

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, 7/23 i 5/24), Odluke Općinskog vijeća Ilijaš o načinu i uslovima prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 23/25, Ispravka br. 27/25), Općinski Načelnik raspisuje:

**Javni oglas za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta
označenog kao k.č. broj 360/27, K.O. Ilijaš Grad
putem javnog nadmetanja- licitacije radi gradnje
individualnog stambenog objekta u naselju Alića Gaj**

**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
- Mediha Dervišević, voditelj postupka, e-mail adresa: mediha.heric@ilijas.ba

II. PREDMET RASPOLAGANJA

Prodaja neizgrađenog građevinskog zemljišta putem javnog nadmetanja radi gradnje individualnog stambenog objekta, na uslovno-stabilnom terenu u skladu sa Regulacionim planom "Alića Gaj" ("Službene novine Kantona Sarajeva", br. 44/13, 2/18) na zemljištu označenom kao k.č. broj 360/27, "Karašnica", po kulturi pašnjak 3. klase, površine 540 m², upisana u posjedovni list broj 197, K.O. Ilijaš Grad, kao posjed Opštine Ilijaš i zemljišnoknjižni uložak broj 245, K.O. Ilijaš Grad, kao vlasništvo Opštine Ilijaš sa dijelom 1/1.

III. UVJETI PRODAJE I UVJETI OPTEREĆENJA PRAVOM GRAĐENJA

1. VRSTA I OBIM RADOVA: nova gradnja;
2. TIP GRADNJE: čvrsta;
3. GABARITI OBJEKATA: min. (9,0x8,0)m do max. (12,0x12,0)m;
4. POVRŠINA POD OBJEKTOM: min. 72m² do max 144,0m²;
5. SPRATNOST OBJEKTA: min. P+Sprat (varijanta S+P) do max.S+P+Sprat (varijanta P+2Sprata);
6. GRAĐEVINSKA PARCELA : 540 m²;
7. KROV: drveni četverovodni, pokrov crijep;
8. FASADA: upotreba modernih i tradicionalnih materijala-drvo i kamen sa termofasadom i završnim slojem boje u više nijansi od ublaženo bijele i svijetlo pastelnih tonova;
9. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE: upotreba jednostavnih-mirnih arhitektonskih linija, primjena tradicionalnih elemenata bosanske arhitekture (doksati, terase, veći broj manjih otvora na fasadi, mušebaci) transformacija savremenih oblika, četverovodna krovna konstrukcija koji će u konačnici dati izgled bosanske kuće savremenog stila;
10. KARAKTER OBJEKATA: stalan;
11. NAMJENA OBJEKATA: u službi stanovanja;

12. PRILAZ: sa planirane asfaltne saobraćajnice ;
13. PARKIRANJE I GARAŽIRANJE: investitor je dužan u okviru parcela i objekta obezbjediti parking prostor za potrebe stanovanja prema kriteriju 1,1 P.M. za jednu stambenu jedinicu i parking za posjetioce;
14. GRIJANJE OBJEKTA: na ekološki prihvatljiv energent (elektromreža, pelet) do razvođenja gradskog plina;
15. OGRAĐIVANJE PARCELA: Dozvoljena transparentna ograda do maksimalne visine 1,2m koja će biti oblikovana primjenom tradicionalnih elemenata bosanske arhitekture;
16. POSTOJEĆA INFRASTRUKTURNA MREŽA:
 - vodovodna mreža;
 - kanalizaciona mreža;
 - elektroenergetska mreža;
 - kablovska mreža -na širem lokalitetu;
 - gasna mreža-na širem lokalitetu;
 - telefonska mreža;
17. NAKNADE:
 - Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta za IV zonu građevinskog zemljišta iznosi **30,0 KM/m²** korisne površine objekta, koja se za mlade do navršene 38. godine života, koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, umanjuje za 50%;
 - Naknada za uređenje za IV zonu građevinskog zemljišta iznosi **91,00 KM/m²** korisne površine objekta, koja se za mlade do navršene 38. godine života, koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, umanjuje za 50%;
 - naknada za izgradnju skloništa 1% od investicione vrijednosti građevinskog dijela objekta i unutrašnjih instalacija.
18. Obaveza Općine Ilijaš:
 - izgradnja gasne mreže;
 - izgradnja sobračajnica sa trotoarom;
 - izgradnja elektromreže;
 - izgradnja ptt mreže;
 - Izgradnja navedene infrastrukture će se raditi u saradnji sa upraviteljem instalacija, do izdavanja upotrebne dozvole Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoliša.

IV. CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

- (1) Početna prodajna cijena za neizgrađeno građevinsko zemljište iznosi **95,00 KM/1m²** zemljišta.
- (2) Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta- renta za zemljište koje je predmetom prodaje, a opisano je u tački II ovog oglasa iznosi 30,00 KM po 1m² korisne površine objekta.
- (3) Objekat čija je izgradnja planirana na parceli koja je predmetom prodaje ima maksimalnu korisnu površinu od 345,60 m², a investitori se na ime naknade za pogodnost građevinskog zemljišta, obavezuju uplatiti iznos od 10.368,00 KM (slovima: deset hiljadatristotinešezdesetosam i 00/100 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.

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 prijave.

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 5130,00 KM, a ista se uplaćuje na žiro raču Općine Ilijaš broj: 161 00000 9147 0429, otvoren kod Raiffeisen banke d.d., vrsta prihoda 722431, Općina 040.
- (2) U slučaju inostranog plaćanja troškovi konverzije i transfera novca padaju na teret ponuđača.
- (3) Dokaz o uplati kapare potrebno je predati Komisiji za provođenje javnog nadmetanja prije početka licitacije.
- (4) Uplaćena kapara se neće vratiti ukoliko učesnik ne pristupi javnom nadmetanju ili odustane od svoje ponude.
- (5) 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.
- (8) U slučaju inostranog plaćanja troškovi konverzije i transfera novca padaju na teret kupca.

VIII. PRIJAVA ZA UČEŠĆE NA JAVNOM NADMETANJU

- (1) Prijava za učešće na javnom nadmetanju podnosi se u pismenoj formi, mora biti potpisana od strane podnosioca prijave 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.
- (3) U slučaju da prijavu podnose dva ili više lica, a koji građevinsko zemljište kupuju u suvlasništvo uz prijavu je potrebno da dostave Izjavu o zajedničkoj prijavi, suvlasničkom udjelu i načinu plaćanja cijene zemljišta i utvrđenih naknada.

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

- (1) Postupak javnog nadmetanja će se održati u sali Općinskog vijeća Ilijaš dana 15.10.2025. godine sa početkom u 14:00 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 predata 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 10.10.2025. 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 "Alića Gaj- k.č. broj 360/27" "ne otvarati"

- (3) Na poledini koverta 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 08.09.2025., i putem Web stranice Općine Ilijaš www.ilijas.ba, kao i na oglasnoj ploči.

Broj: 06/1-27-1911/2025
Ilijaš, 03.09.2025. godine

