



Broj: 01/2-04-1234/2024
Breza, 16.04.2024. godine

Na osnovu člana 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj: 66/13 i 100/13), člana 2., 5., 7. i 8. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Službene novine Federacije BiH“, broj: 17/14), člana 13. Odluke o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 6/17,1/19 i 10/23) i člana 3. Odluke Općinskog vijeća Breza o uvjetima, načinu i postupku prodaje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Breza, putem javnog nadmetanja - licitacije u svrhu izgradnje stambeno-poslovnih objekata, broj: 01/1-02-1092/24 od 04.04.2024. godine ("Službeni glasnik Općine Breza", broj: 3/24), Općinski načelnik, objavljuje

JAVNI OGLAS

**o prodaji neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta putem javnog nadmetanja –
licitacije, u svrhu izgradnje stambeno-poslovnih objekata**

1. NAZIV I SJEDIŠTE VLASNIKA NEKRETNINA KOJE SU PREDMET PRODAJE

Općina Breza, ulica Bogumilska broj: 1., Breza

2. PREDMET PRODAJE

Općina Breza raspisuje Javni oglas o prodaji neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta (u daljem tekstu nekretnina), putem javnog nadmetanja - licitacije, označenih kao :

Nekretnina br.1.

- k.č. broj: 136/8 k.o. Mahala, zv. „Novo naselje Založje“, dvorište, u površini od 724 m², upisana u Zemljišnoknjižni uložak broj: 1847 k.o. Mahala, kao vlasništvo Općine Breza sa dijelom 1/1, upisana i u Posjedovni list broj: 290 k.o. Mahala, posjednik Općina Breza sa dijelom 1/1.

Nekretnina br. 2.

- k.č. br. 136/10 k.o. Mahala, zv. „Novo naselje Založje“, dvorište, u površini od 920 m², upisana u Zemljišnoknjižni uložak broj: 1847 k.o. Mahala, kao vlasništvo Općine Breza sa dijelom 1/1, upisana i u Posjedovni list broj: 290 k.o. Mahala, posjednik Općina Breza sa dijelom 1/1.

3. NAMJENA

Nekretnine iz prethodne tačke Javnog oglasa, prodaju se u svrhu izgradnje dva stambeno-poslovna objekta, koji će se graditi prema urbanističko-tehničkim uslovima, utvrđenim rješenjima Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Breza, o načelnim urbanističkim saglasnostima, broj: 04/1-5-19-23/2024 od 29.02.2024 godine i broj: 04/1-5-19-22/2024 od 05.03.2024. godine i to:

1. **Namjena:** višeporodični stambeno-poslovni objekat
2. **Karakter:** stalni
3. **Tipologija gradnje:** slobodnostojeći objekti i objekti u nizu (lamelarna gradnja)
4. **Planirana namjena:** višeporodični stambeni i stambeno - poslovni objekti sa pratećim saobraćajnim i ostalim uređenim površinama.
5. **Horizontalni gabarit objekta:** 15,00m x 20,00m (vanjski gabariti jedne stambeno-poslovne cjeline). *Planom građevinskih i regulacionih linija* (grafički prilog, list br.12), date su okvirne dimenzije predmetnih objekata. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se konačni horizontalni gabariti objekata u granicama maksimalnog gabarita. Kada postoje opravdani razlozi (funkcionalnost ili oblikovanje, primjena standardnih rastera kod projektovanja, usklađivanje gabarita sa granicom katastarske ili građevinske parcele, obezbjeđenje propisanih tehničkih uslova i normativa za organizovanje poslovnog prostora za određenu namjenu, olakšavanje rješavanja imovinsko-pravnih odnosa ili drugih aspekata provođenja planskog rješenja i sl.), detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti definitivni horizontalni gabariti zgrade koji u nužnoj mjeri odstupaju od maksimalnih gabarita iz prethodnog stava, pod uslovom da ne prelaze definisane građevinske linije i poštuju ostali neophodni uslovi za funkcionisanje objekta. Izvan građevinske linije definisane na tematskom grafičkom prilogu moguće je formirati spratne prepuste maksimalne širine 2.0m, kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora, primjena standardnih rastera (modula) za projektovanje, oblikovno usklađivanje sa susjednim zgradama i sl.) u mjeri koja je nužna da se uvažavaju navedeni razlozi (balkoni, terase, fasadni liftovi, ukrasni elementi fasade, konzole, strehe i sl.) i u cilju usaglašavanja sa neposrednim okruženjem, prilikom čega je potrebno poštovati sve ostale parametre definisane ovim dokumentom i važećom zakonskom regulativom.
6. **Horizontalni gabariti podzemne etaže:** okvirno 22.00m x 84.50m (vanjski gabariti). Planom prostorne organizacije (grafički prilog, list br.05) i Planom saobraćaja i nivelacija (grafički prilog, list br.07) dati su okvirni gabariti podzemne etaže. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se konačni horizontalni gabariti podzemne etaže u granicama maksimalnog gabarita. Za sve objekte je moguće graditi jednu ili više podzemnih etaža, bez obzira da li su naznačene na tematskim grafičkim priložima, a u skladu sa potrebama i mogućnostima lokacije. Gabarite podzemnih etaža je moguće planirati šire u odnosu na osnovni gabarit objekta, pri tom poštujući ostale potrebne uslove. Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, definisanjem kote prizemlja objekta, ustanoviće se da li je u pitanju podrumski ili suterenski etaže ili njihova kombinacija.
7. **Vertikalni gabariti objekta:** Nije obavezno da objekti dostignu planiranu spratnost definisanu na tematskim grafičkim priložima. Na obrazložen zahtjev podnosioca zahtjeva, dokumentacijom nižeg reda može se definisati spratnost predmetnih objekata za jednu etažu veća od spratnosti označene na tematskim grafičkim priložima (puna etaža, mansarda ili potkrovlje), pod uslovom da se poštuju uslovi neophodni za funkcionisanje predmetnog objekta u skladu sa važećom zakonskom regulativom i normativima iz ove oblasti. Prilikom povećanja spratnosti predmetnih objekata za jednu etažu, maksimalna visina od konačno zaravnatog terena do ruba krovnog vijenca može da iznosi:
 - višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti - 15m;
 Kod višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata koji završavaju punom etažom, moguća je adaptacija prostora ispod krovne ravni, u vidu potkrovlja namijenjenog za pomoćne prostore ili stambenog prostora. Kod oblikovanja pete fasade, u slučajevima krovova u nagibu, voditi računa o međusobnoj usklađenosti nagiba krovova kod objekata lamelarne gradnje, ali i susjednih objekata, sa ciljem postizanja oblikovnog jedinstva čitavog bloka.
 - višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti do 15m;
8. **Spratnost:** maksimalno: podrum ili podzemne parking garaže, suteran (pomoćne prostorije, infrastrukturne i ostale prateće sadržaje,)+ prizemlje + 4 sprata
9. **Sadržaj:**

podrum: podzemne parking garaže, infrastrukturne i ostale prateće sadržaje, te prostorije u funkciji osnovne namjene objekta, koje prema standardima ne zahtijevaju punu dnevnu svjetlost.

suteren: pomoćne prostorije, infrastrukturne i ostale prateće sadržaje, te prostorije u funkciji osnovne namjene objekta, koje prema standardima ne zahtijevaju punu dnevnu svjetlost.
prizemlje: poslovni objekti (administracija, uslužne djelatnosti, zanatske i trgovinske djelatnosti, parking garaže, ugostiteljstvo, kultura, obrazovanje i slične djelatnosti primjerene užoj gradskoj zoni),
etaže: stanovanje;

10. Građevinska linija:

Građevinska linija je utvrđena u grafičkom prilogu Plana, grafički prilog br.12, plan građevinskih i regulacionih linija, Regulacionog plana „Centar II“ Breza. Izvan građevinske linije definisane na tematskom grafičkom prilogu moguće je formirati spratne prepuste maksimalne širine 2.0m, kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora, primjena standardnih rastera (modula) za projektovanje, oblikovno usklađivanje sa susjednim zgradama i sl.) u mjeri koja je nužna da se uvažavaju navedeni razlozi (balkoni, terase, fasadni liftovi, ukrasni elementi fasade, konzole, strehe i sl.) i u cilju usaglašavanja sa neposrednim okruženjem, prilikom čega je potrebno poštovati sve ostale parametre definisane ovim dokumentom i važećom zakonskom regulativom. Gabarite suterenskih etaža je moguće planirati šire u odnosu na osnovni gabarit objekta, pri tom poštujući ostale potrebne uslove. Prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, definisanjem kote prizemlja objekta, ustanoviće se da li je u pitanju podrum, suterenska etaža ili njihova kombinacija.

11. Procenat izgrađenosti parcele:

Prilikom definisanja konačnog vertikalnog i horizontalnog gabarita objekata, koji odstupaju od onih definisanih na grafičkim priložima dokumenta, obaveza je poštovati sljedeće parametre: Procenat izgrađenosti parcele max 50 %, koeficijent izgrađenosti: max 3

12. Tehnički pokazatelji građevine:

prilikom projektovanja i izgradnje objekta, investitor treba ispoštovati sve zakonom utvrđene propise za ovu vrstu objekata, a posebno zaštite od požara i zaštite na radu.

13. Obim i vrsta radova: AB temeljna konstrukcija, zidovi uokvireni AB serklažima, pune međuspratne konstrukcije, drvena krovna konstrukcija, odgovarajuće instalacije.

14. Krovne plohe:

Kod oblikovanja pete fasade, u slučajevima krovova u nagibu, voditi računa o međusobnoj usklađenosti nagiba krovova kod objekata lamelarne gradnje, ali i susjednih objekata, sa ciljem postizanja oblikovnog jedinstva čitavog bloka.

15. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje građevine: izbor materijala, boja fasade i pokrova prilagoditi ambijentu i tradiciji podneblja uz savremeni arhitektonski izraz.

16. Uklanjanje arhitektonsko-urbanističkih prepreka:

Projektovanje i funkcionisanje objekata i površina u okviru prostora obuhvata Plana uskladiti sa propisima koji definišu ovu oblast. Kod projektovanja i izgradnje saobraćajnih objekata (saobraćajnice, saobraćaj u mirovanju, pješački saobraćaj), obezbijediti će se mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima u skladu sa odredbama Uredbe o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjnim tjelesnim sposobnostima («Sl.novine FBiH» br. 10/04).

17. Prostorno organizovanje građevinske parcele sa rješenjem internog saobraćaja:

- Saobraćajni prilaz parceli (stambeno-poslovnim objektima) je sa jugoistočne strane, sa planirane prilazne ulice sa parking prostorom, a sve prema izvodu iz Plana, *plan prostorne organizacije* (grafički prilog, list br.5) i *Plan saobraćaja i nivelacija* (grafički prilog, list br.07), Regulacionog plana „Centar II“ Breza,
- Na osnovu Geodetskog elaborata, Idejnog rješenja definisat će se pristup (ulaz/izlaz) podrumskim etažama, podzemnim parking garažama i suterenu,
- pješački prilaz objektu je sa sjeverozapadne - sa trotoara uz planiranu ulicu 29. April i sa jugoistoka sa planiranog parking prostora.

18. Površine za parkiranje ili garažiranje: Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih građevina, te na Planom utvrđenim parking prostorima i površinama. U zonama pješačkih kretanja ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava

kretanje interventnih vozila. Investitor se obavezuje da ispoštuje sljedeće normative definisane revizijom sa izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Breza sa prigradskim naseljima („Službeni glasnik općine Breza“, broj 8/15 i 2/21)

- 1,5 parking mjesto po stanu
- 1 parking mjesto na 25 m² poslovnog prostora
- 1 parking mjesto na 75 m² prostora za trgovinu
- 1 parking mjesto na 4 sjedala ugostiteljskog prostora

Shodno članu 20. Odluke o provođenju Regulacionog plana „Centar II“, („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 9/21) uslove projektovanja saobraćajnica i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana, dati su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana. Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina su, po pravilu, fiksni, dok nadležni organ na osnovu definisanja detaljnih urbanističko-tehničkih uslova može odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita, ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom, ili drugim opravdanim razlozima (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.). Površina parking mjesta mora biti minimalno 5,0m x 2,5m, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija. Unutar saobraćajnog ugla preglednosti, ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi fizičke strukture, koje bi mogle ugroziti siguran i nesmetan tok saobraćaja. Parkiranje organizovati na pripadajućim parcelama, u sklopu novih i postojećih građevina, te na Planom utvrđenim parking prostorima i površinama. U zonama pješačkih kretanja ne dozvoljava se parkiranje, ali se omogućava kretanje interventnih vozila.

19. **Uslovi za uređenje građevinske parcele:** u skladu sa grafičkim prilogom: *Plan prostorne organizacije* (grafički prilog, list br.5). Na tematskom grafičkom prilogu definisane su okvirne površine u okviru predmetnih parcela, koje je potrebno urediti za potrebe funkcionisanja objekata. Precizan način uređenja građevinskih parcela biće definisan prilikom izrade dokumentacije nižeg reda, a u skladu sa važećom zakonskom regulativom, kao i prema uslovima nadležnih distributera:

- JP „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo, Podružnica „Elektrodistribucija“ Zenica,
- JP „Komunalno“ d.o.o. Breza, BH Telecoma.

Ukoliko neki priključak nije moguće izvršiti u skladu sa planom, odobravaju se prelazna rješenja (prema detaljnim uslovima JKP pribavljenim u momentu izrade urbanističkih uslova), a do realizacije planiranih infrastrukturnih mreža.

Sve površine parcela izvan gabarita višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekta tretiraju se kao površine zajedničkog korišćenja, u okviru kojih bi trebala biti omogućena javna pješačka komunikacija za neograničen broj ljudi. Također, potrebno je izvršiti popločanja i ozelenjavanje parcele u skladu sa odobrenim projektom vanjskog uređenja, a u skladu sa planiranim rješenjima datim Regulacionim planom „Centar II“ Breza.

20. **Uslovi za zaštitu od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda, katastrofa ratnih djelovanja:**

Uslovi izgradnje građevine za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara, kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite moraju biti obezbjeđeni u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća (službene novine FBiH br. 39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima i kriterijumima i načinu izgradnje skloništa i tehničkih normativa za kontrolu ispravnosti skloništa („Službene novine FBiH“, br. 21/05 i 59/07). Investitor je dužan graditi prostorije za sklanjanje (sklonište) ili platiti naknadu, u skladu sa Zakonom. Radi zaštite od požara objekat mora biti realizovan prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima (Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu „Službene novine FBiH“, br. 64/09). Također, shodno članu 31. Odluke o provođenju Regulacionog plana „Centar II“, („Službeni glasnik općine Breza“, broj: 9/21) potrebno je osigurati dovoljne količine vode za gašenje požara odgovarajućim dimenzionisanjem planirane i rekonstrukcijom postojeće javne vodovodne mreže s mrežom vanjskih hidranata u skladu s važećim propisima. Vanjske (ulične) hidrante potrebno je projektovati i izvoditi kao nadzemne. Vatrogasni pristupi osigurani su po svim javnim saobraćajnim površinama, a dodatni vatrogasni pristupi i površine za rad vatrogasne tehnike utvrđivaće se kroz poseban elaborat protivpožarne zaštite. Prilikom svih intervencija u prostoru, te izrade projektne dokumentacije koja se izrađuje na temelju ovog Plana

obavezno je potrebno pridržavati se zakonske regulative. Prilikom projektovanja i izvođenja objekata na prostoru obuhvata predmetnog Plana neophodno je primijeniti sve propisane mjere za zaštitu objekata od elementarnih i drugih nepogoda. U cilju zaštite građevinskih objekata i drugih sadržaja u predmetnom prostoru, potrebno je pri njihovom projektovanju i izvođenju uzeti u obzir sve mjerodavne parametre koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snježnog pokrivača, jačina vjetrova, nosivost terena, visina podzemnih voda i sl.) u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima. Zaštita od udara groma treba da se obezbijedi izgradnjom gromobranskih instalacija, koje će biti pravilno raspoređene i uzemljene. Ukoliko na teritoriji obuhvaćenoj Planom postoje radioaktivni gromobrani, neophodno ih je ukloniti i zamijeniti, s obzirom da oni predstavljaju potencijalnu opasnost po zdravlje građana. Posebnu pažnju obratiti na odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda, Zakonom o zaštiti od požara te ostalim propisima koji definišu ovu oblast.

21. Uslovi za zaštitu okoline:

Investitor je dužan voditi računa o energetske efikasnosti, te uz primjenu važećih koeficijenata prolaza toplote, toplotno izolirati konstrukciju objekta i time smanjiti gubitak energije. Investitor je obavezan primijeniti mjere zaštite od požara i zaštite na radu za ovu vrstu objekata. Takođe, Investitor je dužan ispuniti sljedeće uslove o općim obavezama u vezi sa zaštitom okoline i to:

- Tokom izvođenja radova na stambeno- poslovnim objektima, neophodno je pridržavati se svih mjera ublažavanja negativnih efekata, odnosno sprečavanja i smanjenja nepovoljnog utjecaja zahvata na okolinu,
- Prije početka i u toku izvođenja radova potrebno je osigurati cjelokupno gradilište mjerama zaštite na radu (postavljanjem tabli upozorenja- natpis sigurnosti, oznake i sl.),
- Građevinski otpad odvojeno prikupljati na mjestu nastanka, a nakon završetka radova isti adekvatno zbrinuti,
- Koristiti savremene mašine i mehanizaciju kako bi se razina buke održala u granicama dozvoljenih vrijednosti,
- Spriječiti sve nekontrolisane operacije (spaljivanje otpadnog materijala i ambalaža) koje bi mogle proizvesti štetne uticaje na zrak. Svi postupci i sve operacije pri kojima nastaju štetne emisije u zrak moraju biti strogo kontrolisane.

Investitor je dužan izbjegavati stvaranje otpada, njegovu količinu svoditi na najmanju moguću mjeru, stvoreni otpad ponovo koristiti, reciklirati ili odlagati na način da se izbjegne i smanji negativni uticaj na okoliš. Za odvoz otpada investitor treba da ispuni uslove nadležnog komunalnog preduzeća. Uz višestambene građevine treba osigurati površinu za postavu plastičnih kontejnera zapremine 1.100 l koja se mora moći prati i dezinficirati. Za svaki kontejner (dim 1.370x1.090x1.460 mm) treba osigurati 3,0m² površine. Na svakih 20 stanova treba predvidjeti jedan kontejner. Dužina puta za vožnju kontejnera do vozila komunalnog preduzeća može biti maks. 15m. Pristupne saobraćajnice za vozila treba dimenzionirati na min. 100 kN osovinog pritiska, a radijus mora biti 12m. Tamo gdje nije moguće osigurati prostor u zgradi, formiraće se plato za kontejnere izvan zgrade. U naselju treba voditi računa o odvojanju različitih vrsta otpada radi recikliranja (staklo, PET ambalaža, karton, metal, aluminij, biološki otpad).

22. Inženjersko geološki uslovi:

radove treba izvoditi za zahtjeve izgradnje za VIII seizmičke zone shodno članu 80. Odluke o provođenju izmjena i dopuna Prostornog plana općine Breza za period do 2029.godine ("Službeni glasnik Općine Breza", broj: 9/17 i 2/20), sa temeljenjem objekta prema geomehaničkom nalazu, geomehaničkom ispitivanju na predmetnoj lokaciji a Glavni projekat izraditi u skladu sa istim.

23. Zona gradskog građevinskog zemljišta:

ovo zemljište se nalazi u granicama zone I građevinskog zemljišta, uže urbano područje grada Breza, shodno članu 5. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik Općine Breza", broj: 6/17, 1/19 i 10/23).

24. Posebni uslovi:

Objekat treba biti izgrađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona" broj 17/23).

U postupku je potrebno pribaviti:

- Prethodnu saglasnost podružnice Elektrodistribucija Zenica na lokaciju,
- Prethodnu saglasnost JP "Komunalno" d.o.o. Breza na lokaciju,
- Prethodnu saglasnost „BH Telecom“ d.d. Sarajevo, direkcija Zenica na lokaciju,
- Prethodnu saglasnost MZ Mahala radi priključka na lokalnu kanalizacionu mrežu,
- Prilikom izgradnje planiranih stambeno- poslovnih objekata općina Breza je dužna izvršiti izmještanje postojećih instalacija kao i postojećeg vrelovoda, a sve prema planu izmještanja koji je dat u grafičkom prilogu: Plan infrastrukture- toplifikacija i uslovima nadležnih distributera.

4. PRODAJNA CIJENA

Početna prodajna cijena nekretnina po kojoj će se vršiti javno nadmetanje-licitacija, utvrđena je na osnovu Procjene stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke i iznosi:

- za nekretninu pod rednim brojem 1., označenu kao k.č. br. 136/8 k.o. Mahala, početna prodajna cijena 1 m² nekretnine utvrđena je u iznosu od 166,70 KM, što za površinu nekretnine od 724 m² iznosi 120.690,80 KM (slovima: stotinudvadesethiljadašeststotinadevedestkonvertibilnihmaraka i 80/100)

- za nekretninu pod rednim brojem 2., označenu kao k.č. br. 136/10 k.o. Mahala, početna prodajna cijena 1 m² utvrđena je u iznosu od 166,70 KM, što za površinu nekretnine od 920 m² iznosi 153.364,00 KM (slovima: stotinupedesetihiljadetristotinešezdesetčetirikonvertibilnihmaraka).

Visina naknade za prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta – renta i visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta, odredit će se rješenjem u postupku izdavanja odobrenja za građenje, a u skladu s odredbama Odluke o građevinskom zemljištu.

Nekretnine se u postupku javnog nadmetanja-licitacije prodaju pojedinično.

5. NAČIN POLAGANJA KAPARE

Za učešće u postupku javnog nadmetanja – ligitacije, zainteresovana lica dužna su na Transakcijski račun Budžeta Općine Breza za uplatu kapare, broj: 3389002211034209, položiti kaparu u iznosu od 10% od početne prodajne cijene zemljišta i iznosi:

- za nekretninu pod rednim brojem 1., označenu kao k.č. br. 136/8 k.o. Mahala – 12.069,10 KM (slovima: dvanaestihiljadašezdesetdevetkonvertibilnihmaraka i 10/100)

- za nekretninu pod rednim brojem 2., označenu kao k.č. br. 136/10 k.o. Mahala – 15.336,40 KM (slovima: petnaestihiljadatristotinetridestšestkonvertibilnihmaraka i 40/100).

Učesniku javnog nadmetanja - ligitacije čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, uplaćeni iznos kapare uračunava se u kupoprodajnu cijenu nekretnine.

Ukoliko učesnik javnog nadmetanja – ligitacije čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, odustane od ponude i zaključenja ugovora o kupoprodaji, gubi pravo na povrat kapare.

Učesniku u postupku javnog nadmetanja – ligitacije, čija ponuda ne bude izabrana kao najpovoljnija, izvršit će se povrat kapare u roku od 8 dana od dana okončanja postupka javnog nadmetanja – ligitacije.

Učesnici u postupku javnog nadmetanja – ligitacije, dužni su uz prijavu za učešće u postupku javnog nadmetanja – ligitacije, dostaviti dokaz o izvršenoj uplati kapare.

6. USLOVI PRODAJE NEKRETNINA

Pravo učešća na javnom nadmetanju – ligitaciji imaju sva domaća pravna i fizička lica, kao i strana pravna i fizička lica koja mogu sticati pravo vlasništva na nekretninama u Federaciji BiH, u smislu



Adresa: Bogumilska br.1 tel: 032/786-061 centrala, 032/786-020,

fax: 032/786-031, 032/786-041

e-mail: urbanizam@breza.gov.ba www.breza.gov.ba



odredaba člana 15. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 66/13 i 100/13).

Osnovni kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene cijene u postupku javnog nadmetanja – licitacije.

Javno nadmetanje – licitacija održat će se samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika.

Ako se na javno nadmetanje – licitaciju javi samo jedan učesnik, Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja - licitacije, može pristupiti postupku prodaje zemljišta neposrednom pogodbom, pod uslovom da ponuđena cijena ne može biti niža od početne prodajne cijene objavljene u Javnom oglasu, ili donijeti Odluku o određivanju termina nove licitacije.

Postupak javnog nadmetanja – licitacije sprovodi Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja – licitacije, koju imenuje rješenjem Općinski načelnik.

7. USLOVI, NAČIN I ROK PLAĆANJA KUPOPRODAJNE CIJENE NEKRETNINA

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos kapare, uplatiti na račun Općine Breza, prije zaključenja kupoprodajnog ugovora u roku od 15 dana od dana okončanja postupka javnog nadmetanja - licitacije.

Ugovor o kupoprodaji nekretnina sačinjava se u formi notarske obrađene isprave i ima se potpisati u roku od 30 dana od dana uplate kupoprodajne cijene.

Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje na naprijed utvrđen način, smatrat će se da je odustao od kupovine nekretnina, te gubi pravo na povrat uplaćene kapare, u kojem slučaju će se zaključenje ugovora ponuditi sljedećem učesniku licitacije uz uslov da prihvati ponuđenu cijenu prvog ponuđača, a u slučaju da se nekretnine ne uspiju prodati održat će se druga licitacija.

Ugovor o kupoprodaji pored bitnih elemenata sadrži i sljedeće uslove:

- obavezu kupca da u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora podnese zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti
- obavezu kupca 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 godine završi izgradnju građevine
- obavezu da se kupac saglasi sa upisom u zemljišnu knjigu tereta i ograničenja na kupljenoj nekretnini u cilju ispunjenja naprijed naznačenih obaveza i to putem upisa zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja kupljene nekretnine bez saglasnosti prodavca i da prodavac zadržava pravo raskida ugovora i vraćanje nekretnina u svoje vlasništvo, uz obavezu vraćanja uplaćenog iznosa naknade za nekretnine, ali bez uplaćenog iznosa kapare.

8. PRIJAVA ZA UČEŠĆE U POSTUPKU JAVNOG NADMETANJA – LICITACIJE

Prijava za učešće u postupku javnog nadmetanja – licitacije podnosi se u pisanoj formi i sadrži:

- za fizička lica: ime i prezime, adresu stanovanja, broj telefona, broj nekretnine za koju se podnosi prijava i potpis
- za pravna lica: naziv, sjedište, ID i PDV broj, broj telefona, broj nekretnine za koju se podnosi prijava, potpis ovlaštenog lica i pečat
- ako učesnik licitacije nastupa putem punomoćnika, punomoć u formi notarski ovjerene isprave.

Uz prijavu se dostavlja sljedeće:

- za fizička lica: ovjerena fotokopija lične karte ili pasoša, dokaz o uplaćenom iznosu kapare,
- za pravna lica: ovjerenu fotokopiju Rješenja o upisu u registar privrednih subjekata ili ovjerenu fotokopiju aktuelnog izvoda iz sudskog registra, dokaz o uplaćenom iznosu kapare,
- za fizička i pravna lica: potvrdu banke o otvorenom tekućem računu sa naznakom transakcijskog računa banke, te pozivom na broj klijenta na koji će se izvršiti povrat uplaćenog iznosa kapare fizičkom ili pravnom licu, ukoliko ne bude izabran kao najpovoljniji ponuđač,
- za fizička i pravna lica pisanu izjavu u formi notarski ovjerene isprave, sljedeće sadržine:

„U potpunosti prihvatam sljedeće uslove:

- a) da u roku od 30 dana od dana zaključivanja kupoprodajnog ugovora podnesem zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti
- b) da u roku od godinu dana od dana izdavanja odobrenja za građenje izvedem pretežan dio radova na izgradnji planiranog objekta, tj. izgradnja sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom, a u daljem roku do tri godine završim izgradnju građevine
- c) da u slučaju neispunjenja bilo kojeg od uslova navedenih pod a) i b) Općina Breza zadržava pravo raskida ugovora i vraćanja nekretnina u vlasništvo Općine Breza, uz obavezu vraćanja uplaćenog iznosa naknada, bez vraćanja uplaćenog iznosa kapare.

Saglasan sam sa upisom u zemljišnu knjigu tereta i ograničenja na kupljenoj nekretnini u cilju ispunjenja naprijed naznačenih obaveza i to putem upisa zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja kupljene nekretnine bez saglasnosti prodavca“.

9. ROK ZA PODNOŠENJE PRIJAVA

Rok za podnošenje prijava za javno nadmetanje – licitaciju je 15 dana od dana objavljivanja Javnog oglasa u dnevnim novinama „Oslobođenje“ – Sarajevo.

Prijave sa naprijed navedenim dokazima podnose se lično u Centar za pružanje usluga građanima Općine Breza ili putem pošte – preporučenom pošiljkom u zatvorenoj koverti, na adresu:

Općina Breza, ul. Bogumilska br.1., 71370 Breza,
sa naznakom: Općina Breza, Komisija za sprovođenje 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 dokaze iz tačke 8. ovog Oglasa.

Neblagovremene i nepotpune prijave neće se razmatrati, odnosno podnosioci neblagovremene ili nepotpune prijave neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja – licitacije.

10. VRIJEME RAZGLEDANJA NEKRETNINA I UVID U DOKUMENTACIJU

Nekretnine koje su predmet javnog nadmetanja – licitacije, mogu se neposredno razgledati svakog radnog dana od 8,00 do 16,00 sati i to za svo vrijeme trajanja Oglasa. Kontakt osoba Općine Breza može se dobiti na telefon broj 032/786-048.

Uvid u dokumentaciju može se izvršiti svakog radnog dana u prostorijama Službe za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Breza.

11. DAN, SAT I MJESTO ODRŽAVANJA JAVNOG NADMETANJA – LICITACIJE

Postupak javnog nadmetanje – licitacije, održat će se u sali Općinskog vijeća Breza, dana 06.05.2024. godine (ponedjeljak), sa početkom u 12,00 sati.

12. VRIJEME I NAČIN PREDAJE NEKRETNINA U POSJED KUPCU

Kupac može ući u posjed kupljenih nekretnina nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora, o čemu će se sačiniti zapisnik o primopredaji nekretnina.

13. OSTALE ODREDBE

Javni oglas o prodaji neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta putem javnog nadmetanja – licitacije, radi izgradnje stambeno - poslovnih objekata, objavit će se istovremeno u dnevima novinama „Oslobođenje“, web stranici Općine Breza i na oglasnoj ploči Općine Breza.

Troškove zaključenja ugovora u formi notarski obrađene isprave i plaćanje poreza na promet nekretnina, snosi kupac.

Općina Breza ne snosi nikakve troškove ponuđača i zadržava pravo da poništi ovaj Oglas, bez obaveze obrazlaganja i nema nikakve odgovornosti prema prijavljenim ponuđačima, osim da izvrši povrat uplaćene kapare.

Općinski načelnik

Vedad Jusić