

Na osnovu člana 363. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", br. 66/13, 100/13,32/19), članova 2., i 3. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, Kantona, Općina i Gradova ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", br. 17/14), Odluke o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 2/2020,40/21), Odluke Općinskog vijeća Ilijaš o načinu i uslovima prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 2/22), Općinski Načelnik raspisuje:

**Javni oglas za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta  
putem javnog nadmetanja- licitacije  
radi gradnje stambeno-poslovne lamele SP9  
na lokalitetu Banovac**

**I. NAZIV I SJEDIŠTE VLASNIKA NEKRETNINE KOJA JE PREDMET  
RASPOLAGANJA**

Općina Ilijaš

Adresa: ulica 126. Ilijaške brigade br. 6., 71380 Ilijaš

Kontakt telefon: +387 33 580-680, +387 33 580-681

Kontakt osobe:

- Mališević Nizama, pomoćnik Načelnika, e-mail adresa: [nizama.malisevic@ilijas.ba](mailto:nizama.malisevic@ilijas.ba)
- Mediha Dervišević, voditelj postupka, e-mail adresa: [mediha.heric@ilijas.ba](mailto:mediha.heric@ilijas.ba)

**II. PREDMET RASPOLAGANJA**

Prodaja neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu putem javnog nadmetanja radi gradnje stambeno-poslovne lamele označene brojem SP9 na lokalitetu Banovac, a prema Regulacionom planu "Banovac" Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 34/11, 39/13 i 13/20) na zemljištu označenom kao k.č. broj 62/1, Banovac, po kulturi građevinska parcela površine 2099 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 197, K.O. Ilijaš Grad i zemljišnoknjižni uložak broj 227, K.O. Ilijaš Grad, vlasništvo i posjed Općine Ilijaš sa dijelom 1/1.

**III. UVJETI PRODAJE I UVJETI OPTEREĆENJA PRAVOM GRAĐENJA**

**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 OBJEKATA:**

SP9 dim: (14,0x20,0) m sa garažom u suterenu nepravilnog oblika dimenzija (54,0+5,0+53,5+7,0+14,0+13,5+33,0) m.

**4. SPRATNOST OBJEKTA:** Po(Sut)+P+5 spratova;

- Podrumski dio objekta je pod zemljom u potpunosti ukopan ili više od 50% svog volumena, koji ukoliko je ukopan u konačno uređenom zaravnatom terenu, može biti većih gabarita, a u odnosu na susjednu parcelu na udaljenosti minimalno 3,0 m.

## **5. POVRŠINA POD PRIZEMLJEM OBJEKTA: 280 m<sup>2</sup>;**

## **6. GRAĐEVINSKA PARCELA: 2096 m<sup>2</sup>;**

Postoji mogućnost udvajanja sa građevinskim parcelama označenim kao k.č. broj 64/3, K.O. Ilijaš Grad- lamela označena brojem SP10 i k.č. broj 64/2, K.O. Ilijaš Grad- lamela označena brojem SP 11, mogućnost izgradnje spojenih garaža ispod cijelog objekta, zavisno od potreba i dogovora budućih vlasnika građevinskih parcela i objekata, a što bi se definisalo jedinstvenim idejnim projektom.

## **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, suvremeni 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;
- za stambeno-poslovne objekte kolektivnog stanovanja i objekte centralnih djelatnosti preporučuje se primjena ravnog krova, moguće isti riješiti kao upušteni dvovodni ili viševodni krov 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 objekata.

## **8. NAMJENA OBJEKTA:**

- podrum: garaže sa garažnim mjestima;
- prizemlje: uslužno-trgovinsko-administrativno-društvene djelatnosti i stanovanje;
- nadzemno vanjsko uređenje opremanjem mobilijarom za igru, zabavu i odmor sa niskim rastinjem i hortikulturnim uređenjem.

## **9. PRILAZ:**

- kolski ulaz u garaže sa postojeće saobraćajnice, odnosno preko planirane prilazne saobraćajnice, ekonomsko snadbijevanje poslovnih jedinica iz garažnog dijela liftom ili sa planiranog parking prostora sa istočne strane;
- 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 da zadovolje sljedeće normative za parkiranje:

- za administraciju 1P.M. / 30m<sup>2</sup> BGP;
- za trgovinu 1P.M. / 60m<sup>2</sup> BGP;
- za stan garaža (1,1 P.M.)/ stanu;

#### **11. OBAVEZE INVESTITORA:**

- objekat priključiti na elektro mrežu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu i oborinsku kanalizaciju, toplovodnu ili gasnu mrežu prema uslovima nadležnih komunalnih preduzeća;

- izvesti radove vanjskog uređenja (kolske i pješačke komunikacije, komunikacije za ekonomsko snadbijevanje objekta, hortikulturno urediti lokalitet prema projektu vanjskog uređenja u sklopu parcela);

- za slučaj potrebe, izmiještanje podzemnih instalacija;

- grijanje objekta obezbijediti putem gradske toplovodne mreže;

- energiju za domaćinstvo obezbijediti putem električne energije ili gasa;

- izrada jedinstvenog urbanističko-saobraćajnog rješenja za stambeno poslovnu lamelu označenu brojem SP 9 koja će se graditi na građevinskoj parceli označenoj kao k.č. broj 62/1, K.O. Ilijaš Grad, stambeno poslovnu lamelu označenu brojem SP 10 koja će se graditi na građevinskoj parceli označenoj kao k.č. broj 64/3, K.O. Ilijaš Grad i stambeno poslovnu lamelu označenu brojem SP 11, koja će se graditi na građevinskoj parceli označenoj kao k.č. broj 64/2, K.O. Ilijaš Grad.

#### **12. OBAVEZE OPĆINE:**

- izgraditi dio saobraćajnice sa parkingom sa 5 P.M. za ekonomsko snadbijevanje objekata.

#### **13. NAKNADE:**

- investitor je dužan platiti naknadu za pogodnost građevinskog zemljišta koja za III zonu građevinskog zemljišta, u kojoj se nalazi predmetni lokalitet, iznosi 40,0 KM/m<sup>2</sup> korisne površine objekta;

- investitor je dužan platiti naknadu za uređenje građevinskog zemljišta koja za predmetni lokalitet iznosi 90 KM/m<sup>2</sup> korisne površine objekta;

- investitor je dužan da u objektu obezbijedi prostor za zaštitu ljudi i materijalnih dobara ili da plati naknadu za izgradnju skloništa-zaklona u iznosu od 1% građevinske vrijednosti objekta i instalacija;

#### **14. POSEBNI USLOVI:**

Shodno Protokolu o predinvestiranju u rješavanje imovinsko pravnih odnosa i izgradnju primarne materijalne infrastrukture za pokretanje kolektivne stambene izgradnje na lokalitetu Banovac, od 2008. godine potpisan od strane Kantona Sarajevo, Ministarstvo stambene politike Općine Ilijaš i Anex br. 1 iz 2009. godine, investitori su dužni da obezbijede 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.

#### IV. CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

- (1) Početna prodajna cijena za neizgrađeno građevinsko zemljište iz člana 1. ove Odluke iznosi **100,00 KM/1m<sup>2</sup>** zemljišta.
- (2) Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta- renta za zemljište koje je predmetom prodaje, a opisano je u tački II ovog oglasa iznosi 40,00 KM po 1m<sup>2</sup> korisne površine objekta.
- (3) Stambeno poslovni objekat ima ukupno 2 723, 20 m<sup>2</sup> korisne površine, a investitor se, na ime naknade za pogodnost građevinskog zemljišta, obavezuje uplatiti iznos od 108.928,00 KM u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora.
- (4) Investitor plaća akontativni iznos za maksimalnu tlocrtnu površinu objekta.
- (5) Eventualnu razliku u visini naknade za pogodnost građevinskog zemljišta-renta nadležna Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoliša će u fazi izdavanja odobrena za građenje utvrditi posebnim rješenjem.
- (6) Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta kao i naknadu za izgradnju javnih skloništa investitor plaća u postupku izdavanja odobrenja za građenje.
- (7) 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 BiH.

#### V. USLOVI PRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

- (1) Pravo učešća na konkurs imaju domaća i strana, fizička i pravna lica koja u skladu sa Zakonom mogu steći pravo vlasništva na teritoriji Bosne i Hercegovine.
- (2) Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene cijene u postupku javnog nadmetanja.
- (3) 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.
- (4) Zainteresovana lica mogu izvršiti razgledanje građevinske parcele koja je predmet licitacije i uvid u dokumentaciju o predmetnoj nekretnini koja se prodaje svaki radni dan u vremenu od 8,00 – 16,00 sati i to u periodu od objavljivanja javnog oglasa do kraja roka za dostavljanje prijava.

#### VI. NAČIN POLAGANJA KAPARE

- (1) 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 **20.990,00 KM** i ista se uplaćuje na žiro račun Općine Ilijaš broj: 134-661-10070912-85, otvoren kod ASA Banka d.d. Sarajevo, vrsta prihoda 722431, Općina 040.
- (2) Dokaz o uplati kapare potrebno je predati Komisiji za provođenje javnog nadmetanja prije početka licitacije.
- (3) Uplaćena kapara se neće vratiti ukoliko učesnik ne pristupi javnom nadmetanju ili odustane od svoje ponude.
- (4) Učesniku u javnom nadmetanju koji ne ostvari pravo na kupovinu zemljišta,

uplaćena kapara će se vratiti u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja.

## VII. USLOVI I NAČIN PLAĆANJA CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

- (1) 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, plaćanja naknade za pogodnost građevinskog zemljišta - renta prenosa vlasništva i posjeda i propisanih naknada iz člana 1. ove Odluke.
- (2) Ako učesnik javnog nadmetanja odustane od zaključenja ugovora, gubi pravo na povrat kapare.
- (3) Učesnik u javnom nadmetanju čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija dužan je utvrđenu (kupovnu) cijenu za predmetno zemljište (uz umanjenje plaćene kapare) uplatiti u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ugovora o prodaji.
- (4) Ukoliko kupac ne plati ugovorenu kupoprodajnu cijenu, smatrat će se da je jednostrano raskinuo kupoprodajni ugovor i gubi pravo na povrat kapare.
- (5) Učesnik u javnom nadmetanju čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija dužan je naknadu za pogodnost građevinskog zemljišta -renta za zemljište koje je predmetom prodaje uplatiti u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ugovora o prodaji.
- (6) Kupac se može uknjižiti kao vlasnik i preuzeti u posjed kupljenu nekretninu tek nakon što prodavcu - Općini Ilijaš u propisanom roku dostavi dokaz o plaćenju naknadi za zemljište, kao i dokaz o izmirenim obavezama u pogledu plaćanja pogodnosti za građevinsko zemljište – renta te dokaz o plaćenju porezu na promet nepokretnosti.
- (7) Troškove notarske obrade kupoprodajnog ugovora, poreza na promet nepokretnosti snosi kupac i troškove upisa prenosa vlasništva i posjeda snosi kupac.

## VIII. PRIJAVA ZA UČEŠĆE NA JAVNOM NADMETANJU

- (1) Prijava za učešće na javnom nadmetanju podnosi se u pismenoj formi i mora sadržavati sljedeće:
  - za fizička lica: ime i prezime, adresa stanovanja, broj telefona, fotokopija identifikacionog dokumenta;
  - za pravna lica: naziv, sjedište, ID broj, broj telefona, potpis ovlaštenog lica i pečat;
- (2) 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 fizičko lice koje obavlja samostalnu djelatnost / obrt.

## **IX. DAN I MJESTO ODRŽAVANJA I IDENTIFIKACIJA UČESNIKA POSTUPKA JAVNOG NADMETANJA**

- (1) Postupak održavanja javnog nadmetanja će se održati u sali Općinskog vijeća Ilijaš dana 17.02.2022. godine sa početkom u 09:30 sati.
- (2) Javnom nadmetanju dužan je da prisustvuje podnosilac prijave ili lice koje posjeduje punomoć za zastupanje podnosioca prijave za postupak javnog nadmetanja (punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave).
- (3) Naznačena punomoć mora biti predana Komisiji najkasnije do početka postupka javnog nadmetanja.
- (4) Fizička lica koja učestvuju lično ili kao zastupnici / punomoćnici podnosioca prijave dužni su Komisiji koja provodi javno nadmetanje najkasnije do početka javnog nadmetanja prezentovati važeći identifikacioni dokumenat (lična karta ili pasoš).

## **X. ROK ZA PODNOŠENJE PRIJAVE**

- (1) Rok za dostavljanje prijave za javno nadmetanje je 14.02.2022. godine do 16,00 časova.
- (2) Prijava sa naprijed navedenim dokazima podnose se lično na protokol šalter sali zgrade Općine Ilijaš ili putem pošte preporučeno, 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 Lamela broj SP9 "ne otvarati"
- (3) Na poleđini koverte obavezno naznačiti ime i prezime, odnosno naziv firme, kontakt – telefon.
- (4) Prijava se smatra nepotpunom ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave iz tačke VII ovog oglasa, odnosno ako ne sadrže sve podatke predviđene oglasom.
- (5) Podnosioci neblagovremene ili nepotpune prijave neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja.
- (6) U slučaju podnošenja neblagovremene ili nepotpune prijave, a ukoliko se uvidom u istu 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.
- (7) 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.

## **XI. OSTALO**

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

Javni oglas će se objaviti u Dnevnom listu "Oslobođenje" dana 31.01.2022. godine i putem Web stranice Općine Ilijaš [www.ilijas.ba](http://www.ilijas.ba), kao i na oglasnoj ploči.

**OPĆINSKI NAČELNIK**

Akif Fazlić, dipl.ecc.

Broj: 06/1-27-2272-1/2021  
Ilijaš, 27.01.2022. godine



