



## 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 ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 20/09, 46/18) i člana 99. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 2/10, 18/15, 7/19), Općinsko vijeće na svojoj sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2020. godine donosi:

### ODLUKU

o načinu i uslovima prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta

#### Član 1.

Raspisuje se javni konkurs za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu putem javnog nadmetanja radi izgradnje stambeno poslovne zgrade lamela SP7 i SP8 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 1/1.

**1. VRSTA I OBIM RADOVA:** nova gradnja,

**2. TIP GRADNJE:** čvrsta, armirano-betonski skeletni sistem sa ispunom od opečenih 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),

- Prizemni dio objekta je pod zemljom u potpunosti ukopan 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 1,5 m 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 OBJEKTOM:** 504,0 m<sup>2</sup>,

**6. GRAĐEVINSKA PARCELA:** cca 1425,0 m<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, 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,
- 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 bojani lim, reljef crijeva,
- 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 spriječavanje 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 2BGP
- za trgovinu 1P.M./60m BGP
- za stan garaža (1,1P.M.)/stanu,

#### **11. OBAVEZA INVESTITORA:**

- objekat priključiti na elektro mrežu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu i oborinsku kanalizaciju 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),

- grijanje objekta obezbjediti putem gradske toplovodne mreže,
- energiju za domaćinstvo obezbjediti putem električne energije ili gasa,

#### **12. OBAVEZE OPĆINE:**

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



### **13. NAKNADE:**

- investitor je dužan platiti naknadu za pogodnost građevinskog zemljišta koja za III zonu građevinskog zemljišta, u kojoj se nalazi predmetni lokalitet, iznosi 44,0 KM/m<sup>2</sup> korisne površine objekta,

- investitor je dužan platiti naknadu za uređenje građevinskog zemljišta koja za predmetni lokalitet iznosi 80 KM/m<sup>2</sup> korisne površine objekta,

- investitor je dužan da u objektu obezbijedi prostor za zaštitu ljudi i materijalnih dobara ili ukoliko zaklon nije obezbijeđen, 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, općina Ilijaš od 2008. godine potpisan od strane Kantona Sarajevo, Ministarstvo stambene politike i Općine Ilijaš i Anex br. 1 iz 2009. godine, investitori su dužni da obezbijede 40% stambenih jedinica za potrebe koje će definisati Ministarstvo, uz suglasnost Vlade kantona Sarajevo, a za prodaju odobreno kategoriji stanovništva po dogovorenim cijenama.

Općina Ilijaš je podnijela zahtjev, Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, za stavljanje van snage sporazuma i aneksa sporazuma kojima su definisane obaveze investitora za obezbjeđenje 40% stambenih jedinica za potrebe koje će definisati Ministarstvo, uz suglasnost Vlade kantona Sarajevo, a koji postupak se vodi u Ministarstvu prostornog uređenja i zaštitu okoliša.

### **Član 2.**

Javni konkurs za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu za izgradnju stambeno poslovne zgrade lamela SP7 i SP8 na lokalitetu "Banovac" u skladu sa Regulacionim planom "Banovac" Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 34/11, 13/20).

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/1m<sup>2</sup>** 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 **14.290,00 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.

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 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 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 u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj:01/1-02-\_\_\_\_\_/20

Ilijaš, 22.06.2020. godine

**PREDSJEDAVAJUĆA  
OPĆINSKOG VIJEĆA ILIJAŠ**

Alma Omerović, BA nov. s.r.

## Obrazloženje

Pravni osnov za donošenje ove Odluke je član 363. Zakona o stvarnim pravima ("Službene 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 ("Službene 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 neizgrađenog građevinskog zemljišta radi izgradnje stambeno poslovne zgrade lamela SP7 i SP8 na lokalitetu "Banovac" u skladu sa Regulacionim planom "Banovac" ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 34/11, 13/20).

Početna prodajna cijena utvrđena je u skladu sa članom 363. tačke 2. Zakona o stvarnim pravima, procjene sudskog vještaka građevinske struke.

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

Voditelj postupka, Muratović Hamida, dipl.pravnik

**Općinski načelnik**

Akif Fazlić, dipl.ecc

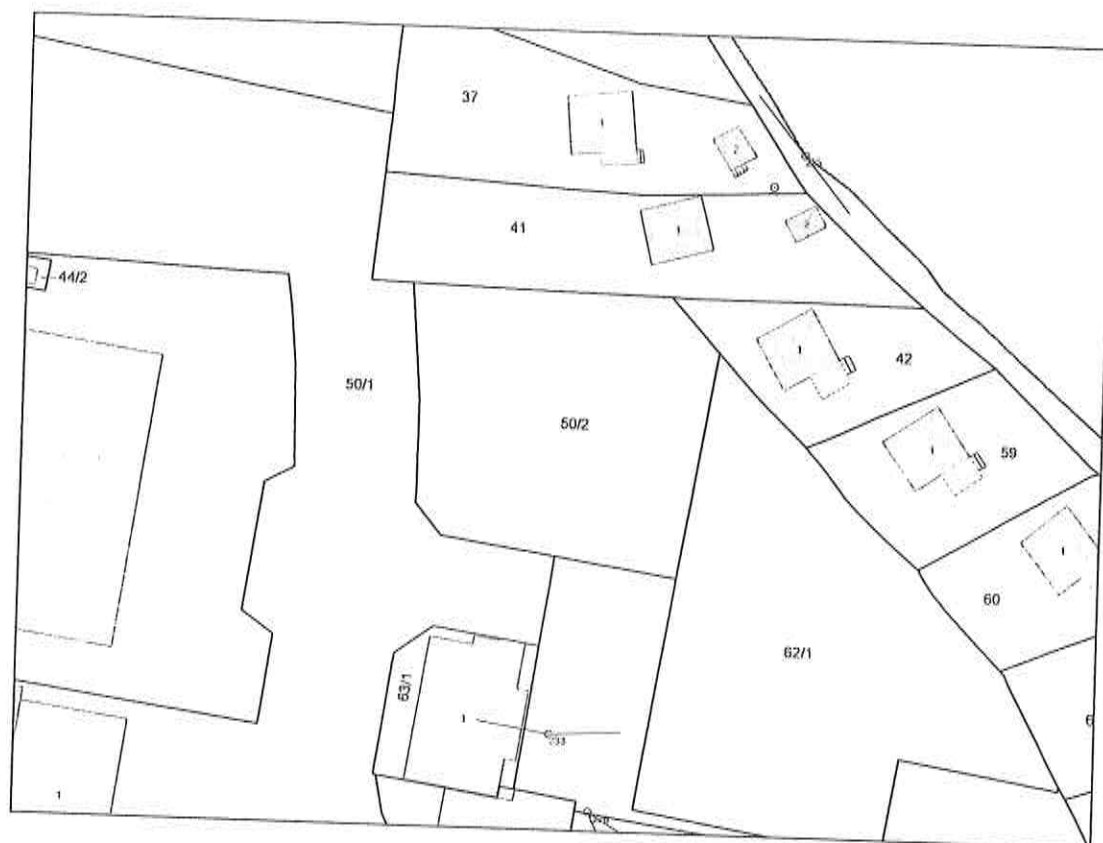


Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Kanton Sarajevo  
OPĆINA ILIJAŠ  
Služba za imovinsko-pravne poslove,  
geodetske poslove i katastar

UR BROJ: 06/2-26-1776/2020-4  
DATUM: 22.06.2020

Katastarska općina: Ilijaš Grad  
Broj plana: 2  
Nomenklatura lista: 6 G 16 30-3  
Razmjera plana 1:1000

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA  
Razmjera 1:1000



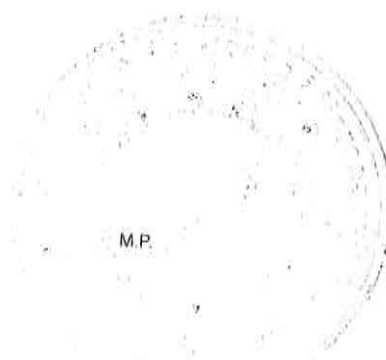
Oslobođeno plaćanja naknade.

PL/KKU	Naziv	Podaci o nosiocima prava		
		Adresa	Pravo	Udio
197	DS. OPŠTINA ILIJAŠ	UL. 126. ILIJAŠKE BRIGADE BR. 6., ILIJAŠ	Posjednik	1/1

PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Podaci o parceli	
			Naziv	Površina [m2]
197	50/2	Građevinska parcela	BANOVAC	1429

Izradio  
Nizama Mališević



PO OVLAŠTENJU NAČELNIKA:  
POMOĆNIK NAČELNIKA:  
Mr. Nizama Mališević  
*Mališević*