



**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKI NAČELNIK**

Broj: 01-23-6-986-3/12.

Datum: 23.10.2013. g.

OPĆINSKO VIJEĆE TEŠANJ

Predmet: Informacija o realizaciji Zaključka sa 7. sjednice općinskog Vijeća Tešanj- dostavlja se.

Uvod

Općinsko vijeće Tešanj na svojoj 7. sjednici održanoj dana, 29.04.2013.g., razmatrajući Prijedlog Odluke o provođenju izmjena Regulacionog plana "CENTAR" Jelah, Općina Tešanj, na prijedlog vijećnika Hadžan Zaima, donijelo je sljedeći ZAKLJUČAK broj: 01-23-6-986-2/12 od 30.04.2013.g. **"Da se Načelnik obaveže da pokuša da riješi put kroz Hrnjića parcelu jer taj put je sastavni dio rješenja jelaške raskrsnice, i dobro bi bilo ako bi se to moglo riješiti prije početka radova na jelaškoj raskrsnici, i da se iznađe mogućnost kod viših nivoa vlasti jer bi s tim raskrsnica u potpunosti funkcionisala".**

Općinski načelnik je pristupio realizaciji navedenog Zaključka na način da je održao nekoliko sastanaka sa vlasnikom parcele 476/3 K.O Jelah Hrnjić Osmanom, angažovao općinsku komisiju da također izvrši procjenu vrijednosti navedene parcele, uključio Općinsko pravobranilaštvo, angažovao sudskog procjenitelja da izvrši procjenu vrijednosti parcele 476/3 sagledao okolnosti pitanja vlasništva parcela koje su susjedne parceli 476/3 a preko kojih se dolazi do parcele Hrnjić Osmana, komunicirao sa MZ Jelah, angažovao nadležnu službu da obavi razgovor sa vlasnicima parcela koje su u naravi put a u evidencijama o nekretninama upisane su kao privatna svojina.

Razgovori sa vlasnikom parcele

Parcela vlasništvo Hrnjić Osmana označena je kao k.p.br.476/3 K.O.Jelah i ima ukupnu površinu 1220m² i nalazi se između ulice Armije BIH i ulice Željeznički prolaz u Jelahu. Uvidom u katastarske planove i katastarski operat ista se nalazi okružena privatnim posjedima sa svih strana. Parcela se proteže u pravcu sjeverozapad -jugoistok. Parcela je oblika nepravilnog četverougla, dužine cca 100 m, gdje je kraća strana na sjeveru širine cca 10 m, a na južnom dijelu 15 m.

U početnim razgovorima sa Osmanom Hrnjićem isti je tražio naknadu za navedeno zemljište u iznosu preko 800 000,00 KM. U proljeće na jednom sastanku sa Općinskim načelnikom i Pravobraniocem tražena cijena je bila 480 000,00 KM (izjavljeno na zapisnik), kasnije je iznos snižavan te je posljednja ponuda gosp. Hrnjića iznosila 3000 m² zemljišta kod FAD-a i 70 000,00 KM ili 270 000,00 KM. Kao što je vidljivo iz traženih iznosa riječ je zahtjevima koji značajno variraju, u pola godine cca 200 000,00 KM.

Općinski načelnik je tražio procjene Komisije za procjenu vrijednosti nekretnine u prometu (dvije Komisije u različitom sastavu i različitom periodu). Komisije Općinskog vijeća su vrijednost navedene parcele procijenili na iznos od **183 000,00 KM i 195 200,00 KM.**

Stav Općinskog pravobranilaštva (pismeni) je da nekretnina ne može biti plaćena više od procijenjene vrijednosti, tj. nije zakonito usaglašavati otkupnu cijenu slobodnom pogodbom Vijeća ili Načelnika.

Drugi aspekti

Analizirajući predmetnu parcelu kako sa saobraćajnog aspekta tako i sa aspekta imovinskih prava utvrđeno je da bi se predmetna parcela nesmetano mogla koristiti kao put, ako se i postigne dogovor sa vlasnikom treba analizirati i utvrditi stanje susjednih parcela koje su u naravi put u smislu vlasništva.

Naime, iz svih gore navedenih aktivnosti proizašao je zaključak da bi zemljište Hrnjić bilo upotrebljivo u slučaju otkupa i da bi se izbjegli novi ugovorni odnosi i izdvajanje većih finansijskih sredstava, potrebno je analizirati mogućnost rješavanja imovinskih odnosa na susjednim parcelama.

Razmatranjem raspoložive dokumentacije i stanja na terenu, konstatovano je slijedeće;

- zemljište je izolovana enklava u pogledu veze sa ostalim javnim površinama,
- u južnom dijelu parcele Hrnjić Osmana put postoji na terenu do ulice koja je u funkciji, a koja vodi od magistralne ceste prema džamiji, ali se zemljište nalazi u privatnom vlasništvu,
- sa sjeverne strane parcele Hrnjić Osmana na terenu postoji veza sa magistralnom cestom,
- (u dva pravca) zapadna i istočna fasada objekta Avgustinović Ruže, ali je zemljište takođe u privatnom vlasništvu,
- preko gore navedenih parcela (sjeverno i južno od parcele Hrnjić Osmana) regulacionim planom su predviđene saobraćajnice (koje se na terenu koriste kao saobraćajnica) koje bi izgradnjom saobraćajnice preko posjeda Hrnjić Osmana bile povezane,
- da bi parcela Hrnjić Osmana bila upotrebljiva za putnu komunikacije potrebno je prvo riješiti,
- imovinsko-pravne odnose na parcelama koje su u naravi na terenu koriste kao saobraćajnice i koje su kao takve i predviđene regulacionim planom.

Dakle, „u pozadini“ parcele Hasić nalaze ulice (asfaltirane saobraćajnice u naselju) koje su u evidencijama upisane u privatnom vlasništvu, a u naravi se koriste više od 20 godina za saobraćajnu komunikaciju i prilaz privatnim objektima. To su slijedeće parcele;

- 570/1 UPI
- 571/7 Krdžalić Emir i dr.
- 571/11 Krdžalić Emir
- 571/2 Hasić Meho
- 611/16 Đonlagić Muhamed
- 611/2 Đonlagić Derviš
- 611/27 Đonlagić Derviš
- 477/1 MZ Jelah
- 476/2 Avgustinović Ruža i Pejo
- 476/10 Fatić Adem i dr.

U posljednje dvije godine u nekoliko navrata je bilo većih problema zbog ranije neuređenih odnosa vlasništva i korištenja na ovom prostoru, tako da je u nekoliko navrata potpuno blokiran saobraćaj i prolaz vozilima za desetine stambenih objekata. Policija nije prihvatila stvarno stanje (da je ulica zajednički asfaltirana i da se koristi kao takva više od 20 godina - nego je analizirala posjedovne listove i drugu dokumentaciju) pa su ovi problemi rješavani uglavnom dogovorno, ali bez konačnog pismenog rješenja.

Sa gore navedenim vlasnicima Služba je obavila razgovor te je zapisnički konstatovano:

-Posjednici parcele "Krdžalić Emir i dr."-istakli:"Svoju parcelu koja se u naravi koristi kao put, dati će u državni put, kada se riješi sudski postupak između ZZ i doo "Enkroj",

-posjednik parcele Hasić Meho-istakao:"Nije saglasan sa prijedlogom, budući da nije dobio nikakav odgovor od nadležnih za rješavanje "problema na toj lokaciji" a rok je bio 03.08.2013.g."

-posjednik parcele Đonlagić Muhamed-istakao:"Svoj dio parcele daće u zamjenu za ostatak parcele od Hrnjić Osmana ako bude kroz istu prosječen put ili ako se istom ne udovolji traži novčanu nadoknadu"-(nije rekao koliko traži),

posjednik parcele Avgustinović Ruža-istakla:"Traži cijelo zemljište između njene kuće i objekta tzv."poljoprivredne apoteke, da se isto zemljište pretvori u građevinsko, obezbjedi pristup sa magistralnog puta, zatvori prolaz od Fatića a u slučaju gradnje da vlasnik poljoprivredne apoteke (susjedne parcele) da saglasnost kao i u slučaju nadogradnje da će ona istoj dati saglasnost, a u protivnom traži 1000,00 KM po m2 njenog zemljišta".

-posjednici parcele Fatić i dr.-istakli:"Nemaju ništa protiv za ponuđeni prijedlog, traže novčanu nadoknadu koja bude utvrđena i drugim posjednicima npr.Osmanu".

-posjednik parcele Hrnjić Osman-istakao: "Budući da su predstavnici općine Tešanj i MZ Jelah upoznati sa stavovima i uslovima vezanim za istu parcelu u razgovoru sa istima, neće ponovo isto izlagati i ponavljati" (jedan od ranijih zahtjeva je; "da on nije protiv da prođe put samo uz adekvatnu naknadu te je izjavio da za svoju predmetnu parcelu kao protunaknadu traži 200 000,00 KM plus parcele 307/3 i 307/4 ko Jelah (parcele su kod proizvodnog pogona za proizvodnju kekasa AS – Jelah), te je izjavio da je to njegova zadnja ponuda".)

Rezime:

- Općinski načelnik je radio na realizaciji zaključka Općinskog vijeća
- Pretpostavka kupovini parcele Hrnjić potrebne za formiranje nove saobraćajnice jeste rješavanje vlasničko-korisničkih odnosa na parcelama koje su vezane za saobraćajno rješenje. U protivnom postojala bi mogućnost da formalni nosioci vlasništva postavljaju neke nove nerealne uslove za konačno rješavanje, tj da općina kupi „izolovanu cjelinu“
- Po pitanju mogućeg otkupa parcele Hrnjić utvrđivanje konačne cijene mora biti usklađeno sa procjenama općinske komisije, a moglo bi eventualno uključivati i zamjenu nekretnina, ali na ovim principima.

OBRAĐIVAČ:

Služba za katastar, urbanizam i
imovisko-pravne poslove

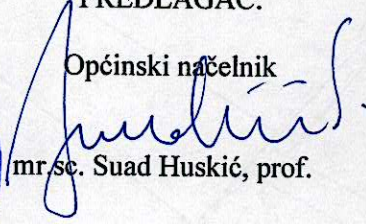
Nadir Medarić, dipl. ing. geodezije

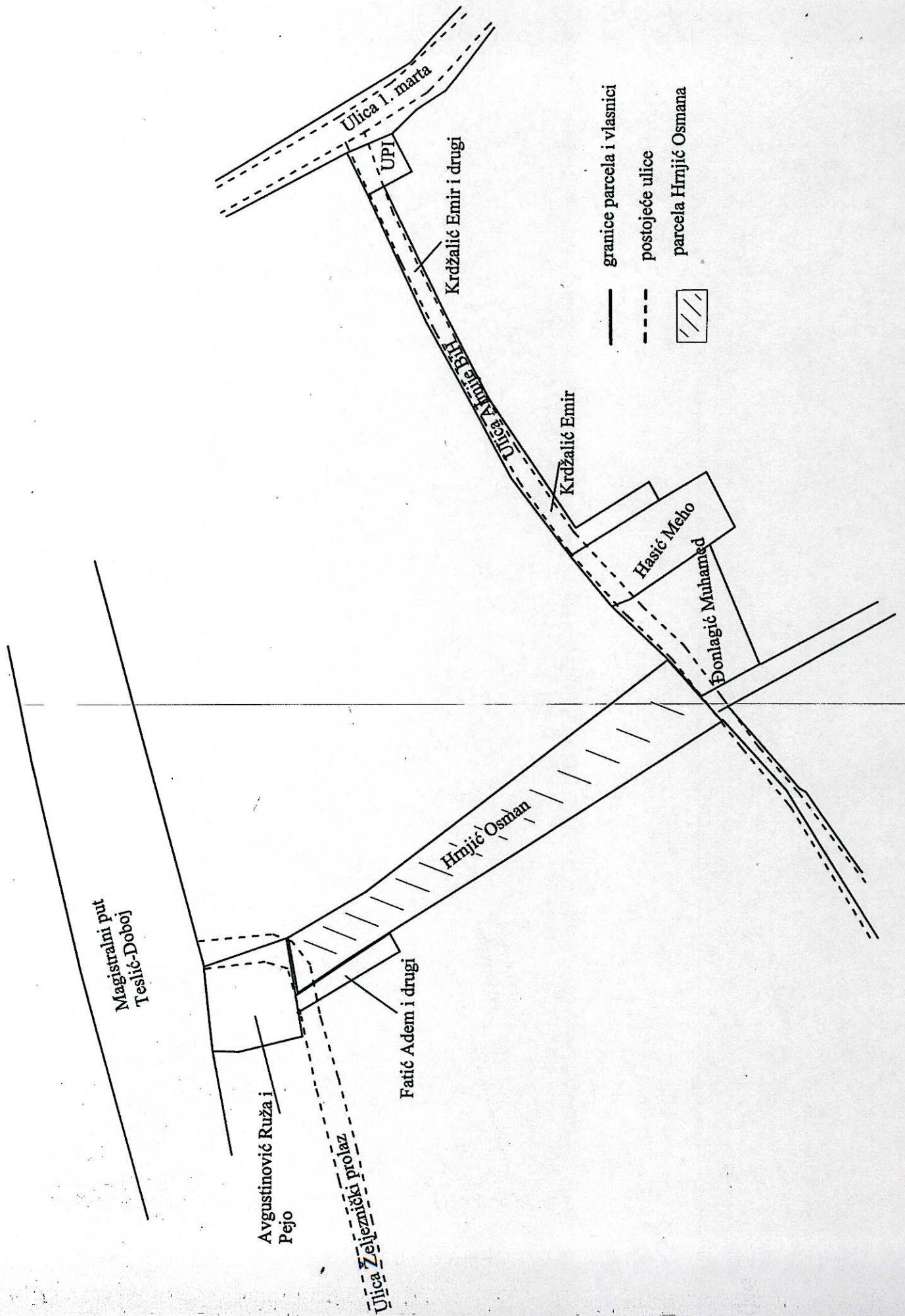


PREDLAGAČ:

Općinski načelnik

mr.sc. Suad Huskić, prof.





Magistralni put
Teslić-Doboj

Avgustinović Ruža i
Pejo

Ulica Željeznički prolaz

Fatić Adem i drugi

Hmjić Osman

Krdžalić Emir

Hasić Meho

Donlagić Muhammed

Krdžalić Emir i drugi

UPI

Ulica 1. marta

Ulica 1. maja

- granice parcela i vlasnici
- - - postojeće ulice
- ▨ parcela Hmjić Osmana