8/1 k.o. Potkleče, te da je s obzirom na konfiguraciju terena sa izraženim velikim denivelacijama odnosno visinskim razlikama (10-15 m) koje počinju vrlo blizu granica predmetnih parcela moguće izvršiti oblikovanje parcela podnosioca zahtjeva sa dijelovima parcele k.č. 8/1 k.o. Potkleče kako slijedi:

- oblikovanje parcele označene sa k.č. 8/29 k.o. Potkleče može se izvršiti sa dijelom k.č. 8/1 k.o. u površini od 403 m² i formirati posebnu katastarsku česticu koja bi se pripojila k.č. 8/29 k.o. Potkleče, a oblikovanje parcele označene sa k.č. 8/30 k.o. Potkleče može se izvršiti sa dijelom k.č. 8/1 k.o. Potkleče u površini od 305 m² i formirati posebnu katastarsku česticu koja bi se pripojila k.č. 8/30 k.o. Potkleče, te na taj način oblikovati građevinske parcele koje će biti u funkciji budućeg objekta i manipulativnog prostora uz objekat.

- da se novonastale parcele ne mogu koristiti kao nezavisne parcele jer nema mogućnosti formiranja puta radi velikih visinskih razlika i nasipa koji ugrožava stabilnost tla.

Dakle iz navedenog mišljenja proizilazi da se može izvršiti oblikovanje građevinskih parcela k.č. 8/29 i k.č. 8/30 k.o. Potkleče sa novonastalim parcelama k.č. 8/35 površine 403 m² i k.č. 8/36 površine 305 m².

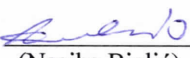
Na osnovu navedenog mišljenja, a nakon detaljnog snimanja lica mjesta sa izvedenim stanjem u katastarskom operatu općine Zavidovići izvršene su tehničke promjene - cijepanja parcele (k.č. 8/1 k.o. Potkleče) od koje su nastale nove parcele označene sa k.č. 8/35 pov. 403 m² i k.č. 8/36 pov. 305 m², a koje su predmet ovog postupka.

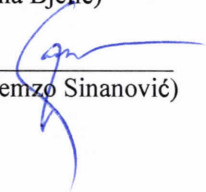
- da je procjenom stalnog sudskog vještaka Parlić Nedima broj: SV-08/2022 od 24.05.2022. godine utvrđena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta u iznosu od 16,17 KM / m², što za površinu k.č. 8/35 od 403 m² i površinu k.č. 8/36 od 305 m², ukupno iznosi 11.448,36 KM.

Na usmenoj raspravi održanoj dana 01.06.2022. godine podnosilac zahtjeva izjavio je da je saglasan sa procjenom vrijednosti zemljišta koje je procijenio stalni sudski vještak Parlić

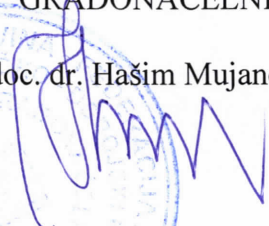
Nedim kao i sa mišljenjem Službe za upravu geodetskih, imovinskopravnih poslova i urbanizma broj: 06-45-20/22-AP-152 od 11.05.2022. godine.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, a u skladu sa članom 363. stav 3. tačka 5. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj: 66/13, 100/13) kojim je propisano da se prodaja odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske čestice, predlaže se usvajanje Odluke kao u tekstu.

Obradila: 
(Nasiha Bjelić)

Kontrolisao: 
(Remzo Sinanović)

GRADONAČELNIK


doc. dr. Hašim Mujanović



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI

Služba za upravu geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma
Broj: 06-27-835/22-AP-6
Datum: 1.6.2022. godine



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma

Datum: 02-06-2022		
02	27	1713/22

GRADONAČELNIK
-ovdje-

Predmet: Dostava prijedloga odluke o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske čestice.

U prilogu ovog dopisa dostavljamo Vam prijedlog odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića, u Vašu dalju proceduru i razmatranje.

S poštovanjem!



GRADONAČELNIK
Remzo Sinanović, dipl. pravnik

Obradio: Bjelić Nasiha

Kontrolisao: Remzo Sinanović

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI



Služba za upravu geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma
Broj: 06-27-835/22-AP-5
Datum: 1.6.2022. godine

GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO
ZAVIDOVIĆI
= Ovdje -

Predmet: Mišljenje, traži se

U prilogu ovog dopisa dostavljamo vam prijedlog odluke o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom, radi oblikovanja građevinskih parcela, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića radi davanja vašeg mišljenja na istu.

Molimo da mišljenje dostavite ovoj službi u što kraćem roku kako bi odluku mogli proslijediti Općinskom načelniku u dalju proceduru.

Napomena:

Sva dokumentacija vezana za navedeni predmet (zahtjev, mišljenje urbaniste, posjedovni i vlasnički listovi, te nalaz o procjeni vrijednosti zemljišta) dostavljena Vam je uz poziv za raspravu koja je bila zakazana za dan 01.06.2022. godine.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
02. 06. '22
GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO

Ime i prezime	Podpis	Red. broj	Pr. položaj



POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

Kenzo Samirović dipl. pravnik

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO



Broj: M- 82 /22

Dana: 15.6.2022. godine

Služba za upravu geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma

Veza: Vaš akt broj: 06-27-835/22-AP-5 od 01.6.2022. godine

Na osnovu člana 13. tačka (2) Zakona o pravobranilaštvu (Sl.novine ZE-DO K broj 12/13)
dostavljam,

M I Š L J E N J E

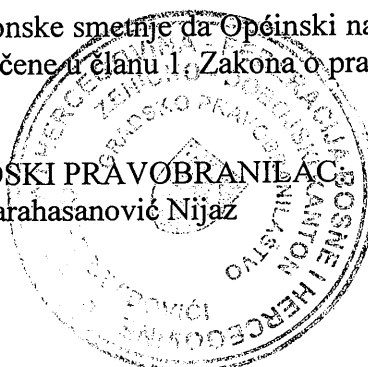
Nakon razmatranja prijedloga „odluke o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske čestice“ Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića ul. „Čazima Vikovića Viko“, označene kao k.č. 8/35 zv. „Gaj“, šuma 3 klase, površine 403 m², i k.č. 8/36 zv. „Gaj“, šuma 3 klase, površine 305 m² upisane u p.l. 821 k.o. Potkleče kao DRSV Općina Zavidovići, sa dijelom 1/1, odnosno upisane u z.k. uložak Općinskog suda u Zavidovićima broj 63 k.o. Potkleče vlasništvo Općina Zavidovići sa dijelom 1/1, a radi oblikovanja građevinske čestice, mišljenja sam da je ista sačinjena u skladu sa članom 363. stava 3. tačke 5. Zakona o stvarnim pravima („Sl. novine F BiH“ broj: 66/13 i 100/13), članom 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Sl. novine F BiH“ broj: 17/14) i člana 25. Statuta Općine Zavidovići („Službeni glasnik općine Zavidovići“ broj: 5/08 i 5/a/08).

Uz prijedlog odluke za davanje mišljenja priloženo je sljedeće:

- Stručno mišljenje nadležne službe broj: 06-45-20/22-AP-152 od 11.5.2022. godine. sa prijedlogom oblikovanja građevinske čestice
- Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke Parlić Nedima broj: SV: 08/22 od 24.5.2022. godine.

Na osnovu navedenog smatram da ne postoje zakonske smetnje da Općinski načelnik zaključi ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine naznačene u članu 1. Zakona o pravobranilaštvu.

GRADSKI PRAVOBRANILAC
Karahasanović Nijaz



MRKONJIĆ SAMIR SIN ASIMA
Zavidovići, Ul. „Čazima Vikovića Viko“ bb

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENICKO-DOBROJSKI KANTON
OPĆINA ZAVIDOVIĆI

STROJNA SLUŽBA OPĆINSKOG NAČELNIKA

Priloga 04-03-2022			
Br. prijava	Red. broj	Br. prijava	
06	27	P35/22	

OPĆINSKO VIJEĆE ZAVIDOVIĆI

Putem

Službe za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma

102

Predmet: Zahtjev za otkup zemljišta u vlasništvu općine Zavidovići radi oblikovanja građevinske parcele

Vlasnik sam i posjednik nekretnina označenih sa k.č. 8/29 i k.č. 8/30 upisana u k.o. Potkleče.

Navedene parcele graniče sa parcelom u vlasništvu općine Zavidovići označena sa k.č. 8/1 k.o. Potkleče

Na nekretninama označenim sa k.č. 8/29 i k.č. 8/30 k.o. Potkleče, planiram izgradnju poslovnog objekta koji bi bio proizvodno skladišni prostor, a za čiju izgradnju sam dobio i Urbanističku saglasnost Službe za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma broj: 06-20-19-2071/21-UP-1-2 od 15.07.2021. godine.

Kako bi na predmetnoj parceli mogao započeti gradnju potrebno mi je obezbijediti i adekvatan pristup sa parcele označene sa k.č. 8/1 k.o. Potkleče, a zbog čega i tražim oblikovanje mojih parcela k.č. 8/29 i k.č. 8/30 k.o. Potkleče sa dijelom parcele vlasništvo općine označena sa k.č. 8/1 k.o. Potkleče u površini od cca od 600 m², čime bi dobio i manipulativni prostor koji bi služio mom proizvodno skladišnom objektu.

Ovaj zahtjev podnosim u skladu sa članom 363 stav 3. tačka 5. Zakona o stvarnim pravima, te sam za zemljište koje mi se odredi u svrhu formiranja građevinske parcele spreman platiti i odgovarajuću cijenu koju procijeni vještak.

Prilog:

- urbanistička saglasnost
- kopija katastarskog plana
- posjedovni i vlasnički listovi

S poštovanjem.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

M. Samir

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI

Služba za upravu geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma



Broj: 06-45-20/22-AP-152

Datum: 11.5.2022. godine

Odsjek za imovinsko pravne poslove
-ovdje-

Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma nadležna na osnovu člana 346. stav 2. Zakona o stvarnim pravima ("Sl. Novine F BiH", broj 66/13) i člana 202. Zakona o upravnom postupku ("Sl. novine F BiH", broj 2/98), rješavajući po zahtjevu za izradu Stručnog mišljenja traženog od strane odsjeka za imovinsko-pravne poslove, d a j e :

MIŠLJENJE

Izvršen je uvid u dokumentaciju i izlazak na teren na građevinske parcele označene sa k.č. broj 8/29, zvana "Gaj", katastarske kulture "ostalo neplodno zemljište", površine 514m², i k.č.8/30, zvana "Gaj", katastarske kulture "ostalo neplodno zemljište", površine 640m², obe u k.o. Potkleče, upisane u posjedovni list broj 778 kao posjed Mrkonjić (Asim) Samir sa dijelom 1/1 i upisane u ZK. ulošku broj 1146 u ZK uredu pri Općinskom sudu u Zavidovićima kao vlasništvo Mrkonjić (Asim) Samir sa dijelom 1/1.

Također je izvršen uvid na terenu na graničnom dijelu uz gore navedene parcele, a na parceli obilježenoj sa k.č. 8/1, k.o. Potkleče, zvanom "Gaj", ukupne površine 13.333 m², katastarske kulture "šuma" 3kl., upisane u posjedovni list broj 821 kao posjed DRSV Zavidovići Općina- Zavidovići sa dijelom 1/1 i upisano u ZK. ulošku broj 63 kao vlasništvo Općina Zavidovići sa dijelom 1/1.

Prilikom obilaska predmetnih parcela izvršeno je i geodetsko snimanje terena u cilju sagledavanja kompletne situacije i u horizontalnom i u vertikalnom smislu i mogućnosti preklapanja dobivenih rezultata preko ažurnih geodetskih planova.

Ustanovljeno je da gore navedeno predmetno zemljište za koje se traži oblikovanje predstavlja gradsko građevinsko zemljište u okviru obuhvata "urbana-primarni centar" koje je obučeno "Prostornim planom grada Zavidovića" ("Sl. glasnik općine Zavidovići", broj: 1/2018 i Sl.novine ZE-DO kantona broj: 13/2018). Predmetno zemljište nije u obuhvatu važećih Regulacionih planova.

U zahtjevu stranke je navedeno da je na k.č. 8/29 i k.č.30 planirana izgradnja poslovnog objekta i da vlasnik ima Urbanističku saglasnost za izgradnju poslovnog objekta.

Nakon obrade podataka snimanja i uzimajući u obzir konfiguraciju terena sa izraženim velikim denivelacijama odnosno visinskim razlikama (od 10-15 metara) koje počinju vrlo blizu granica predmetnih parcela možemo konstatovati da je moguće izvršiti traženo oblikovanje parcela od dijelova k.č.8/1, K.O. Potkleče na prostoru od granica parcela do početka značajne visinske promjene terena. Nije moguće formirati novu građevinsku parcelu na tom uskom dijelu zemljišta, radi stabilnosti tla (već je djelimično nasut teren) i radi toga što se ne može izvesti prilazni put kroz k.č.8/1 kroz potok i savladati velika visinska razlika na maloj dužini

puta, što je izraženo na čitavoj dužini sjeverne granice predmetnih parcela. Možemo konstatovati da je jedini upotrebljivi dio zemljišta uski pojas uz rub predmetnih parcela i to samo u smislu proširenja tih parcela.

Oblikovanje parcele označene sa k.č. broj 8/29, zvana "Gaj", katastarske kulture "ostalo neplodno zemljište", površine 514m² je moguće izvršiti u površini od 403 m² zemljišta koje je potrebno odcijepiti od k.č. 8/1, k.o. Potkleče i formirati posebnu katastarsku česticu. Novonastala parcela se treba pridružiti parceli obilježenoj sa 8/29, k.o. Potkleče i na taj način oblikovati građevinska parcela koja bi bila u funkciji budućeg objekta i kao manipulativni prostor uz objekat. Novonastala k.č. se ne može koristiti kao nezavisna parcela jer nema mogućnosti formiranja prilaznog puta radi velikih visinskih razlika i nasipu koji ugrožava stabilnost tla.

Oblikovanje parcele označene sa k.č. broj 8/30, zvana "Gaj", katastarske kulture "ostalo neplodno zemljište", površine 640m² je moguće izvršiti u površini od 305 m² zemljišta koje je potrebno odcijepiti od k.č. 8/1, k.o. Potkleče i formirati posebnu katastarsku česticu. Novonastala parcela se treba pridružiti parceli obilježenoj sa 8/29, k.o. Potkleče i na taj način oblikovati građevinska parcela koja bi bila u funkciji budućeg objekta i kao manipulativni prostor uz objekat. Novonastala k.č. se ne može koristiti kao nezavisna parcela jer nema mogućnosti formiranja prilaznog puta radi velikih visinskih razlika i nasipu koji ugrožava stabilnost tla.

Uzimajući u obzir gore iznešeno, **mišljenja** smo da se može izvršiti oblikovanje građevinske parcele obilježene sa k.č. 8/29 i to sa novonastalom k.č. 8/35 k.o. Potkleče površine 403m² i oblikovanje građevinske parcele obilježene sa k.č.8/30, k.o. Potkleče, sa novonastalom k.č.8/36 k.o. Potkleče u površini od 305m².

Sastavni dio ovog mišljenja čini grafički prilog "Prijedlog oblikovanja građevinske parcele".

DOSTAVLJENO :

1. Odsjek za imovinsko-pravne poslove
- 2 Arhiva

Obradio:


(Nermin Džaferović, dipl.ing.geod.)

M.P.

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA
Remzo Sinanović dipl. pravnik

PRIJEDLOG OBLIKOVANJA GRAĐEVINSKE PARCELE

Razmjera = 1: 250

1. PRIJEDLOG CIJEPANJA k.č. 8/1 - FORMIRANJE KATASTARSKIH ČESTICA ZA OBLIKOVANJE GRAĐEVINSKE PARCELE



skica služi u postupku oblikovanja građevinskih
parcela

Izradio

Zavidovići, dana 11.05. 2022 godine

broj: 06-45-20/22-AP-152

M.P.

IZRADIO :

Šef odsjeka za geodetske poslove

Nermin Džaferović, dipl.ing.geod.

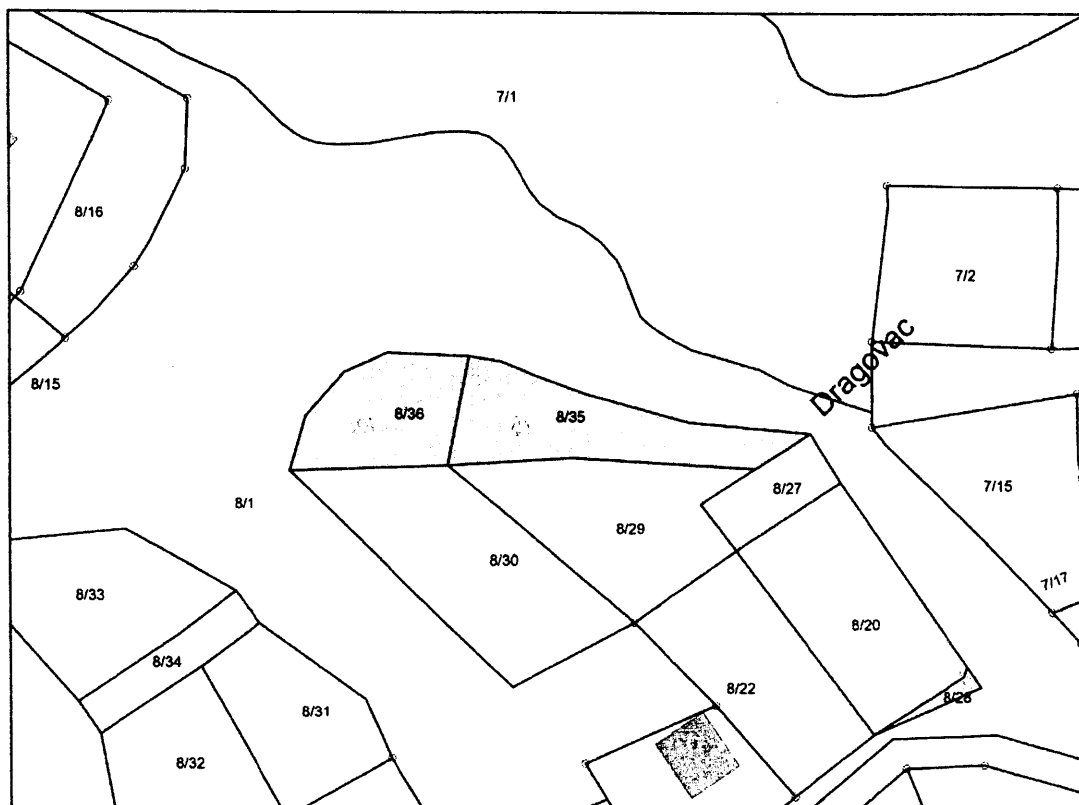
**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI**

Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Katastarska općina: POTKLEČE
Broj plana: 2
Nomenklatura lista: 6G20-96
Razmjera plana 1:2500

UR BROJ: 06/6-30-2330/2022-3
DATUM: 12.05.2022

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
Razmjera 1:1000



Naknada za korištenje podataka izmjere i katastra (Službene novine Federacije BiH, broj 49/15), po tarifnom broju 11.2.1 u iznosu od 15.00 KM

Podaci o nosiocima prava			
PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo
821	DRSV ZAVIDOVIĆI OPĆINA-ZAVIDOVIĆI	ZAVIDOVIĆI, SAFVETBEGA BAŠAGIĆA, BB	Posjednik
			Udio
			1/1

Podaci o parceli				
PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
821	8/35	Šuma 3. klase	GAJ	403
821	8/36	Šuma 3. klase	GAJ	305

Izradio:
Mustafa Hričić



ŠEF ODSJEKA ZA GEODETSKE POSLOVE:
Nermin Džaferović dipl.ing.geod.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06/6-30-2289/22-2

Datum: 11.05.2022

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 778

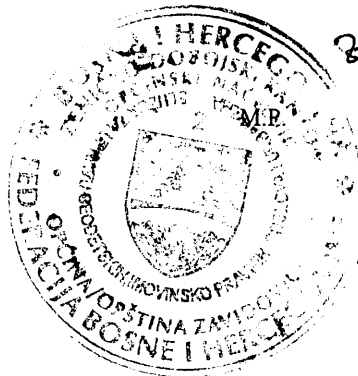
Katastarska općina: POTKLEČE

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
28040	MRKONJIĆ ASIM SAMIR	MEHMEDA SPAHE BB	1/1	Posjednik	38/2018

Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m ²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m ²)	Promjena
8/29	20	GAJ	514	Ostalo neplodno zemljište	DS	821	0,00	514	73/2019
8/30	20	GAJ	640	Ostalo neplodno zemljište	DS	821	0,00	640	73/2019
UKUPNO:							0	1154	

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

Oslobođeno plaćanja tarife.



2. POMOCNIK GRADONAČELNIKA:

Remzo Sinanović
Remzo Sinanović, dipl. pravnik

Katastarska općina: POTKLEČE

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

Ostali upisi u ovom listu su ispušteni.

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
16.	8/35	Gaj; Šuma 3. klase 0000 04 03	0000	04	03	042-0-DN-22-000 447
17.	8/36	Gaj; Šuma 3. klase 0000 03 05	0000	03	05	042-0-DN-22-000 447
18.	6/105	Vučjak; Livada 1.klase 0000 01 80	0000	01	80	042-0-DN-22-000 448

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 OPĆINA ZAVIDOVIĆI ID: 4218234570005 Pr.03.06.2015. 042-0-DN-15-000 070 Na osnovu člana 69. Zakona o zemljišnim knjigama ("Službene novine F BiH", broj 19/03 i 54/04), člana 338. st. 1. i člana 339. Zakona o stvarnim pravima FBiH ("Sl. Novine FBiH broj 66/13), uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnine A lista.	Dana 21.12.2015. uspostavljen zk ul 63 KO Potkleče.

C Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos: (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta:

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06/6-30-2329/22-2

Datum: 12.05.2022

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 821

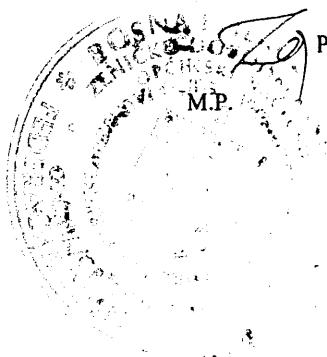
Katastarska općina: POTKLEČE

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
2467	DRSV ZAVIDOVIĆI OPĆINA-ZAVIDOVIĆI	ZAVIDOVIĆI, SAFVETBEGA BAŠAGIĆA,BB	1/1	Posjednik	

Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m²)	Promjena
8/35	20	GAJ	403	Šuma 3. klase	DS		3,79	403	33/2022
8/36	20	GAJ	305	Šuma 3. klase	DS		2,87	305	33/2022
UKUPNO:							6,66	708	

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

Naknada u iznosu od 8 KM naplaćena je na osnovu Tarifnog broja 8.1.1., Odluke o naknadama za korištenje podataka premjera i katastra (Službene novine FBiH 49/15).



POMOĆNIK GRADONAČELNIKA:

Remzo Sinanović, dipl. pravnik



Komisija za Statut i propise

Broj: 01-27-1756/22-AP-2

Datum: 21.06.2022. godine

Na osnovu člana 13, 17. i 18. Privremene Statutarne Odluke Grada Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 4/2022) i člana 33. i 44. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 7/14 – prečišćeni tekst, 8/14 – isp., 9/14, 8/18, 8/19, 4/21 i 4/22), Komisija za Statut i propise na 5. sjednici održanoj dana 21.06.2022. godine, razmatrala je Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića, pa nakon rasprave donijela

ZAKLJUČAK

1. Komisija za Statut i propise smatra da je Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića., u skladu sa zakonom i drugim propisima.

2. Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića, dostavlja se predsjedavajućoj radi uvrštavanja u dnevni red sjednice Gradskog vijeća.

3. O realizaciji ovog Zaključka starat će se Stručna služba Gradskog vijeća.

PREDSJEDNIK KOMISIJE

Arnes Sinanović, dipl. pravnik



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
GRADSKO VIJEĆE



**Komisija za budžet, finansije i
ekonomska pitanja**

Broj: 01-27-1756/22-AP-3

Datum: 21.06.2022. godine

Na osnovu člana 13., 17. i 18. Privremene Statutarne Odluke Grada Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 4/2022), člana 33. i 45. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 7/14 – prečišćeni tekst, 8/14 – isp., 9/14, 8/18, 8/19, 4/21 i 4/22), Komisija za budžet, finansije i ekonomska pitanja na 3. sjednici održanoj dana 21.06.2022. godine, razmatrala je Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića, pa nakon rasprave donijela

ZAKLJUČAK

1. Komisija za budžet, finansije i ekonomska pitanja prihvata Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića.

2. Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića, dostavlja se predsjedavajućoj radi uvrštavanja u dnevni red sjednice Gradskog vijeća.

3. O realizaciji ovog Zaključka starat će se Stručna služba Gradskog vijeća.

PREDSJEDNIK KOMISIJE

Amir Alić, magistar matematike i informatike



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
GRADSKO VIJEĆE



**Komisija za prostorno planiranje,
uređenje i ekologiju**

Broj: 01-27-1756/22-AP-4

Datum: 21.06.2022. godine

Na osnovu člana 13., 17. i 18. Privremene Statutarne Odluke Grada Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 4/2022) i člana 33. i 49. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 7/14 - prečišćeni tekst, 8/14-isp., 9/14, 8/18, 8/19, 4/21 i 4/22), Komisija za prostorno planiranje, uređenje i ekologiju na 2. sjednici održanoj 21.06.2022. godine, razmatrala je Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića, pa nakon rasprave donijela

ZAKLJUČAK

1. Komisija za prostorno planiranje, uređenje i ekologiju prihvata Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića.

2. Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, Mrkonjić Samiru sin Asima iz Zavidovića, dostavlja se predsjedavajućoj radi uvrštavanja u dnevni red sjednice Gradskog vijeća Zavidovići.

3. O realizaciji ovog zaključka starat će se Stručna služba Gradskog vijeća.

PREDSJEDNIK KOMISIJE

Sead Salkičević, Bsc. Hortikulture dipl. ing. šumarstva

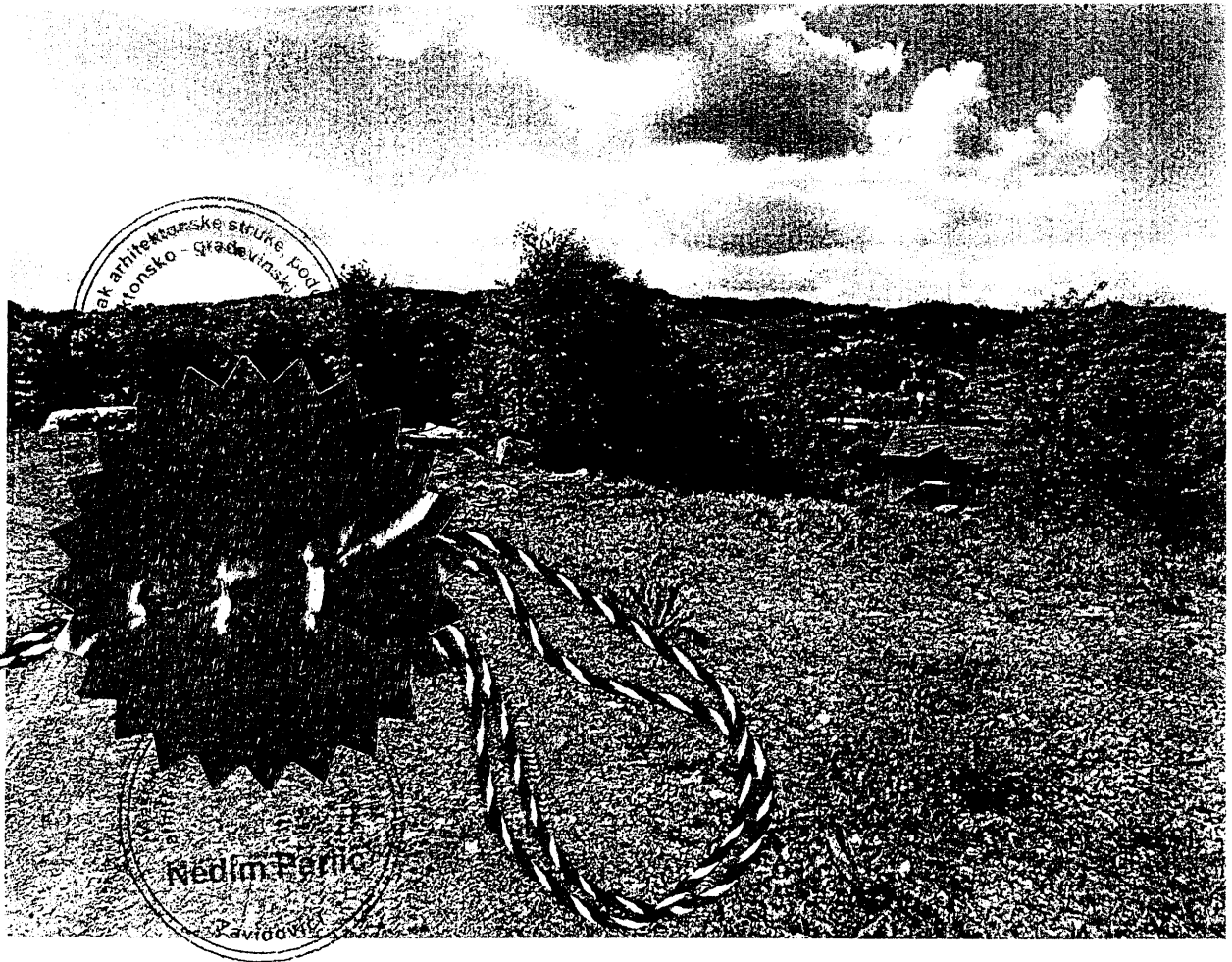
Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ARHITEKTONSKE STRUKE, PODOBLAST ARHITEKTONSKO-
GRAĐEVINSKI RADOVI

Rješenje br. 01-06-3-408-117/18 mob:061 414 250

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA – SV-08/2022

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA ZAVIDOVIĆI,
OZNAČENIH SA K.Č. 8/35 I K.Č 8/36 k.o. Potkleče

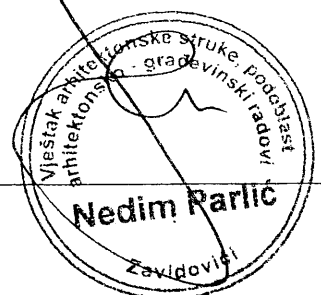


VLASNIK NEKRETNINE: GRAD ZAVIDOVIĆI

LOKACIJA: Parcele k.č.br.8/35 i k.č.br. 8/36 k.o. POTKLEČE – ZAVIDOVIĆI

Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak arhitektonske struke

Zavidovići 24.05.2022



SADRŽAJ ELABORATA:

1. NASLOVNA STRANA
2. SADRŽAJ
3. RJEŠENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA
4. STRUČNI ISPIT VJEŠTAKA
5. NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA SV-08/2022
5. ZAKLJUČAK 06-27-835/22-AP-3
6. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK broj: 042-0-NAR-22-000-902
7. PRIJEDLOG OBLIKOVANJA GRAĐEVINSKE PARCELE 006
8. FOTOGRAFIJE POSTOJEĆEG STANJA PARCELE



Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ARHITEKTONSKE STRUKE, PODOBLAST ARHITEKTONSKO-GRADEVINSKI RADOVI

RJEŠENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA-fotokopija

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-08/2022 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta
u vlasništvu Grada Zavidovići označenog kao k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče - Zavidovići



Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
SARAJEVO

Broj: 01-06-3-408-117/18
Sarajevo, 07.06.2018. godine

Temeljem članka 56. stavak 2. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 35/05) i čl. 10. i 18. Zakona o vještacima („Službene novine Federacije BiH“ br. 49/05 i 38/08), federalni ministar pravde donosi

RJEŠENJE

NEDIMU PARLIĆU diplomirani inženjer arhitekture, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz **arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi** za šest godina, počev od 11.06.2018. godine.

Obrazloženje

Nedim Parlić iz Zavidovića je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-1078-474/11 od 11.06.2012. godine imenovan za stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 07.06.2018. zahtjev za produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 11.06.2018. godine.

Nakon što je zahtjev imenovanog razmotren, utvrđeno da nema zapreka za produženje mandata, u smislu člana 18. Zakona o vještacima, te je riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, te protiv njega nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. Upravni spor se pokreće tužbom kod Kantonalnog suda u Sarajevu, u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja. Tužba se podnosi u dva istovjetna primjerka, a uz istu se prilaže i ovo rješenje u originalu ili prijepisu.

Dostavljeno:

1. Imenovanom,
2. Evidenciji,
3. a/a



MINISTAR

Mato Jozić



Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ARHITEKTONSKE STRUKE, PODOBLAST ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKI RADOVI

STRUČNI ISPIT SUDSKOG VJEŠTAKA-fotokopija

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-08/2022 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta
u vlasništvu Grada Zavidovići označenog kao k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče - Zavidovići



Proj: 05-34-8-1375/10
Sarajevo, 09.02.2011. godine

Na osnovi člana 25. Pravilnika o stručnim ispitima iz oblasti arhitekture, građevinarstva, elektrotehnike, mašinstva i saobraćaja ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj 09/2006, 06/2008 i 04/2010) Federalno ministarstvo prostornog uređenja i z d a j e

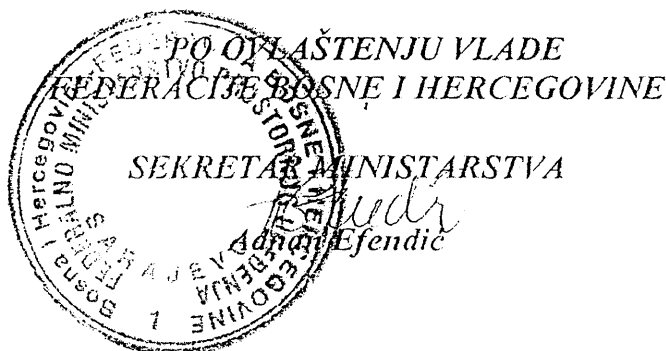
U V J E R E N J E

O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU

PARLIĆ NEDIM, diplomirani inženjer arhitekture, rođen 09.08.1984. godine u mjestu Zavidovići, Općina Zavidovići, Bosna i Hercegovina, polagao je stručni ispit iz oblasti arhitekture, smjer arhitektonsko-projektantski, po programu koji je propisan Pravilnikom o stručnim ispitima iz oblasti arhitekture, građevinarstva, elektrotehnike, mašinstva i saobraćaja, dana 02.02.2011. godine pred Komisijom za polaganje stručnih ispita i prema ocjeni Komisije kandidat je

POLOŽIO STRUČNI ISPIT

Uvjerenje se izdaje uz naplatu takse u iznosu od 10 KM, u skladu sa Tar.br.55. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o federalnim upravnim taksama i tarifi federalnih upravnih taksi ("Službene novine Federacije BiH", broj 8/2000).



Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ARHITEKTONSKE STRUKE, PODOBLAST ARHITEKTONSKO-GRADEVINSKI RADOVI

OPĆI PRILOZI

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-08/2022 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta
u vlasništvu Grada Zavidovići označenog kao k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče - Zavidovići



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu Geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma
Broj: 06-27-835/22-AP-3
Datum: 12.5.2022. godine



Služba za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma, Općine Zavidovići, po službenoj dužnosti, a na osnovu člana 183. Zakona o upravnom postupku ("Službene novine Federacije BiH", broj 2/98 i 48/99), d o n o s i

Z A K L J U Č A K

1. U postupku pokrenutom po zahtjevu Mrkonjić Samira sin Asima iz Zavidovića za kupovinu općinskog zemljišta označenog sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče u svrhu oblikovanja građevinskih parcela određuje se vještak arhitektonske struke Parlić Nedim, dipl. ing. arh.

2. Zadatak vještaka je da izvrši procjenu tržišne vrijednosti zemljišta označenog sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče, te da o istoj sačini nalaz i stručno mišljenje.

3. Stranci će biti omogućeno da se na usmenoj raspravi, izjasni o ličnosti vještaka i o drugim pitanjima u vezi sa vještačenjem, ako za to postoje razlozi.

4. O troškovima vještačenja donijet će se poseban zaključak.

O b r a z l o ž e n j e

Mrkonjić Samir sin Asima iz Zavidovića putem Službe za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma obratio se Općinskom vijeću Zavidovići sa zahtjevom za kupovinu zemljišta u vlasništvu općine Zavidovići označenog sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče.

U postupku pripreme prijedloga Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske čestice za općinsko vijeće Zavidovići ukazala se potreba za utvrđivanjem tržišne cijene predmetnog zemljišta i to izvođenjem dokaza putem vještačenja vještaka arhitektonske struke, pa je u navedenom postupku po službenoj dužnosti određen za vještaka lice imenovano u dispozitivu ovog zaključka.

Na osnovu navedenog, a u smislu člana 183. Zakona o upravnom postupku, odlučeno je kao u dispozitivu zaključka.

Protiv ovog zaključka nije dopuštena posebna žalba.

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

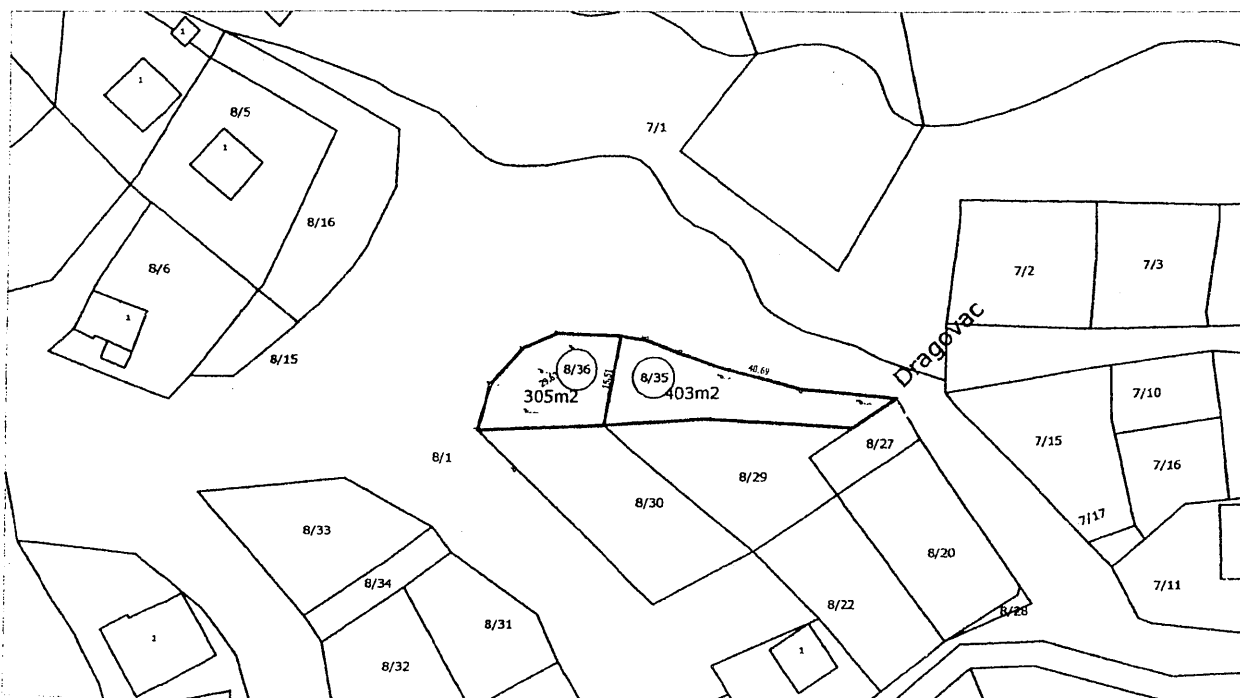
Remzo Sinanović, dipl. pravnik



PRIJEDLOG OBLIKOVANJA GRAĐEVINSKE PARCELE

Razmjera = 1: 250

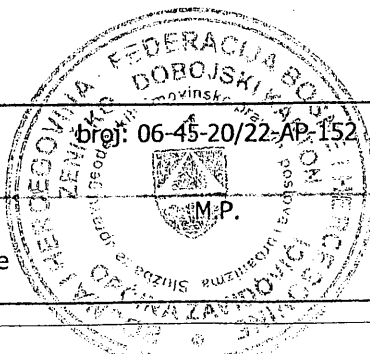
1. PRIJEDLOG CIJEPANJA k.č. 8/1- FORMIRANJE KATASTARSKIH ČESTICA ZA OBLIKOVANJE GRAĐEVINSKE PARCELE



skica služi u postupku oblikovanja građevinskih
parcela

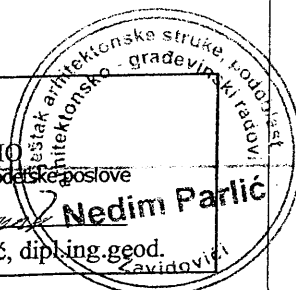
Izradio

Zavidovići, dana 11.05. 2022 godine



IZRADIO
Ser odsjeka za geodetske poslove

Nermin Džaferović, dipl.ing.geod.



matstarska općina: POTKLEČE

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

Ukoliko upisi u ovom listu su ispušteni.

br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
6.	8/35	Gaj; Šuma 3. klase 0000 04 03	0000	04	03	042-0-DN-22-000 447
7.	8/36	Gaj; Šuma 3. klase 0000 03 05	0000	03	05	042-0-DN-22-000 447
3.	6/105	Vučjak; Livada 1.klase 0000 01 80	0000	01	80	042-0-DN-22-000 448

B Vlasnički list

br.	UPISI	Primjedba
	Udio: 1/1 OPĆINA ZAVIDOVIĆI ID: 4218234570005 Pr.03.06.2015. 042-0-DN-15-000 070 Na osnovu člana 69. Zakona o zemljišnim knjigama ("Službene novine F BiH", broj 19/03 i 54/04), člana 338. st. 1. i člana 339. Zakona o stvarnim pravima FBiH ("Sl. Novine FBiH broj 66/13), uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnine A lista.	Dana 21.12.2015. uspostavljen zk ul 63 KO Potkleče.

C Teretni list

UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
Nema tereta		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta:

lica pored broja parcele znači da je parcela plombirana, odnosno da postoji zahtjev/i vezan/i za tu parcelu.



Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

Stalni sudski vještak arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi

Broj:SV-08/2022

Kao odgovorna osoba sa položenim državnim ispitom iz oblasti arhitekture, rješenje broj 05-34-8-1375/10 izdato u Sarajevu dana 09.02.2011. godine od strane Federalnog ministarstva prostornog uređenja i kao stalni sudski vještak arhitektonske struke podoblast arhitektonsko-građevinski radovi Rješenje broj 01-06-3-408-117/18 izdato u Sarajevu dana 07.06.2018. godine od strane Federalnog ministarstva pravde FBiH a Na osnovu Zaključka o imenovanju vjestaka od strane Grada Zavidovići iz dana 12.05.2022., izvršio sam procjenu vrijednosti zemljišta označenih sa k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče - Zavidovići u vlasništvu Grada Zavidovići i o tome podnosim:

IZVJEŠTAJ – ELABORAT PROCJENE PREDMETNE NEKRETNINE

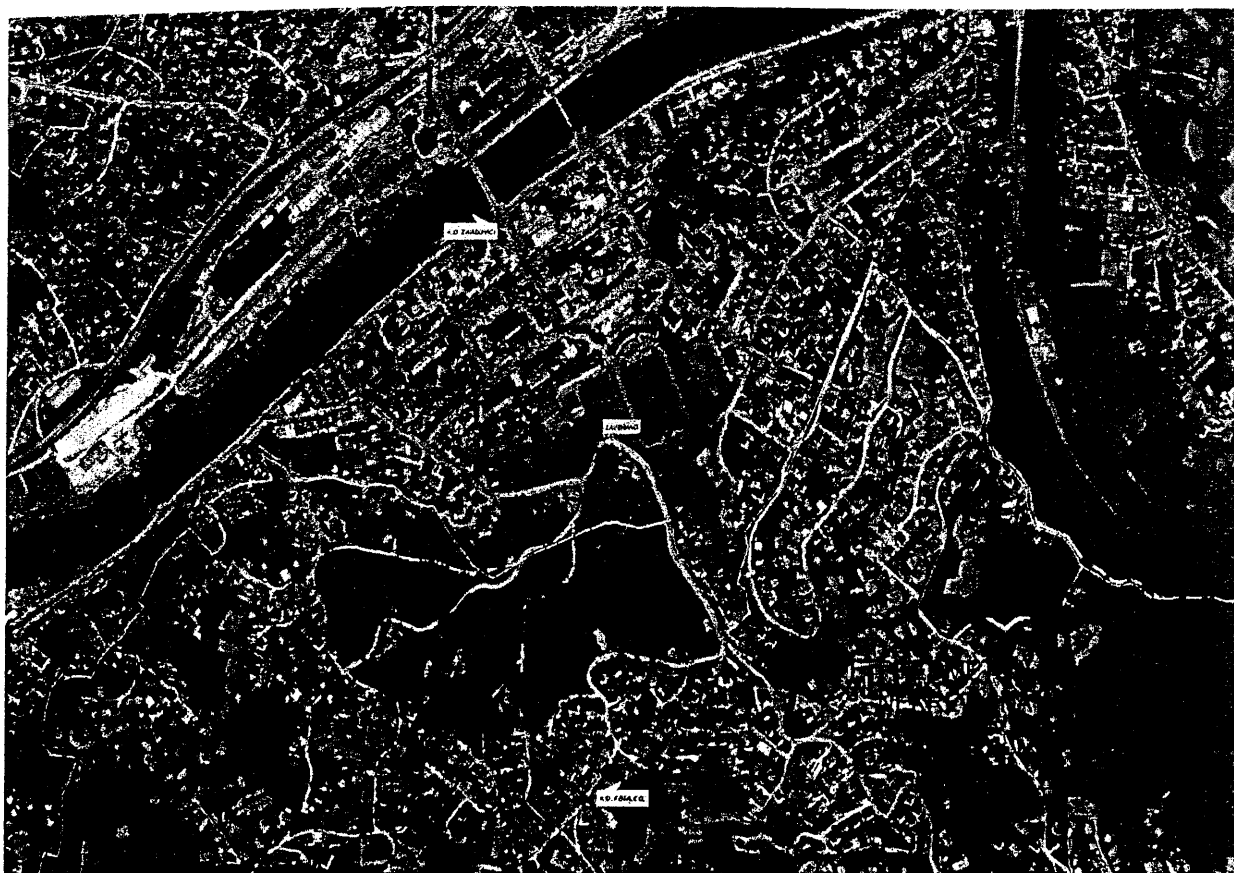
a sve prema uvidu na licu mjesta, prezentovanoj dokumentaciji, zakonskim propisima i usporedbi sa stvarnim tržišnim cijenama.

Izveštaj se izdaje zbog pripreme postupka prodaje predmetnog zemljišta u vlasništvu Grada Zavidovići i u druge svrhe se ne može koristiti.

-OPĆI PODACI:

-Predmetna zemljišta se nalaze u prigradskom naselju Dragovac. Parcele imaju oznake k.č. broj 8/35 k.o. Potkleče-Zavidovići u ukupnoj površini od 403,00 m² i k.č. broj 8/36 k.o. Potkleče – Zavidovići u ukupnoj površini od 305,00 m². Parcele su povezane jedna s drugom, u nalogu Vještaku je naloženo da se procjene obje parcele, te će u nastavku elaborata tako i biti tretirane, tačnije kao jedna cjelina, gledajući na njihov zbir kada su kvadrati u pitanju. Kao što je i priloženoj dokumentaciji vidljivo radi se o dvjema parcelama, koje svojom konfiguracijom cine parcele koje su smještene na veoma strmoj padini, te su iz tih razloga veoma teško iskoristive. Na parcelama je vidljivo da je izvršen nasim krupnog stjenovitog nasipa da bi se na taj način postigla veća iskoristivost. Parcele dejlomično već koristi g. Mrkonjić Samir u svrhu deponovanja drvne sirovine, tačnije balvana. Parcele u ovom stanju nisu pogodne za bilo kakvu gradnju jer se smještene neposredno pored velike litice, tačnije dio parcela se također nalazi na litici. Sve ovo gore navedeno će biti uzeto u obzir prilikom procjene istih te će u konačnici uticati na tržišnu vrijednost nekretnina.





ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-08/2022 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta
u vlasništvu Grada Zavidovići označenog kao k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče - Zavidovići



7. Namjena/način korištenja

- 3 poljoprivredno/šumsko zemljište
- 4 građevinsko zemljište za posebne namjene
- 5 građevinsko zemljište gospodarske namjene
- 6 građevinsko zemljište mješovite namjene
- 7 turističko zemljište

8. Izgradivost/iskoristivost čestice

- 8 kizg < 0,3
- 9 kizg = 0,3, kisk < 1
- 10 kisk = 1
- 11 kisk = 3-6
- 12 kisk > 6

Ovom metodom parcela dobija 83 bodova, odnosno primjenom koeficijenta 0,83

KZ = 0,83

Vrijednost zemljišta se po pravilu procjenjuje primjenom **postupka usporednih vrijednosti**.

Kod usporedne metode cijena se određuje usporedbom sa cijenama ekvivalentnih nekretnina u bliskom vremenskom periodu.

Prilikom izrade usporedne metode, korišteni su podaci iz arhive vjestaka iz starih procjena i Odluka o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina i Kupoprodajni ugovori preuzeti u Općini Zavidovići – o sličnim nekretninama.

1. NEKRETNINA – k.č. broj: 8/29 k.o. Potkleče OPĆINA ZAVIDOVIĆI – PRODALA MRKONJIĆ SAMIR-U

Preuzeta kopija Kupoprodajnog ugovora iz Općine Zavidovići
Nekretnina k.č. 8/29 k.o. Zavidovići
Parcela ima 514,00 m² a prodana je po cijeni od 7.810,00 KM
Nekretnina prodana 2019 godine

Cijena po metru kvadratnom je 15,19 KM

2. NEKRETNINA – k.č. broj: 8/30 k.o. Potkleče OPĆINA ZAVIDOVIĆI – PRODALA MRKONJIĆ SAMIR-U

Preuzeta kopija Kupoprodajnog ugovora iz Općine Zavidovići
Nekretnina k.č. 8/30 k.o. Zavidovići
Parcela ima 640,00 m² a prodana je po cijeni od 9.700,00 KM
Nekretnina prodana 2019 godine

Cijena po metru kvadratnom je 15,15 KM



**3. NEKRETNINA – k.č. broj: 8/31 k.o. Potkleče
OPĆINA ZAVIDOVIĆI - PRODALA VIKOVIĆ SALIM-U**

Preuzeta kopija Kupoprodajnog ugovora iz Općine Zavidovići
Nekretnina k.č. 8/31 k.o. Zavidovići
Parcela ima 375,00 m² a prodana je po cijeni od 7.600,00 KM
Nekretnina prodana 2019. godine

Cijena po metru kvadratnom je 20,26 KM

**4. NEKRETNINA – k.č. broj: 8/32 k.o. Potkleče
OPĆINA ZAVIDOVIĆI - PRODALA MRKONJIĆ SAMIR-U**

Preuzeta kopija Kupoprodajnog ugovora iz Općine Zavidovići
Nekretnina k.č. 8/32 k.o. Zavidovići
Parcela ima 475,00 m² a prodana je po cijeni od 13.000,00 KM
Nekretnina prodana 2019. godine

Cijena po metru kvadratnom je 27,36 KM

USVOJENA PROSJEČNA CIJENA IZNOSI 19,49 KM/m²

-Umnoškom odabrane cijene koju smo dobili uspoređivanjem tržišta i dobivenog koeficijenta, izračunata je dobivena vrijednost po 1m² zemljišta i ista iznosi:

$T_{vz}/m^2 = O_c \times K_z$

T_{vz}/m^2 = tržišna vrijednost zemljišta po 1m²
 O_c = odabrana cijena uspoređivanjem tržišta
 K_z = dobiveni koeficijent predmetnog zemljišta

$T_{vz}/m^2 = 19,49 \text{ KM}/m^2 \times 0,83$

$T_{vz}/m^2 = 16,17 \text{ KM}/m^2$

Pomnožimo li izračunatu dobivenu tržišnu vrijednost po 1 m² zemljišta sa NKP (neto korisnom površinom zemljišta) dobili smo tržišnu vrijednost zemljišta usporednom metodom.

$T_{vz}/1m^2 \times NKP$

T_{vz} = tržišna vrijednost predmetnog zemljišta
 $T_{vz}/1m^2$ = dobivena vrijednost zemljišta po 1m²
 NKP = neto korisna površina predmetnog zemljišta

$T_{vz} = 16,17 \text{ KM}/m^2 \times 708,00 \text{ m}^2$ (zbir kvadrata od k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče)

$T_{vz} = 11.448,36 \text{ KM}$

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih zemljišta iznosi: **11.448,36 KM**

ZAKLJUČAK

Procijenjena vrijednost predmetnih zemljišta označenih sa k.č. br: 8/35 I k.č. br. 8/36 k.o. Potkleče usporednom metodom iznosi:

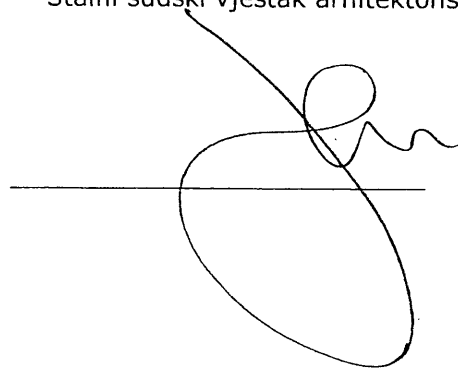
11.448,36 KM

Dostavljeno:

- imenovanom 3x
- arhiva sudskog vještaka

Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak arhitektonske struke

Zavidovići 24.05.2022

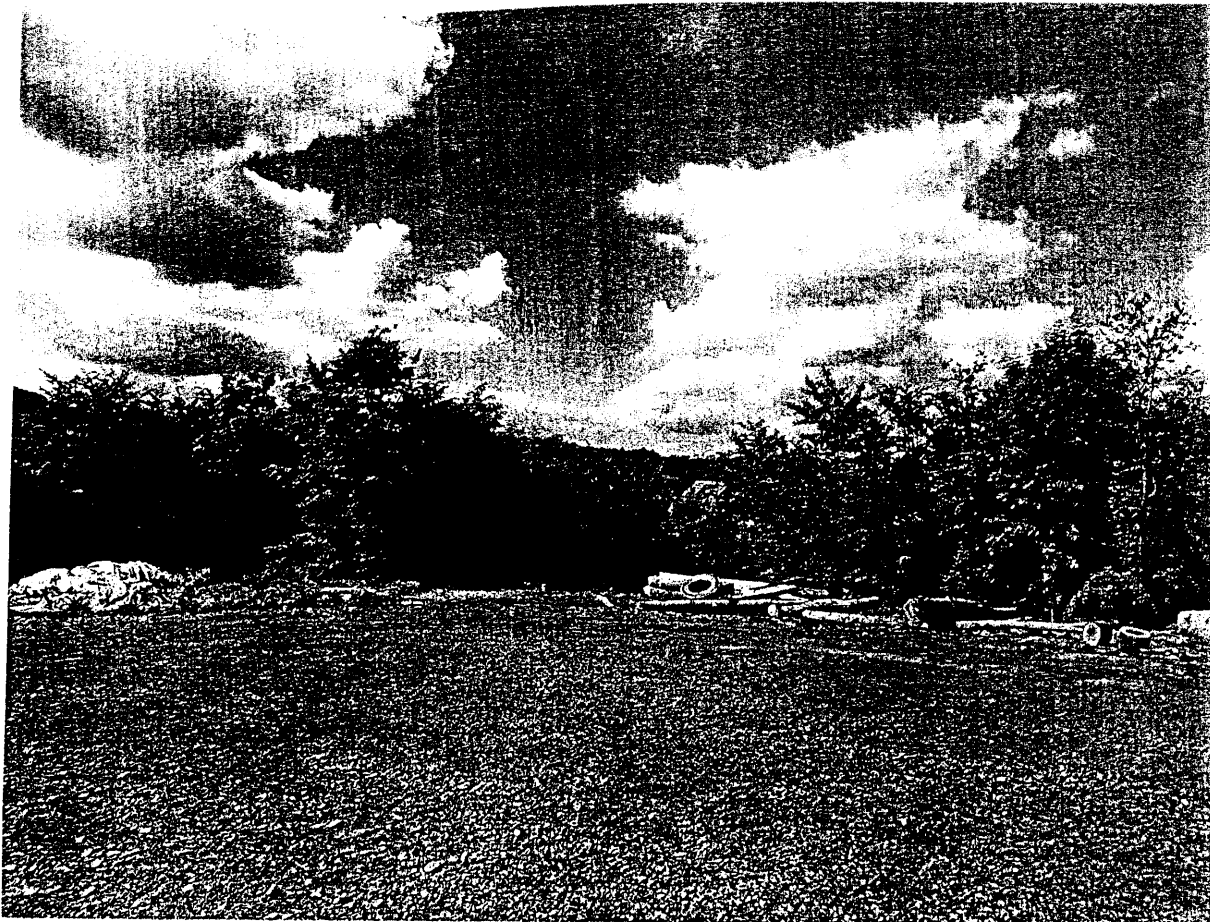




ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-08/2022 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta
u vlasništvu Grada Zavidovići označenog kao k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče - Zavidovići

Nedim Parlić

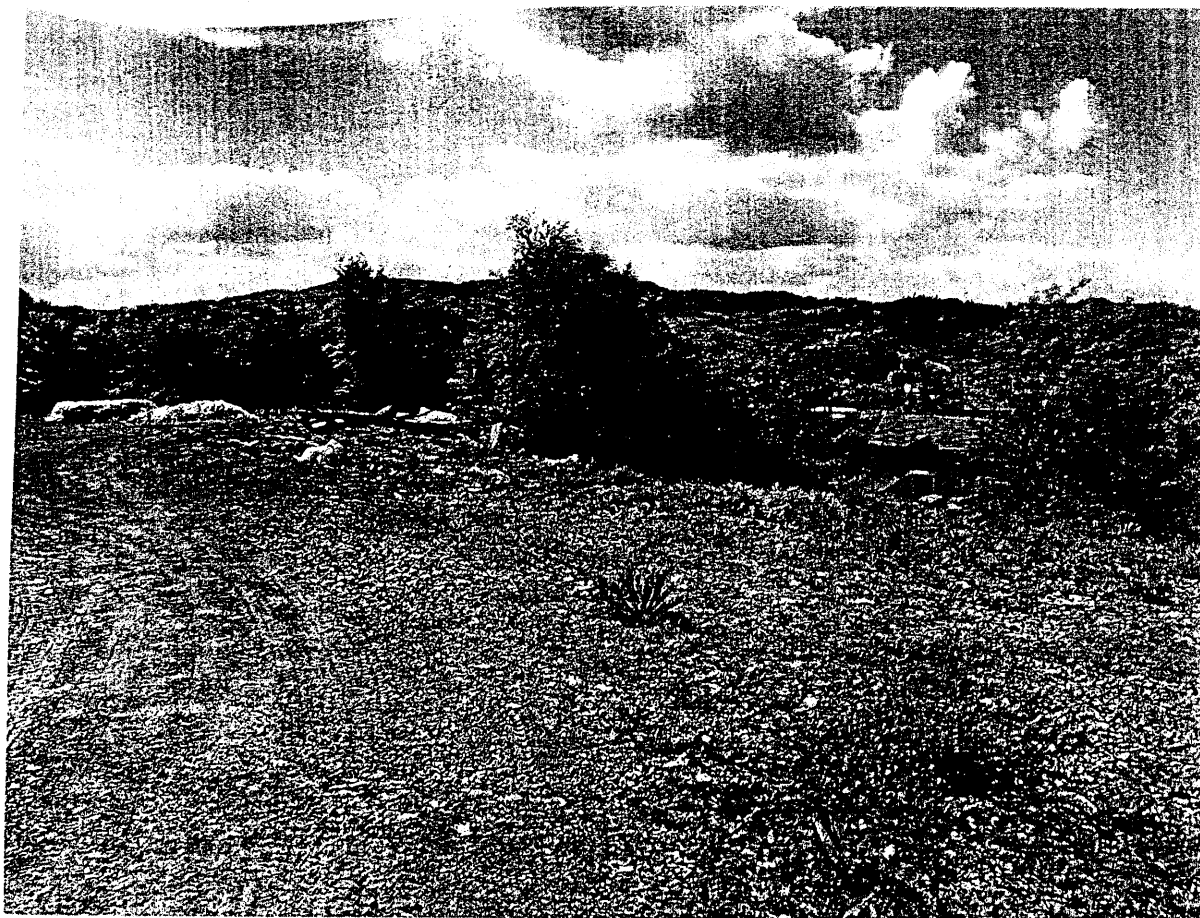
Zavidovići



ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-08/2022 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta
u vlasništvu Grada Zavidovići označenog kao k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče - Zavidovići

Nedim Parlić

Zavidovići



ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-08/2022 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta
u vlasništvu Grada Zavidovići označenog kao k.č. 8/35 i k.č. 8/36 k.o. Potkleče - Zavidovići

