

Na osnovu člana 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima (Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine », broj 66/13, 100/13), člana 7. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, Kantona, Općina i Gradova (« Službene novine Federacije BiH » broj 17/14), člana 7. Odluke o građevinskom zemljištu Općine Stari Grad (« Službene novine Kantona Sarajevo », broj 7/15) i Odluke o načinu i uslovima prodaje stambenog objekta koji se ruši, kao i prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta također u vlasništvu Općine Stari Grad Sarajevo za izgradnju novog stambenog objekta u ulici Brusulje broj Odluke: 02-45-529/25 iz jula 2025. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 31/25), a sve u obuhvatu Regulacionog plana "Gazijin han" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/09, 47/16 i 06/21), Općinski načelnik Općine Stari Grad Sarajevo, objavljuje

JAVNI KONKURS

Za prodaju stambenog objekta koji se ruši, kao i prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta također u vlasništvu Općine Stari Grad Sarajevo za izgradnju novog stambenog objekta u ulici Brusulje, a sve u obuhvatu Regulacionog Plana "Gazijin han" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/09, 47/16 i 06/21).

I. PREDMET JAVNOG KONKURSA

Raspisuje se Javni konkurs za prodaju stambenog objekta uknjiženog na zemljištu označenom kao k.č. 449/154 k.o. Hreša, po kulturi stambena zgrada i dvorište, površine 610 m², sa upisanim pravom vlasništva i posjeda u korist Općina Stari Grad Sarajevo sa dijelom 1/1 (stari premjer), a što po novom premjeru odgovara parceli označenoj kao k.č. 1361/1 i k.č. 1363/2 k.o. Vasin Han, sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Stari Grad Sarajevo.

II. PROVEDBENO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

LOKALITET:	Ulica Brusulje;
PROVEDBENO-PLANSKA DOKUMENTACIJA:	Regulacioni Plan "Gazijin Han" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/09, 47/16 i 06/21);

OBUH VAT	Navedenim Regulacionim planom na predmetnom lokalitetu
REGULACIONOG PLANA:	zabilježen je stambeni objekat.

III. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Namjena:	Stambeni objekat;
Karakter:	Stalni;

Sadržaj: Stanovanje;
Spratnost: Postojeća spratnost $P_{\text{rize}} + 1S_{\text{prat}}$;
Novoplanirana spratnost $S_{\text{uteren}} + P_{\text{rize}} + 2S_{\text{prata}}$;

Članom 20. Odluke o provođenju Regulacionog plana "Gazijin Han" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/09, 47/16 i 06/21) definisano je da se svi postojeći objekti mogu rekonstruisati, dograditi ili nadzidati kako za potrebe stanovanja tako i za potrebe dobivanja poslovnog prostora.

Obim i vrsta radova: Radovi izgradnje stambenog objekta, na mjestu postojećeg koji se ruši do potpunog završetka i stavljanja istog u funkciju;

Gabarit: **Postojeći objekat:** Tlocrtni gabarit cca. 28.00m x 9.00m;
BGP je cca $P = 252.00 \text{ m}^2$; BKP je cca $P = 201.60 \text{ m}^2$ (površina je navedena za jednu etažu);
Novoplanirani objekat: Tlocrtni gabarit cca **30.00m x 10.00m(max)**
BGP je cca $P = 300.00 \text{ m}^2$; BKP je cca $P = 240.00 \text{ m}^2$ (površina je navedena za jednu etažu);

Prilaz: Iz ulice Brusulje;

Nivelete pješačkih saobraćajnica kao i prilazi i ulazi u građevinu moraju biti isprojektovani i izvedeni u skladu sa Uredbom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjnim tjelesnim sposobnostima ("Službene novine Federacije", broj 10/04).

Parkiranje i garažiranje: Obezbjediti parking prostor u sklopu planiranog objekta ili na vlasničkoj parceli;

Krov: Krov objekta treba biti viševodni kosi krov, a preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi uz uslov da bar jedna krovna ravan bude niz padinu;
Krovni pokrivač uskladiti sa pretežnim načinom pokrivanja krovova u naselju (sve vrste crijepa);
Ne dozvoljava se primjena mansardnog, bačvastog oblika krova i krovnih badža;

Vertikalna komunikacija: Unutrašnja stepeništa za komunikaciju unutar objekata;

Obrada i materijali: Savremeni građevinski materijali (materijali koji se mogu primjeniti su sljedeći: pečena opeka, beton i armirani beton u dijelovima koji se malterišu, kamen, drvo, pečena glina, gvožđe, olovo, bakar i staklo) ;

Arhitektonsko oblikovanje Oblikovanje objekta prilagoditi ambijentu, odnosno koristiti jednostavne linije, te ispoštovati i uvjete date u Odluci o provođenju Regulacionog plana (član 5. Odluke);

Položaj u odnosu
Nagrađevinsku liniju: Ispoštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Regulacionim Planom;

Uslovi za infastrukturu: Na predmetnom lokalitetu postoji infrastrukturna mreža, te

priključenje izvršiti na postojeću infrastrukturu i prilagoditi potrebama zahtijevanim planiranim sadržajima ;

Posebni uslovi:

- A). Izrada Idejne projektne dokumentacije u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te Regulacionim planom "Gazijin Han" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/09, 47/16 i 06/21);
- B). Ažurna geodetska podloga sa snimljenim parcelama i planiranim objektom ;
- C). Izrada Glavne projektne dokumentacije sa svim potrebnim fazama i u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18) ;
- D). Pribavljanje saglasnosti od strane nosioca infrastrukturne mreže na lokaciju i Glavni projekat (KJKP „Vodovod i kanalizacija“, „BH-Telecom“, „Sarajevo-gas“, „JP Elektroprivreda“);
Saglasnost KJKP "Rad" i Saglasnost "Dimnjačar" ;
- E). Regulisati naknadu za sklonište ;
- F). Renta.

IV. NAKNADA

- 1) Naknada za pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta - renta za korisnu površinu za VI (šestu) zonu iznosi 25.08KM/m². Korisna stambena površina planiranog objekta je cca 960 m² a korisna površina stambenog objekta koji se ruši je 403,20 m². Razlika planiranog stambenog objekta i objekta koji se ruši je 556,80 m². Ukupan iznos gradske rente iznosi cca 13.964,50 KM, (u slučaju razlike utvrđene površine kroz izradu glavnog projekta, moguće je izvršiti korekciju obračuna u postupku izdavanja odobrenja za građenje).
- 2) **Početna tržišna prodajna cijena parcele označene kao k.č. 449/154 k.o. Hreša, po kulturi stambena zgrada i dvorište, površine 610 m² (stari premjer), što po novom premjeru odgovara k.č. broj 1361/1 i k.č. 1363/2 k.o. Vasin han, za VI (šestu) zonu stanovanja procijenjena je na 700,00KM /m² za objekat i 50,00KM/m² za zemljište, odnosno 227.700,00 KM za ukupnu površinu parcele od 610 m².**
- 3) Kapara od 10% od početne tržišne cijene naknade za zemljište iznosi 22.777,00 KM i položiti će se na depozit Općine Stari Grad Sarajevo, transakcijski račun 1011010052407778 otvoren kod PRIVREDNE BANKE D.D. Sarajevo, sa naznakom na uplatnici - Polog za učešće na Javnom konkursu.

V. PREDMET JAVNOG KONKURSA

Raspisuje se Javni konkurs za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta označenog kao k.č. 449/412 k.o. Hreša (nastala prethodnim cijepanjem od matične parcele k.č. 449/154), po kulturi gradilište, površine 282 m², sa upisanim pravom vlasništva i posjeda u korist Općina Stari Grad Sarajevo sa dijelom 1/1 (stari premjer), a što po novom premjeru odgovara parceli označenoj kao k.č. 1361/2 k.o. Vasin Han.

VI. PROVDEBENO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

LOKALITET: Ulica Brusulje;
PROVEDBENO-PLANSKA DOKUMENTACIJA: Regulacioni Plan "Gazijin Han" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/09, 47/16 i 06/21) ;
OBUHVAAT REGULACIONOG PLANA: Navedenim Regulacionim planom na predmetnom lokalitetu planirana je izgradnja stambenog objekta - individualno stanovanje.

VII. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Namjena: Stambeni objekat;
Karakter: Stalni;
Sadržaj: Stanovanje;
Spratnost: $P_{\text{rize mlje}} + 2S_{\text{prata}}$;
Spratnost prikazana planom **NE MOŽE se mijenjati u smislu povećanja etaža.**
Obim i vrsta radova: Radovi izgradnje stambenog objekta (individualno stanovanje) do potpunog završetka i stavljanja istog u funkciju;
Gabarit: Tlocrtni gabarit cca. 10.00m x 10.00m;
BGP je cca $P = 100.00 \text{ m}^2$; BKP je cca $P = 80.00 \text{ m}^2$ (površina je navedena za jednu etažu);
Prilaz: Iz ulice Brusulje;
Nivelete pješačkih saobraćajnica kao i prilazi i ulazi u građevinu moraju biti isprojektovani i izvedeni u skladu sa Uredbom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjnim tjelesnim sposobnostima ("Službene novine Federacije", broj 10/04).
Parkiranje i garažiranje: Obezbjediti parking prostor u sklopu planiranog objekta ili na vlasničkoj parceli;
Krov: Krov objekta treba biti dvovodni ili viševodni kosi krov, a preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi uz uslov da bar jedna krovna ravan bude niz padinu;
Krovni pokrivač uskladiti sa pretežnim načinom pokrivanja krovova u naselju (sve vrste crijepa);
Ne dozvoljava se primjena mansardnog, bačvastog oblika krova i krovnih badža;
Vertikalna komunikacija: Unutrašnja stepeništa za komunikaciju unutar objekata;
Obrada i materijali: Savremeni građevinski materijali (materijali koji se mogu primjeniti su sljedeći: pečena opeka, beton i armirani beton u dijelovima koji se malterišu, kamen, drvo, pečena glina, gvožđe, olovo, bakar i staklo);

Arhitektonsko oblikovanje	Oblikovanje objekta prilagoditi ambijentu, odnosno koristiti jednostavne linije, te ispoštovati uvjete date u Odluci o provođenju Regulacionog plana;
Položaj u odnosu na građevinsku liniju:	Ispoštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Regulacionim Planom;
Uslovi za infastrukturu:	Na predmetnom lokalitetu postoji infrastrukturna mreža, tepriključenje izvršiti na postojeću infrastrukturu i prilagoditi potrebama zahtijevanim planiranim sadržajima ;
Posebni uslovi:	A). Izrada Idejne projektne dokumentacije u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te Regulacionim planom "Gazijin Han" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/09, 47/16 i 06/21); B). Ažurna geodetska podloga sa snimljenim parcelama i planiranim objektom ; C). Izrada Glavne projektne dokumentacije sa svim potrebnim fazama i u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18) ; D).Pribavljanje saglasnosti od strane nosioca infrastrukturne mreže na lokaciju i Glavni projekat (KJKP „Vodovod i kanalizacija“, „BH-Telecom“, „Sarajevo-gas“, „JP Elektroprivreda“); Saglasnost KJKP "Rad" i Saglasnost "Dimnjačar" ; E). Regulisati naknadu za sklonište ; F). Renta.

VIII. NAKNADA

- 1) Naknada za pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta - renta za korisnu površinu za VI (šestu) zonu iznosi 25.08KM/m². Korisna stambena površina planiranog objekta, spratnosti prizemlje i sprat je cca 240 m². Ukupan iznos gradske rente iznosi cca 6.019,20KM (u slučaju razlike utvrđene površine kroz izradu glavnog projekta, moguće je izvršiti korekciju obračuna u postupku izdavanja odobrenja za građenje).
- 2) **Početna tržišna prodajna cijena zemljišta označenog kao k.č. 449/412 k.o. Hreša, po kulturi gradilište (stari premjer), što po novom premjeru odgovara k.č. broj 1361/2 k.o. Vasin han, za VI (šestu) zonu stanovanja procijenjena je na 50,00KM/m², odnosno 14.100,00 KM za ukupnu površinu parcele od 282 m².**
- 3) Kapara od 10% od početne tržišne cijene naknade za zemljište iznosi 1.410,00 KM i položiti će se na depozit Općine Stari Grad Sarajevo, transakcijski račun 1011010052407778 kod PRIVREDNE BANKE D.D. Sarajevo, sa naznakom na uplatnici - Polog za učešće na Javnom konkursu.

IX. OBAVEZE INVESTITORA

- 1) Obavezuje se kupac – investitor da u roku od 15 dana od dana zaključivanja kupoprodajnog ugovora podnese zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti,
- 2) Sa učesnikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, nakon pribavljenog mišljenja općinskog pravobranilaštva, 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 ove Odluke,
- 3) Ako učesnik javnog nadmetanja odustane od zaključenja ugovora, gubi pravo na povrat kapare,
- 4) Učesnik u javnom nadmetanju čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, dužan je utvrđenu (kupovnu) cijenu za predmetne parcele (uz umanjeње plaćene kapare), uplatiti u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o prodaji,
- 5) Ukoliko kupac ne plati ugovorenu kupoprodajnu cijenu u navedenom roku, smatrat će se da je jednostrano raskinuo kupoprodajni ugovor i gubi pravo na povrat kapare.
- 6) Kupac se može uknjižiti kao vlasnik i preuzeti u posjed kupljenu nekretninu tek nakon što prodavcu Općini Stari Grad Sarajevo u propisanom roku uplati cjelokupnu prodajnu cijenu nekretnine,
- 7) Učesnik u Javnom nadmetanju koji ne ostvari pravo na kupovinu zemljišta, uplaćena kapara će se vratiti u roku od osam (8) dana od dana zaključenja postupka Javnog nadmetanja.

X. PRIJAVA NA JAVNI KONKURS

Prijavu na Javni konkurs mogu podnijeti sva pravna i fizička lica.

Prvenstvo prilikom prodaje nekretnine ima onaj ponuđač koji ponudi najveću cijenu u odnosu na početni iznos naknade navedene u konkursu a Javni konkurs provodi Komisija za provođenje Javnog nadmetanja za prodaju gradskog građevinskog zemljišta, koju je imenovalo Općinsko vijeće Stari Grad Sarajevo.

Prijava na Javni konkurs – licitaciju, podnosi se na protokol Općine Stari Grad Sarajevo, ili putem pošte na adresu Općine Stari Grad Sarajevo, ul. Zelenih beretki broj 4, sa naznakom „Ne otvaraj - prijava na konkurs“.

Koverta sa prijavom na Javni konkurs treba da sadrži dvije koverta: jednu sa elementima finansijske ponude, koja mora biti zatvorena, i druga, također zatvorena, sa svim ostalim traženim podacima iz Javnog konkursa i sa identifikacionim podacima.

Pisana prijava za učešće na licitaciji treba da sadrži :

Identifikacijske podatke;

Izvod iz sudskog registra za pravno lice (ne stariji od 6 mjeseci):

Ako učesnik licitacije nastupa kao punomoćnik, punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave;

Potvrdu banke o otvorenom tekućem računu sa naznakom transakcijskog računa banke, te pozivom na broj klijenta na koji će izvršiti povrat kapare fizičkom ili pravnom licu, ukoliko ne bude izabrano kao najpovoljniji ponuđač;

Potvrdu da račun nije blokiran zadnjih šest mjeseci;

Dokaz o uplati kapare (depozit) za učešće putem licitacije (uplatnica);
Učesnik Javnog konkursa- licitacije dužan je sa danom predaje dokumenata za učešće na Javnom konkursu, uplatiti 10% od početne prodajne cijene u iznosu od 22.777,00 KM + 1.410,00 KM i **ista će se uplatiti na transakcijski račun 1011010052407778 kod PRIVREDNE BANKE D.D. Sarajevo, sa naznakom na uplatnici-Polog za učešće na Javnom konkursu.**

Javno otvaranje prijava na Javni konkurs, **obavit će se dana 25.09.2025. godine** u zgradi Općine Stari Grad, ul. Zelenih beretki broj 4, u Sali broj 2 sa **početkom u 17:00 h** u prisustvu zainteresiranih učesnika konkursa ili njihovih punomoćnika i članova Komisije.

Svakom učesniku vrijedi njegova ponuda sve dok se ne da veća ponuda.

Sa učesnikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, zaključuje se odgovarajući ugovor u formi notarski obrađene isprave.

Troškovi notarske obrade kupoprodajnog ugovora, troškove upisa prenosa vlasništva i poreza na promet vlasništva, snosi kupac.

Nepotpune i neblagovremene prijave neće se uzeti u razmatranje.

Dodatne informacije o Javnom konkursu mogu se dobiti u Općini Stari Grad putem Službe za imovinsko pravne, geodetske poslove, katastar i stambene poslove.

Ovaj Javni konkurs je objavljen u **dnevnim novinama Dnevni avaz**, na web stranici Općine Stari Grad Sarajevo (www.starigrad.ba) kao i Oglasnoj tabli Općine, i ostaje otvoren 15 dana od dana objavljivanja, zaključno sa 15-im danom.

Općina Stari Grad zadržava pravo da poništi ovaj Javni konkurs i ne snosi nikakvu odgovornost prema učesnicima konkursa.

Zainteresovana lica mogu izvršiti uvid u dokumentaciju nekretnine, svaki radni dan do **24.09.2025. godine do 16:00** u Općini Stari Grad Sarajevo, kancelarije broj 215 i 212, II sprat.

XI. Uredno kovertirane prijave sa naznakom:

“Prijava na javni konkurs za prodaju nekretnine u vlasništvu Općine Stari Grad Sarajevo putem javne licitacije u ulici Brusulje“ sa naznakom - NE OTVARAJ, dostaviti preporučeno putem pošte ili neposredno na protokol Općine Stari Grad, na adresu:

OPĆINA STARI GRAD SARAJEVO

Komisija za provođenje Javnog konkursa

Ul. Zelenih beretki broj 4

71000 Sarajevo

NAPOMENA: Uredna prijava na ovaj Javni konkurs treba da sadrži obavezno prijavu na tačku I i tačku V, kao i finansijske ponude i ostalu dokumentaciju na način kako je prikazano javnim konkursom.

Broj: 09-45-7100/25

Sarajevo, 09.09.2025. godine

**OPĆINSKI NAČELNIK
IRFAN ČENGIĆ**