



OPĆINSKO VIJEĆE

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 363. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine F BiH", br. 66/13, 100/13), članova 2. i 3. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine F BiH", br. 17/14), člana 55. u vezi sa članom 97. stav 3. Statuta Općine Ilijaš – prečišćeni tekst ("Sl. novine Kantona Sarajevo", broj: 20/09) i člana 99. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 2/10), Općinsko vijeće na svojoj sjednici održanoj dana _____ 2014. godine donosi:

ODLUKU

o načinu i uslovima prodaje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta

Član 1.

Raspisuje se javni konkurs za prodaju neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu putem javnog nadmetanja radi rekonstrukcije, dogradnje, nadziđivanja i redizajna poslovne jedinice u nizu poslovnih prostora u ulici 126. Ilijaške brigade (Centar) u skladu sa Regulacionim planom "Centar" Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 35/10) i korekcijom naveden plan usvojen od strane Općinskog Načelnika od 27.08.2014. godine, na zemljištu označenom kao k.č.br. 228/90 po kulturi dvorište u površini od 46 m² K.O. SP_Kadarići državno vlasništvo sa upisanom Općinom Ilijaš kao nosiocem prava raspolaganja sa dijelom 1/1 kojoj po novom premjeru odgovara k.č.br. 315/31 K.O. Ilijaš Grad i k.č.br. 228/91 po kulturi dvorište u površini od 36 m² K.O. SP_Kadarići državno vlasništvo sa upisanom Općinom Ilijaš kao nosiocem prava raspolaganja sa dijelom 1/1 kojoj po novom premjeru odgovara parcela k.č.br. 322/2 K.O. Ilijaš Grad.

- Vrsta i obim radova:** rekonstrukcija, dogradnja, nadziđivanje, redizajn poslovne jedinice u nizu poslovnih i stambeno – poslovnih objekata i promjena namjene u stambeno poslovnu jednicu.
- Tip gradnje:** čvrsta građa,
- Gabariti objekta:**
prizemlje dim (10,40 x 16,45 +2,65 x 13,65)m,
spratne dim (13,40 x 16,45 +2,65 x 13,65) m
- Spratnost objekta:** P+1(prizemlje i sprat),
- Površina pod prizemnom etažom objekta:** zadržava se površina pod prizemnom etažom postojećeg objekta i proširuje za zemljište ispod planiranog zemljišta u površini od cca 37,0 m².
- Građevinska linija objekta:** u prizemlju linija prednje fasde postojećeg objekta, sprat linija postojeće nadstrešnice kao linija prednje fasade, linija sjevernog zida uvlači se u odnosu na srednju liniju zajedničkih konstruktivnih





OPĆINSKO VIJEĆE

elemenata objekta (nosive stubove i grede objekata u nizu), a sa zadnje strane istočna fasada dograđenog stepeništa.

7. **Visina vjenca ispod krova:** prema idejnom projektu "Sinteza" d.o.o. Visoko broj 01 – 11, max +6,80 m.
8. **Visina vrha krova:** prema idejnom projektu "Sinteza" d.o.o. Visoko 01 – 11 max +8,0 m.
9. **Namjena objekta:** prizemlje i dio sprata poslovni sadržaji (trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo, banka, pošta predstavništva i stan na spratu)
10. **Regulaciona linija:** najistureniji dio objekta, linija fasade prema ulici 126. Ilijaške brigade i linija istočne fasade dograđenog stepeništa.
11. **Građevinska parcela:** zadržava se površina parcele pod prizemnim dijelom objekta, proširuje za zemljište ispod stepeništa, dok se na dijelu površine iznad nadstrešnice, koji se nadziđuje spratom dimenzina 3,0 m x16, 45 m, potrebno je regulisati pravo služnosti.
12. **Kota poda prizemlja:** postojeća,
13. **Krov:** dvovodni drveni, sakriven atikom visine 1,20m.
14. **Izvještaj o inženjersko – geološkim i geomehaničkim i hidrološkim karakteristikama tla:** izraditi za potrebe izrade glavnog projekta. U geotehničkom izvještaju opisati poziciju objekta u prostoru, način na koji je izvršeno fundiranje, dubina fundiranja kao i širina temeljenja. Također se, osim osvrta na osnovne geološke osobine terena mora detaljno dati inženjersko – geološke karakteristike slojeva ispod temeljnih traka. Dati geostatički proračun na osnovu načina fundiranja, inženjersko – geoloških parametara nosećeg sloja ispod temeljnih traka.
15. **Prilaz:** postojeći pješачki ulaz iz ulice 126. Ilijaške brigade i iz ulice Ivana Franje Jukića , a kolski prilaz za snadbijevanje objekta sa zadnje strane objekta.
16. **Parkiranje i garažiranje:** na postojećim parking prostorima.
17. **Način i uvjeti priključenja na komunalnu infrastrukturu:** postojeći priključci.
Na lokalitetu izvedena:
 - vodovodna, kanalizaciona, toplovodna, gasna, kablovska, telefonska i elektroenergetska mreža,
 - asfaltni put sa pločnikom,
 - parking,
 - javna rasvjeta.
19. **Posebni uslovi:**
 - nadziđivanje se daje bez izgradnje zajedničkog zida na dijelu prema susjednoj poslovnoj jedinici sa zapadne strane, koja je također planirana za nadziđivanje i također zasebnim zidom i dijelom sa istočne strane objekta za formiranje vertikalne komunikacije za sprat objekta,





OPĆINSKO VIJEĆE

- projektovanim rješenjem, izborom vrste i karakteristika materijala te konstruktivnim proračunom potrebno je projektovati i dokazati da postojeća prizemna konstrukcija može podnijeti buduće nadziđivanje prema važećim propisima i zakonima i da ne predstavlja opasnost po sigurnost i zdravlje ljudi,
 - nadziđivanje i dogradnju predmetnog poslovnog prostora proektovati tako da se omogući isto na susjednoj poslovnoj jedinici koja nadogradnja će činiti jednu građevinsku cjelinu.
 - Postojeću krovnu konstrukciju na susjednim objektima obezbjediti od moguće štete, zakišnjavaanja i oštećenja u toku i nakon završetka radova,
 - dinamiku i način izvođenja radova ograničiti tako da isti ne predstavljaju smetnju odvijanju svakodnevnih aktivnosti u centralnom urbanom području,
 - otpadni materijal i šut odvoziti na gradsku deponiju bez deponovanja na lokalitetu gradnje,
 - grijanje objekta putem gradske kotlovnice ili na gradski plin
 - pribaviti saglasnost JKP "Rad" Sarajevo kojim će se utvrditi način zbrinjavanja i odvoz otpada,
 - za izradu glavnog projekta koristiti sve urbanističko – tehničke uslove date kroz izradu Idejnog rješenja šifra 25-11 od 01.10.2011. godine. fasada i dogradnja poslovnih prostora u ulici 126. Ilijaške brigade izrađen od strane "Sinteza" d.o.o. Visoko, koji će općina Ilijaš ustupiti na revers projektnoj kući, koja će biti određena od strane investitora za izradu glavnog projekta.
 - Na fasadi objekta nije dozvoljeno postavljanje reklama, klima uređaja, isto rješavati prema saglasnosti i uslovima nadležne općinske službe.
- 20. Troškovi naknade za pogodnost građevinskog zemljišta – rente:** za I zonu gradskog građevinskog zemljišta naknada za pogodnost – renta iznosi 48,00 KM korisne površine objekta.
- 21. Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta:** iznose 30,771 KM/1m² korisne površine objekta.
- 22. Troškovi naknade za izgradnju skloništa**
u postupku, prije izdavanja odobrenja za građenje investitor plaća naknadu za izgradnju javnih skloništa 1% od građevinske vrijednosti objekta.
- 23. Obaveza investitora:**
- Izrada idejnog projekta objekta sa vanjskim uređenjem parcele za potrebe izdavanja urbanističke saglasnosti i glavnog projekta za potrebe izdavanja odobrenja za građenje,



OPĆINSKO VIJEĆE

- Obavezuje se kupac – investitor da u roku od 15 dana po zaključivanju kupoprodajnog ugovora podnese zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti,
- Obavezuje se kupac – investitor da u roku određenim rješenjem u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti plati naknadu za prirodnu pogodnost građevinskog zemljišta (rentu) i naknadu za uređenje zemljišta, u skladu sa važeći propisima na dan donošenja rješenja o naknadama, s tim da na dan raspisivanja oglasa naknada za prirodnu pogodnost građevinskog zemljišta (renta) iznosi 48,00 KM/1m² korisne površine objekta, a naknada za uređenje građevinskog zemljišta iznosi 30,771 KM/m²,
- Obavezuje se kupac - investitor da u objektu koji će izgraditi obezbjedi prostor za zaštitu ljudi i materijalnih dobara, ili da zatraži oslobađanje od obaveze izgradnje skloništa, u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća ("Sl. novine Federacije BiH", br. 39/03, 22/06 i 43/10), uz obavezu uplate naknade za izgradnju i održavanje javnih skloništa u iznosu od 1% od ukupne vrijednosti građevinskog dijela objekta i unutrašnjih instalacija, koja će se obračunati na osnovu predračunske vrijednosti predmetnog objekta (projektna dokumentacija priložena uz zahtjev za donošenje odobrenja za građenje), a plati prije donošenja rješenja o odobrenju za građenje,
- Obavezuje se kupac – investitor da u roku od jedne godine po dobivanju urbanistička saglasnosti podnese zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje,
- Obavezuje se kupac da u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za građenje izvede pretežan dio radova na građevini tj. izgradnju sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom a u daljem roku od 3 do 5 godina završi građevinu u zavisnosti od vrste i složenosti gradnje buduće građevine,
- Obavezuje se investitor da po završetku svih građevinsko – zanatskih radova i priključka objekta na komunalnu infrastrukturu podnese zahtjev za tehnički pregled izvedenih radova u svrhu izdavanja odobrenja za upotrebu objekta,
- Obavezuje se kupac – investitor da u skladu sa važećim zakonskim propisima, u ugovoru o kupoprodaji saglasi se sa upisom u zemljišnu knjigu tereta i ograničenja na kupljenu nekretninu u cilju ispunjenja naprijed naznačenih obaveza i to putem upisa zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja kupljene nekretnine bez pismene saglasnosti prodavca, do izdavanja odobrenja za upotrebu objekta koji će se graditi i njegovog upisa u zemljišnu knjigu i katastar, uz obavezu prodavca da tada izda saglasnost za brisanje zabilježbe.



OPĆINSKO VIJEĆE

Član 2.

Javni konkurs za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu za rekonstrukciju, dogradnju, nadziđivanje i redizajn postojećih poslovnih prostora provest će se u skladu sa Regulacionim planom "Centar" Ilijaš ("Sl. novine Kantona Sarajevo", br. 35/10).

Javni konkurs iz stava 1. ovog člana objavit će Općinski Načelnik u Dnevnom listu "Oslobođenje", web sajtu općine i oglasnoj ploči Općine i to najkasnije 15 dana prije dana određenog za dan licitacije.

Pravo učešća na konkurs imaju domaća i strana, fizička i pravna lica koja u skladu sa Zakonom mogu steći pravo vlasništva.

Član 3.

Početna prodajna cijena za neizgrađeno građevinsko zemljište iz člana 1. ove Odluke iznosi **100,00 KM/1m² zemljišta**.

Član 4.

Kapara za učešće u postupko javnog nadmetanja se utvrđuje u iznosu od 10% od početne prodajne cijene građevinske parcele koja je predmet licitacije i iznosi 1.000,00 KM i ista se uplaćuje na žiro račun Općine Ilijaš broj: 1602000000710645, vrsta prihoda 722431, Općina 040.

Dokaz o uplati kapare će biti potrebno predati Komisiji za provođenje javnog nadmetanja prije početka licitacije.

Kapara se neće vratiti ukoliko učesnik ne pristupi javnom nadmetanju ili odustane od svoje ponude.

Učesnik u javnom nadmetanju koji ne ostvari pravo na kupovinu zemljišta, uplaćena kapara će se vratiti u roku od 8 dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja.

Član 5.

Sa učesnikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija zaključit će se odgovarajući kupoprodajni ugovor u formi notarski obrađene isprave, u kojem će se regulisati međusobna prava i obaveze u pogledu kupoprodajne cijene, prenosa vlasništva i posjeda i propisanih naknada iz člana 1. ove Odluke.

Ako učesnik javnog nadmetanja odustane od zaključenja ugovora, gubi pravo na povrat kapare.





OPĆINSKO VIJEĆE

Učesnik u javnom nadmetanju čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija dužan je utvrđenu (kupovnu) cijenu za predmetno zemljište (uz umanjene plaćene kapare) uplatiti u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o prodaji.

Ukoliko kupac ne plati ugovorenu kupoprodajnu cijenu, smatrat će se da je jednostrano raskinuo kupoprodajni ugovor i gubi pravo na povrat kapare.

Kupac se može uknjižiti kao vlasnik i preuzeti u posjed kupljenu nekretninu tek nakon što prodavac - Općini Ilijaš u propisanom roku uplati cjelokupnu prodajnu cijenu i naknade iz člana 1. ove Odluke (naknada za prirodnu pogodnost građevinskog zemljišta – rentu i naknada za uređenje građevinskog zemljišta).

Član 6.

Troškove notarske obrade kupoprodajnog ugovora, troškove upisa prenosa vlasništva i poreza na promet nepokretnosti snosi kupac.

Član 7.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana po objavljivanju "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj:01/1-02-____/14

**PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Ilijaš: _____2014. godine

Damir Filipović, s.r.



OPĆINSKO VIJEĆE

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje ove Odluke je član 363. Zakona o stvarnim pravima ("Sl. Novine F BiH", br. 66/13, 100/13), te člana 3. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu F BiH, kantona, općina i gradova ("Sl. Novine F BiH", br. 17/14) kojim su utvrđeni uslovi o raspisivanju Javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine odlučuje Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika.

Općinski načelnik utvrdio je prijedlog Odluke, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova za potrebe raspisivanja Javnog konkursa u svrhu prodaje građevinskog zemljišta za dogradnju, rekonstrukciju, redizajn i nadziđivanje postojećih poslovnih prostora.

Početna prodajna cijena utvrđena je u skladu sa članom 363. stav 2. Zakona o stvarnim pravima.

Shodno gore navedenom Općinski načelnik predlaže Općinskom vijeću da usvoji prijedlog Odluke.

Obrađivač: Muratović Hamida, dipl.pravnik

Općinski načelnik

Akif Fazlić, dipl.ecc

