



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 navedenog plana usvojen od strane općinskog načelnika od 27.08.2014. godine, na zemljištu označenom kao k.č.br. 228/95 po kulturi dvorište u površini od 21 m² upisana u K.O. SP_Kadarići kojoj po novom premjeru odgovara parcela br. 322/3 upisana u K.O. Ilijaš Grad i k.č.br. 228/94 po kulturi dvorište u površini od 24 m² upisana u K.O. SP_Kadarići kojoj po novom premjeru odgovara parcela k.č.br. 315/32 K.O. Ilijaš Grad.

1. **Vrsta i obim radova:** rekonstrukcija – dogradnja, nadziđivanje, redizajn poslovne jedinice u nizu i promjena namjene u stambeno poslovnu jednicu.
2. **Tip gradnje:** čvrsta,
3. **Gabariti objekta:**
prizemne etaže dim (8,0 x 13,05)m,
spratne etaže dim (8,0 x 16,05) m
4. **Spratnost objekta:** P+1(prizemlje i sprat),
5. **Površina pod prizemnom etažom objekta** ukupna P= 194,4 m², od čega se zadržava površina pod prizemnom etažom postojećeg objekta





OPĆINSKO VIJEĆE

i proširuje za zemljište ispod planiranog stepeništa sa zadnje strane u P cca 21 m².

6. **Građevinska linija:** postojeće linije nadstrešnice iznad postojeće kolonade stubova prednje fasade sa zapadne strane, dok se linija istočne fasade pomjera 2,65 m u odnosu na postojeći objekat. U odnosu na srednju liniju zajedničkih konstruktivnih elemenata objekta (nosive stubove i grede objekta u nizu) uvlači se u vlasnički dio.
7. **Visina vrha objekta:** max. 8,04 m iznad poda prizemlja, a prema jedinstvenom rješenju i idejnom projektu 04 – 14 "Sinteza" d.o.o., septembar 2014.g
8. **Građevinska parcela pod prizemnim dijelom objekta:** Pcca 105 m².
9. **Namjena objekta:** prizemlje poslovni dio uslužno – trgovinske djelatnosti, sprat za stanovanje.
10. **Karakter objekta:** stalan,
11. **Krov:** jednovodni krov skriveni iza krovne fasadne atike, pokrov aluminijski lim u boji crijepa, jedinstveno rješenje za susjedne objekte u nizu.
12. **Fasada:** termofasada sa završnim slojem u neutralnim tonovima kombinovanjem više nijansi, usklađeno sa rješenjem fasada glavne ulice
13. **Arhitektonsko oblikovanje:** nagibom krovnih ravni, rasporedom otvora i istaka na gornjim etažama, upotrebom materijala, objekat oblikovati i uklopiti u postojeći urbani ambijent, prema idejnom projektu "Sinteza" d.o.o. Visoko, broj 04 – 14.
14. **Izveštaj o inženjersko – geološkim i geomehaničkim i hidrološkim karakteristikama tla:** izraditi za potrebe izrade glavnog projekta. U geotehničkom izvještaju opisati poziciju objekta u prsotoru, 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 pješački ulaz na prednjoj fasadi, kolski prilaz sa zadnje strane objekta.
16. **Parkiranje:**
 - na postojećim parking prostorima.
17. **Grijanje objekta:** priključkom na gradsku toplovodnu ili gasnu mrežu.





OPĆINSKO VIJEĆE

18. 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.

20. Troškovi naknade za pogosnost građevinskog zemljišta – rente: za I zonu gradskog građevinskog zemljišta naknada za pogodnost – renta iznosi 48,0 KM/m² korisne površine objekta.

21. Troškovi naknade za uređenje građevinskog zemljišta: iznose 30,771 KM/m² 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,

- 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, kao i naknada za uređenje građevinskog zemljišta za korisne površine planiranog objekta u iznosu od 30,771 KM/1m²,
- Obavezuje se kupac - investitor da prije izdavanja odobrenja za građenje investitor plaća naknadu za izgradnju javnih skloništa 1%





OPĆINSKO VIJEĆE

od građevinske vrijednosti objekta, 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), 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.

Član 2.

Javni konkurs za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu za 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.





OPĆINSKO VIJEĆE

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 postupku 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: 160200000710645, 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.

Učesnik u javnom nadmetanju čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija dužan je utvrđenu (kupovnu) cijenu za predmetno zemljište (uz umanjeње 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





OPĆINSKO VIJEĆE

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 danom objavljivanja i ista će biti objavljena u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj:01/1-02-_____/14

Ilijaš: 2014. godine

PREDSJEDAVAJUĆI OV

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 oglasa u svrhu prodaje građevinskog zemljišta za dogradnju, redizajn i nadzidičivanje postojećih poslovnih prostora.

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

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

Obrađivač: Velid Fazlić, dipl.pravnik

Općinski načelnik

Akif Fazlić, dipl.ecc

