



Broj: 01/2-04-1500/2024
Breza, 14.05.2024. 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-poslovnog objekta, broj: 01/1-02-1096/24 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-poslovnog objekta**

1. NAZIV I SJEDIŠTE VLASNIKA NEKRETNINE KOJA JE 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, označene kao:

- k.č. broj: 564 k.o. Breza, zv. „Branka Pavlića“, njiva 3.klase, u površini od 697 m², upisana u Zemljišnoknjižni uložak broj: 451 k.o. Breza, kao vlasništvo Općine Breza sa dijelom 1/1, upisana i u Posjedovni list broj: 137 k.o. Breza, posjednik Općina Breza sa dijelom 1/1.

3. NAMJENA

Nekretnina iz prethodne tačke Javnog oglasa, prodaje se u svrhu izgradnje stambeno-poslovnog objekta, a koji će se graditi prema urbanističko-tehničkim uslovima, koji su utvrđeni rješenjem Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoline, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Breza, o načelnoj urbanističkoj saglasnosti broj: 04/1-5-19-45/2024 od 12.03.2024.. godine i to:

1. **Namjena:** stambeno – poslovni
2. **Karakter:** stalni
3. **Tipologija gradnje:** slobodnostojeći, dvojni i objekti u nizu,
4. **Planirana namjena:** U okviru stambeno – poslovnih blokova dozvoljena je izgradnja objekata sa stambenim i poslovnim sadržajima, iz domena djelatnosti kompatibilne stanovanju, odnosno takve djelatnosti da bukom, vibracijama i drugim štetnim dejstvima ne utiču na stanovanje u okruženju, te ne dovode do prekomjernog opterećenja saobraćaja na lokalitetu, a sve u skladu sa zakonskom regulativom. U okviru poslovnih objekata odnosno poslovnih dijelova stambeno – poslovnih objekata moguće je organizovati javne sadržaje manjeg kapaciteta.

5. **Horizontalni gabarit objekta:** Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskom linijom. Moguće je minimalno povlačenje dijela objekta u odnosu na obaveznu građevinsku liniju, ali ne na ivicama građevinske parcele prema susjednim objektima, kako bi se ostvario ujednačen ulični front i kontinuitet gradnje. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se konačni horizontalni gabariti objekata u granicama maksimalnog gabarita.
6. **Vertikalni gabariti objekta:** u skladu sa grafičkim prilogom „Plan prostorne organizacije“. Regulacionog plana „Uže urbano područje grada Breze“, („Službeni glasnik općine Breza“ broj 10/18 i 10/23). Najveća dozvoljena visina vijenca kolektivnih stambenih i stambeno – poslovnih objekta u zonama mješovite izgradnje (naznačene na prilogu Plan prostorne organizacije) je 15m, odnosno 9m za objekte individualnog (porodičnog) karaktera. Nije obavezno da svi objekti dostignu planiranu spratnost.
7. **Spratnost:** maksimalno: P+2+Pk (prizemlje + 2 sprata + potkrovlje)
8. **Sadržaj:**

Prizemlje: poslovni objekti (administracija, uslužne djelatnosti, zanatske i trgovinske djelatnosti, ugostiteljstvo, kultura, obrazovanje i slične djelatnosti primjerene užoj gradskoj zoni), odnosno takve djelatnosti da bukom, vibracijama i drugim štetnim dejstvima ne utiču na stanovanje u okruženju, te ne dovode do prekomjernog opterećenja saobraćaja na lokalitetu.

etaže: stanovanje;

potkrovlje: stanovanje
9. **Oblik i veličina parcele:** Građevinska parcela označena brojem 291, prema planu parcelacije Regulacionog plana „Uže urbano područje grada Breze“ (grafički prilog broj 13-parcelacija brojevi i površina) u površini od 697m², formirana je od zemljišne parcele označene kao k.č.broj: 564 k.o. Breza i dijela zemljišne parcele označene kao k.č.broj: 565 k.o. Breza.
10. **Građevinska linija:**

Pozicija objekta na parceli determinisana je građevinskom linijom prema uličnom frontu. Moguće je minimalno povlačenje dijela objekta u odnosu na obaveznu građevinsku liniju, ali ne na ivicama građevinske parcele prema susjednim objektima, kako bi se ostvario ujednačen ulični front i kontinuitet gradnje. Optimalni gabariti planiranih objekata prikazani su na grafičkim priložima. Dokumentacijom nižeg reda je moguće definisati gabarite koji u manjoj mjeri odstupaju od prikazanih. Prilikom toga je neophodno voditi računa o udaljenostima planiranog objekta od granice građevinske parcele (minimalno 3m bez saglasnosti susjeda) i susjednih objekata. Ukoliko se ukaže potreba (kvalitetnija tehnička rješenja, nagib terena i sl.), moguće je izvršiti korekciju granica između pojedinih lamela niza, a što će se precizno definisati prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova. Udaljenost slobodnostojećih objekta od bočnih granica parcele je minimalno 3m. Izuzetno, iz posebno opravdanih razloga (zamjenski objekti, dvojni objekti i dr.) koji se utvrđuju prilikom izrade detaljnih urbanističko- tehničkih uslova, te uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1m, s tim da u tom slučaju nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora na toj strani objekta (osim manjih otvora na pomoćnim prostorijama). U slučajevima izgradnje dvojnih objekata i objekata u nizu, vlasnici svih parcela na kojima se grade objekti (dijelovi duplexa) moraju biti saglasni sa izgradnjom dvojnog objekta. Nije dozvoljeno formiranje oblikovnih građevinskih elemenata (erkeri, balkoni, lođe, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na način da njihova horizontalna projekcija prelazi zonu građenja.
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 1
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 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), obezbijedit 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 umanjenim tjelesnim sposobnostima («Sl.novine FBiH» br. 10/04).

17. **Prostorno organizovanje građevinske parcele sa rješenjem internog saobraćaja:**

- Saobraćajni prilaz parceli (stambeno-poslovnom objektu) je sa istočne strane, preko postojeće ulice, a sve prema izvodu iz Regulacionog plana „Uže urbano područje grada Breze“, grafički prilog br.07, (Plan saobraćaja i nivelacija),
- Na osnovu Geodetskog elaborata, Idejnog rješenja definisat će se pristup (ulaz/izlaz) prizemnim etažama i eventualnim podzemnim parking garažama,
- pješački prilaz objektu je također sa istočne strane sa ulice Stari most.

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

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. **Podzemni gabarit:** Ispod planiranih višeporodičnih objekata predviđena je izgradnja podzemnih etaža namjenjenih za garažiranje vozila korisnika objekata, te smještaj pomoćnih i tehničkih prostorija neophodnih za funkcionisanje objekta. Prilikom definisanja kote prizemlja objekta, u zavisnosti od nagiba terena ustanoviti elementi za definisanje garažnih etaža kao podzemnih ili suterenskih. Broj podzemnih etaža namjenjenih garažiranju vozila je opcion i definisaće se za svaki pojedinačni objekat prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa potrebama i mogućnostima konkretne lokacije, kada će se definisati i njihov konačni oblik i horizontalni gabarit, te su u tom smislu predloženi gabariti podzemnih etaža orijentacioni. Gradnja planom predviđene podzemne etaže nije obavezujuća, ukoliko se prilikom izrade urbanističko tehničkih uslova utvrdi da za funkcionisanje određenog objekta ista nije neophodna, pod uslovom da je moguće ispoštovati sve ostale parametre građenja propisane ovim Planom.

20. Uslovi za uređenje građevinske parcele:

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,
- D.D. „BH Telecom“ Sarajevo, direkcija Zenica

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.

21. 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. Investitor je obavezan primijeniti mjere zaštite od požara i zaštite na radu za ovu vrstu objekata. 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). 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 vjetera, 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 zamjeniti, 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.

22. Uslovi za zaštitu okoliša:

Investitor je dužan voditi računa o energetske efikasnosti, te uz primjenu važećih koeficijenata prolaza toplote, toplotno izolirati konstrukciju objekta i time smanjiti gubitak energije. Takođe, Investitor je dužan ispuniti sljedeće uslove o općim obavezama u vezi sa zaštitom okoline i to:

- Tokom izvođenja radova na stambeno- poslovnom objektu, 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. U naselju treba voditi računa o odvajanju različitih vrsta otpada radi recikliranja (staklo, PET ambalaža, karton, metal, aluminij, biološki otpad).

Uz budući stambeno- poslovni objekat potrebno je osigurati površinu za postavljanje 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 maksimalno 15m. Pristupne saobraćajnice za vozila treba dimenzionirati na min. 100 kN osovinskog pritiska, a radijus mora biti 12m. Tamo gdje nije moguće osigurati prostor formirat će se plato za kontejnere izvan stambeno- poslovnog objekta.

23. Uslovi zaštite zraka i zaštite vode

Radi zaštite zraka, objekte treba izvesti tako da nisu izvor onečišćenja zraka bilo prašinom, bilo ispuštom plinovitim tvari. Za odvod zraka iz garaža treba odabrati takva mjesta koja neće ugrožavati ljude u okolnom prostoru. Sva postrojenja koja imaju namjenu obezbjeđenja toplotne energije, kao i aktivnosti koje se planiraju sprovesti u tu svrhu, moraju biti u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha, kao i ostalim podzakonskim aktima i regulativama iz ove oblasti.

Članom 27. Odluke o provođenju Regulacionog plana „Uže urbano područje grada Breze“, („Službeni glasnik općine Breza“ broj 10/18 i 10/23), definisane je obavezna ugradnja dodatnih pročistača (mastolovaca, hvatača ulja i sl.) prije upuštanja otpadnih voda u sistem javne gradske kanalizacije za oborinske vode parking površina i pješačkih površina. Spoj na javnu kanalizaciju treba izvesti preko jedinstvenih priključaka - mjerno revizionih okana. Oborinsku odvodnju s otvorenih površina kolskih komunikacija treba izvesti vodonepropusnim slivnikom. Radi zaštite od zagađenja treba ustanoviti mjerodavnu visinu podzemnih voda i predvidjeti njihovu odgovarajuću zaštitu. Svi dijelovi odvodnje trebaju biti vodonepropusni. Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj Plan neophodno je izvesti u skladu sa Zakonom o vodama.

24. Uslovi zaštite od buke

Za zaštitu od buke treba predvidjeti sve mjere da građevine prema vanjskom prostoru ne šire buku veću od dopuštene a koje su propisane članom 29. Odluke o provođenju Regulacionog plana „Uže urbano područje grada Breze“, („Službeni glasnik općine Breza“ broj 10/18 i 10/23). Smanjenje uticaja buke iz vanjskog prostora prema objekta spriječiće se ugradnjom adekvatnih materijala u objekte, te sadnjom dendromaterijala po obodu saobraćajnih površina.

25. 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.

26. Zona gradskog građevinskog zemljišta: ovo zemljište se nalazi u granicama „zone I“ građevinskog zemljišta.

27. 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,

4. PRODAJNA CIJENA

Početna prodajna cijena nekretnine označene kao k.č. br. 564 k.o. Breza, po kojoj će se vršiti javno nadmetanje-licitacija, utvrđena je na osnovu Procjene stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke i iznosi 112,00 KM za 1 m², odnosno za površinu od 697 m² iznosu 78.064,00 KM (slovima: sedamdeset osam hiljada šezdeset četiri konvertibilnih maraka) za površinu od 697 m².

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.

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, što iznosi 7.806.40 KM, (slovima: sedam hiljada osam stotina šest konvertibilnih maraka 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 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 – ligitacije.

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

Ako se na javno nadmetanje – ligitaciju javi samo jedan učesnik, Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja - ligitacije, 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 ligitacije.

Postupak javnog nadmetanja – ligitacije sprovodi Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja – ligitacije, 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 prijave 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 kovert 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 br. 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 05.06.2024. godine (srijeda), 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 dnevnim novinama „Oslobođenje“- Sarajevo, 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