



OPĆINSKI NAČELNIK

---

Broj: 06/1-27-1499/2020  
Ilijaš, 15.07.2020. godine

Na osnovu člana 363. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" broj 66/13, 100/13), člana 2., 5., 7. i 8. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, općina i gradova ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" broj 17/14), Odluke o građevinskom zemljištu općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 2/20) i Odluke o načinu prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 26/20), Općinski načelnik raspisuje

**JAVNI OGLAS**  
**o prodaji neizgrađenog građevinskog zemljišta putem javnog nadmetanja – licitacije**

**I NAZIV I ADRESA PRAVNOG LICA – PRODAVCA ZEMLJIŠTA**

Općina Ilijaš, Ul. 126. Ilijaške brigade br. 6., 71380, Ilijaš, tel: 033/580-681, kontakt osoba Hamida Muratović, dipl.pravnik.

**II NAČIN PRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I PODACI O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU**

Raspisuje se Javni konkurs za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Ilijaš putem javnog nadmetanja radi izgradnje stambeno poslovne zgrade lamela SP 7 i SP 8 na lokalitetu "Banovac" u skladu sa Regulacionim planom "Banovac" Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 34/11, 13/20), na zemljištu označenom kao k.č. br. 50/2 "Banovac", po kulturi građevinska parcela u površini od 1429 m<sup>2</sup> upisana u Zk.ul. br. 165. i Posjedovni list br. 197. K.o. Ilijaš Grad vlasništvo i posjed Općine Ilijaš sa dijelom od 1/1.

1. VRSTA I OBIM RADOVA: nova gradnja.
  2. TIP GRADNJE: čvrsta, armirano-betonski skeletni sistem sa ispunom od opečnih blokova sa armirano betonskim jezgrom stepeništa i lifta i temeljenjem na kontra ploči.
  3. GABARITI PRIZEMLJA OBJEKTA: (14,0x18,0+14,0x18,0)m.
  4. SPRATNOST OBJEKTA: Po+P+6 (Po-podrum, P-prizemlje, 6-spratovi)
-

Podrumski dio objekta je pod zemljom u potpunosti ukopanom ili više od 50% svog volumena u konačno uređenom zaravnatom terenu i može biti veća na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren, a u odnosu na susjednu parcelu na udaljenosti minimalno 1.0 m.

Prizemni je dio objekta čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5m iznad konačno uređenog, zaravnatog terena, mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine, kata prizemlja, u konkretnom slučaju min. 15 cm viša od kote pločnika.

5. POVRŠINA POD PRIZEMLJEM OBJEKTA: 504,0m<sup>2</sup>.

6. GRAĐEVINSKA PARCELA: cca 1425,0m<sup>2</sup>.

#### 7. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE:

- kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mirnim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa, savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, oblika, boje i upotrebe novih modernih materijala,
- sa aspekta arhitektonskog oblikovanja, moguće je koristiti i tradicionalne elemente, ali transformisane savremenim oblikovnim izrazom,
- svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa objekat mora činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima, ili blokom u cjelini,
- sa aspekta kolorističke obrade fasade, izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama,
- veće slobodne površine na fasadama stambeno-poslovnih objekata mogu se koristiti za isticanje firmi, reklama i sl., pod uslovom da se za ove potrebe izradi i usvoji projekat izgleda cjelokupne fasade na kojoj se postavljaju navedeni elementi,
- uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji, RTV i sl.) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kada bi svojim volumenom, primjenjenim materijalom i oblikom mogli znatno uticati na arhitektonski izgled fasade,
- preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi - ravnih ili kosih krovova,
- za stambeno-poslovne objekte kolektivnog stanovanja i objekte centralnih djelatnosti preporučuje se primjena ravnog krova, moguće isti riješiti kao upušteni dvovodni ili viševodni sakriven obodnom atikom, pokrov čelični pocinčani plastificirani bojeni lim, reljef crijepa,
- nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovane i izvedene prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/00),
- stolarija u prizemlju aluminijska eloksirana bravarija, ostale stambene etaže PVC stolarija prema boji na susjednim lamelama,
- poslovni prostori moraju imati propisnu akustičnu izolaciju u odnosu na stambeni dio objekta.

## 8.NAMJENA OBJEKTA:

- podrum: garažna mjesta za buduće vlasnike stambenih jedinica i poslovnih prostora,
- prizemlje: uslužno- trgovinsko-administrativno-društvene djelatnosti i stanovanje,
- spratovi: stanovanje.

## 9.PRILAZ:

- kolski ulaz u podrum-garaže putem rampe koja se odvaja sa postojeće prilazne saobraćajnice prema izgrađenim objektima,
- pješački sa planirane i postojeće saobraćajnice.

## 10.PARKIRANJE I GARAŽIRANJE:

- riješiti u okviru garaže koje će biti izgrađene u sklopu zgrade sa jednom, ili više podzemnih etaža, a na sljedeći način:
  - za administraciju 1P.M./30m<sup>2</sup>BGP
  - za trgovinu 1P.M./60m<sup>2</sup>BGP
  - za stan garaža (1,1P.M.)/stanu.

## 11. OBAVEZE INVESTITORA:

- objekat priključiti na elektro mrežu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu i oborinsku kanalizaciju prema uslovima nadležnih komunalnih preduzeća,
- izvesti radove vanjskog uređenje ( kolske i pješačke komunikacije, komunikacije za ekonomsko snabdijevanje objekta, hortikulturno uređiti lokalitet prema projektu vanjskog uređenja),
- grijanje objekta obezbjediti putem gradske toplovodne mreže,
- obezbijediti 40 % stambenih jedinica za potrebe koje će definisati Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša ukoliko postupak koji je Općina Ilijaš pokrenula kod navedenog Ministarstva za stavljanje van snage Protokola o predinvestiranju u rješavanje imovinsko pravnih odnosa i izgradnju primarne materijalne infrastrukture za pokretanje kolektivne stambene izgradnje na lokalitetu Banovac iz 2008. godine i Anexa br. 1. iz 2009. godine, ne bude okončan do završetka procedure upisa izgrađenog objekta u evidencije o nekretninama.

## 12. OBAVEZE OPĆINE:

- izgraditi dio saobraćajnice,
- izgraditi toplovodnu mrežu do lokacije,
- izgraditi vodovodnu i separatnu kanalizacionu mrežu do lokacije.

## III CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Početna prodajna cijena za neizgrađeno građevinsko zemljište opisano u tački II ovog oglasa iznosi **100,00 KM/1m<sup>2</sup> zemljišta.**

Naknada za pogodnost i naknada za uređenje građevinskog zemljišta kao i rok plaćanja odredit će se rješenjem u postupku izdavanja odobrenja za građenje na osnovu glavnog projekta za korisnu površinu planiranog objekta koji će se graditi na novoformiranoj građevinskoj parceli, a u skladu sa važećom Odlukom o visini bazne cijene za određivanje naknade za uređenje građevinskog zemljišta na području općine Ilijaš i Odlukom o utvrđivanju prosječne konačne građevinske cijene 1 m<sup>2</sup> korisne stambene površine u stambenoj izgradnji na području općine Ilijaš u momentu izrade Rješenja o naknadama.

Način i uslovi plaćanja definisat će se posebnim rješenjem u istom postupku, a u skladu sa općinskom odlukom o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš.

Naknada na ime izgradnje skloništa definisat će se u postupku izdavanja odobrenja za građenje na osnovu investicione vrijednosti objekta, a shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća u Bosni i Hercegovini.

#### **IV USLOVI PRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

Pravo učešća u postupku javnog nadmetanja imaju domaća i strana fizička i pravna lica koja po važećim propisima mogu steći pravo vlasništva na nekretninama koje su predmet prodaje putem ovog javnog oglasa.

Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene cijene u postupku javnog nadmetanja.

Postupak javnog nadmetanja provest će se i u slučaju da pristigne najmanje jedna blagovremena i potpuna prijava, pod uvjetom da ponuđena cijena ne može biti manja od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji, s tim da ukoliko ponuđač ne prihvati kupoprodajnu cijenu, gubi pravo vraćanja uplaćene kapare.

Zainteresovana lica mogu izvršiti razgledanje građevinske parcele koja je predmet licitacije i uvid u dokumentaciju o predmetnoj nekretnini koja se prodaje svaki radni ran u vremenu od 8,00 do 16,00 sati i to u periodu od objavljivanja Javnog oglasa do kraja roka za dostavljanje prijave.

#### **V NAČIN POLAGANJE KAPARE**

Kapara za učešće u postupku javnog nadmetanja utvrđuje se u iznosu od 10% od početne prodajne cijene građevinske parcele iz tačke II ovog oglasa u iznosu od **14.290,00 KM** koja je predmet javnog nadmetanja i ista se uplaćuje na žiro račun Općine Ilijaš broj: 1602000000710645, vrsta prihoda 722431, Općina 040.

Dokaz o uplati kapare biti će 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.

Učesniku u javnom nadmetanju koji ne ostvari pravo na kupovinu zemljišta, uplaćena kapara vratit će se u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja.

#### **VI USLOVI I NAČIN PLAĆANJA CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

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 tačke II i III ovog Javnog oglasa, te druga prava i obaveze ugovornih strana u skladu sa ovim Javnim oglasom i pozitivnim propisima.

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 (petnaest) 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 prodavcu – Općini Ilijaš u propisanom roku uplati cjelokupnu prodajnu cijenu zemljišta.

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

## VII PRIJAVA ZA UČEŠĆE NA JAVNOM NADMETANJU

### 1. Sadržaj prijave:

Prijava za učešće na javnom nadmetanju podnosi se u pismenoj formi i mora sadržavati sljedeće:

- za fizička lica: ime i prezime, adresa stanovanja i broj telefona;
- za pravna lica: naziv, sjedište, ID i PDV broj, broj telefona, potpis ovlaštenog lica i pečat.

### 2. Prilozi uz prijavu:

Uz prijavu na javni oglas potrebno je priložiti sljedeće:

- dokaz o uplaćenju kapari od 10% (primjerak uplatnice);
- ovjerenu fotokopiju rješenja / Izvod iz sudskog registra za pravna lica;
- ovjerenu fotokopiju rješenja o obavljanju samostalne djelatnosti / obrta, ako je učesnik nadmetanja fizičko lice koje obavlja samostalnu djelatnost / obrt.

## VIII DAN I MJESTO ODRŽAVANJA I IDENTIFIKACIJA UČESNIKA POSTUPKA JAVNOG NADMETANJA

Postupak održavanja javnog nadmetanja održat će se u velikoj sali Općine Ilijaš dana **10.08. 2020. godine sa početkom u 9,00 sati**.

Javnom nadmetanju dužan je prisustvovati podnosilac prijave ili lice koje posjeduje punomoć za zastupanje podnosioca prijave za postupak javnog nadmetanja (punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave). Naznačena punomoć mora biti predana Komisiji najkasnije do početka postupka javnog nadmetanja.

Fizička lica kojaučestvuju lično ili kao zastupnici / punomoćnici podnosioca prijave dužni su Komisiji koja provodi javno nadmetanje najkasnije do početka javnog nadmetanja prezentovati važeći identifikacioni dokument (lična karta ili pasoš).

## IX ROK ZA PODNOŠENJE PRIJAVE

Rok za dostavljanje prijave za javno nadmetanje je **06.08.2020. godine do 16,00 sati**.

Prijava sa naprijed navedenim dokazima podnosi se lično na protokol u šalter sali zgrade Općine Ilijaš u zatvorenoj koverti na adresu:

Općina Ilijaš  
Ul. 126. Ilijaške brigade br. 6.  
71380 Ilijaš

sa naznakom:

Općina Ilijaš  
Komisija za provođenje postupka prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta putem javnog nadmetanja – licitacije "NE OTVARATI"

Na poledini koverta obavezno naznačiti ime i prezime, odnosno naziv pravnog lica i kontakt – telefon.

Prijava se smatra nepotpunom ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave iz tačke VII ovog oglasa, odnosno ako ne sadrži sve podatke predviđene oglasom.

Podnosioc neblagovremene ili nepotpune prijave neće moći biti učesnikom u postupku javnog nadmetanja.

U slučaju podnošenja neblagovremene ili nepotpune prijave, a ukoliko se uvidom u prijavu utvrdi da je uplaćena kapara za učešće u postupku javnog nadmetanja, ista će se podnosiocu vratiti u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja.

Općina Ilijaš ne snosi nikakve troškove ponuđača u postupku po ovom Javnom oglasu, te zadržava pravo da ovaj oglas poništi i ne snosi nikakvu odgovornost prema učesnicima postupka javnog nadmetanja.

## X OSTALO

Sve dodatne informacije u vezi sa urbanističko-tehničkim uslovima izgradnje objekta na predmetnoj građevinskoj parceli mogu se dobiti u Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Općine Ilijaš svakim radnim danom od 8,00 – 16,00 sati ili na broj telefona 033/580-661 od dana objavljivanja Javnog oglasa do dana isteka roka za dostavljanje ponude.

Javni oglas će se objaviti u Dnevnom listu "Oslobođenje" i putem web stranice Općine Ilijaš [www.ilijas.ba](http://www.ilijas.ba), kao i na oglasnoj ploči Općine Ilijaš.

OPĆINSKI NAČELNIK:

Akif Fazlić, dipl.ecc.s.r.