

Na osnovu člana 363. Zakona o stvarnim pravima ( « Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine », broj 66/13, 100/13), članova 2. i 3. 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 nekretnine u vlasništvu Općine Stari Grad Sarajevo za izgradnju zamjenskog stambenog objekta u ulici Čadordžina broj 34, u obuhvatu Regulacionog plana “Logavina”, (“Službene novine Kantona Sarajevo broj 27/22), Općinski načelnik Općine Stari Grad Sarajevo, objavljuje

### **JAVNI KONKURS**

o načinu i uslovima prodaje nekretnine u vlasništvu Općine Stari Grad Sarajevo za izgradnju zamjenskog stambenog objekta, u ulici Čadordžina broj 34, u obuhvatu Regulacionog plana Logavina

#### **I - PREDMET JAVNOG KONKURSA**

Raspisuje se Javni konkurs za prodaju neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta označenog kao k.č. broj 1558, po kulturi kuća i zgrada i dvorište, površine 271 m<sup>2</sup>, k.o. Sarajevo III, sa upisanim pravom vlasništva Općina Stari Grad Sarajevo sa dijelom 1/1, što po novom promjeru odgovara k.č. broj 1558 k.o. Sarajevo III, sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Stari Grad Sarajevo sa dijelom 1/1.

#### **II - PROVEDBENO-PLANSKA DOKUMENTACIJA**

1. Lokalitet: Ulica Čadordžina
2. Provedbeno-planska dokumentacija: Regulacioni plan “Logavina” (“Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 24/11)
3. Obuhvat Regulacionog plana:  
Mogućnost eventualne rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje ili nove izgradnje prema Odluci o provođenju plana; Dogradnja, nadogradnja ili zamjena građevinskog fonda se može odobriti ukoliko ne pogoršava uslove stanovanja u susjednim zgradama (očuvanje prava na vidik i osunčanje);  
Sa sjeverne strane parcele je predviđena nova saobraćajnica sa zaštitnim pojasom;

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

1. Namjena: Stambeni objekat;

2. Karakter: Stalni;
3. Sadržaj: Stanovanje;
4. Spratnost: Prizemlje + 2 sprata + potkrovlje;  
**Potkrovnom etažom se smatra prostor ispod krovišta sa visinom nadzidka do 60cm za objekte spratnosti P<sub>Prizemlje</sub>+ 2S<sub>Sprata</sub> + P<sub>Potkrovlje</sub>**
5. Obim i vrsta radova: Radovi rušenja postojećeg objekta.  
Radovi izgradnje zamjenskog objekta do potpunog završetka i stavljanja istog u funkciju;
6. Gabarit: Tlocrtni gabarit cca. 9,00 x 8,00 m;  
BGP je cca P= 72 m<sup>2</sup>; BKP je cca P= 58m<sup>2</sup> (površina je navedena za jednu etažu);
7. Prilaz: Iz ulice Čadordžina;
  - **Nivelete pješćkih komunikacija kao i prilazi i ulazi u građevinu moraju biti isprojektovani i izvedeni u skladu sa nagibima koji omogućavaju nesmetano kretanje invalidnih lica 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 BiH", broj 10/04).**
8. Parkiranje i garažiranje: Obezbijediti parking prostor u sklopu planiranog objekta ili na vlasničkoj parceli;
9. 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;
10. Vertikalna komunikacija: Unutrašnja stepeništa za komunikaciju unutar objekata;
11. Obrada i materijali: Savremeni građevinski materijali (materijali koji se mogu primijeniti su sljedeći: pečena opeka, beton i armirani beton u dijelovima koji se malterišu, kamen, drvo, pečena glina, gvožđe, olovo, bakar i staklo);
12. Arhitektonsko oblikovanje: Oblikovanje objekta prilagoditi ambijentu, odnosno koristiti jednostavne linije, te ispoštovati uvjete date u Odluci o provođenju Regulacionog plana uz neophodno pribavljanje Saglasnosti Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo (član 8. Odluke o provođenju Plana);  
Voditi računa da se zadrže elementi atmosfere mahale uz uvažavanje uobičajnog prava, prava na vidik i osunčanje, te primjenu osnovnih karakterističnih arhitektonskih oblika prilikom oblikovanja objekta (doksat, četverovodni krov, ogradni zidovi, itd.). Posebno se uvažavaju postojeći prostorni odnosi koji svojom cjelinom daju pravu vrijednost mahali;  
Građevinska linija ulične fasade predstavlja ulično platno, odnosno regulacionu i građevinsku liniju kod izgradnje zamjenskih objekata koji su orijentisani prema ulici.  
Na ivici susjedne parcele je neophodno izvesti zabatni zid;
13. Položaj u odnosu na građevinsku liniju: Ispoštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Regulacionim planom;
14. Uslovi za infrastrukturu: Na predmetnom lokalitetu postoji infrastrukturna mreža, te priključenje izvršiti na postojeću infrastrukturu i prilagoditi potrebama zahtijevanim planiranim sadržajima;
15. **Posebni uslovi :**

- Izrada idejne projektne dokumentacije u skladu sa Regulacionim planom "Logavina" (Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/11);
- Ažurna geodetska podloga sa snimljenim parcelama i planiranim objektom;
- Izrada Glavne projektne dokumentacije sa svim potrebnim fazama;
- Pribavljanje Rješenja o saglasnosti od strane Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo;
- Pribavljanje saglasnosti od strane nosioca infrastrukturne mreže;
- Saglasnost KJKP "Rad" i Saglasnost "Dimnjačar";
- Izvještaj o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena izrađen od nadležne institucije jer je parcela u zoni uslovno-stabilnog terena koji graniči sa nestabilnim terenom;
- Regulisati naknadu za sklonište;
- Renta.

### **III - NAKNADA:**

Naknada za pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta - renta za korisnu površinu za III (treću) zonu iznosi 57,33 KM/m<sup>2</sup>. Korisna stambena površina objekta je cca 174 m<sup>2</sup>, dok je površina predmetnog objekta i objekta koji se ruši P= 180 m<sup>2</sup>. Korisna površina zamjenskog stambenog objekta i stambenog objekta koji se ruši je cca ista površina, te nema obračuna gradske rente.

Početna tržišna prodajna cijena nekretnine u površini od 271 m<sup>2</sup>, vezano za procjenu stalnog sudskog vještaka, a prema procjeni Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava za III (treću) zonu stanovanja procijenjena je na 1.850,00 KM /m<sup>2</sup>, odnosno 232.150,00 KM za ukupnu površinu parcele od 271 m<sup>2</sup>.

Kapara od 10% od početne tržišne cijene naknade za zemljište iznosi 23.215,00 KM i položiti će se na depozit Općine Stari Grad Sarajevo.

### **IV - OBAVEZE INVESTITORA:**

Obaveze investitora:

- Obavezuje se kupac – investitor da u roku od 15 dana od dana zaključivanja kupoprodajnog ugovora podnese zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti,

Učesniku 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.

Sa učesnikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, zaključiti 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.

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 prodavcu Općini Stari Grad Sarajevo u propisanom roku uplati cjelokupnu prodajnu cijenu u iznosu od 232.150,00 KM.

## **V - PRIJAVA NA JAVNI KONKURS**

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

Prvenstvo prilikom prodaje zemljišta radi izgradnje zamjenskog stambenog objekta ima onaj ponuđač koji ponudi najveću cijenu u odnosu na početni iznos naknade navedene u konkursu. Javni konkurs provodi Komisija za provođenje Javnog konkursa, 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“, sa naznačenom šifrom učesnika Javnog konkursa.

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;
- 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 dokumenta za učešće na Javni konkurs uplatiti 10% od početne prodajne cijene zemljišta u iznosu od 23.215,00 KM i ista će se uplatiti na transakcijski račun 101101005240778 kod PRIVREDNE BANKE D.D. Sarajevo, sa naznakom na uplatnici-Polog za učešće na Javnom konkursu.

Javno otvaranje prijava na Javni konkurs, obaviti će se dana 05.05.2023. godine, u zgradi Općine Stari Grad Sarajevo, ul. Zelenih beretki broj 4, u Sali broj 2, sa početkom u 16:15h 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 Sarajevo putem Službe za imovinsko pravne, geodetske poslove i katastar i stambene poslove.

Ovaj Javni konkurs je objavljen dana 18.04.2023. godine, u dnevnim novinama Dnevni avaz, na web stranici Općine Stari Grad Sarajevo ([www.starigrad.ba](http://www.starigrad.ba)) i Oglasnoj tabli Općine Stari Grad Sarajevo, i ostaje otvoren 15 dana od dana objavljivanja, zaključno sa 15-im danom. Općina Stari Grad Sarajevo zadržava pravo da poništi ovaj Javni konkurs i ne snosi nikakvu odgovornost prema učesnicima konkursa.

**VI - Uredno kovertirane prijave sa naznakom:**

**“Prijava na javni konkurs o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Stari Grad Sarajevo za izgradnju zamjenskog stambenog objekta u ulici Čadordžina broj 34 sa naznakom - NE OTVARAJ, dostaviti preporučeno putem pošte ili neposredno na protokol Općine Stari Grad Sarajevo najkasnije do 03.05.2023. godine do 16:00h, na adresu:**

**OPĆINA STARI GRAD SARAJEVO  
Komisija za provođenje Javnog konkursa  
Ul. Zelenih beretki broj 4  
71000 Sarajevo**

Broj: 09-45-3541/23  
Sarajevo, 18.04.2023.

Općinski načelnik  
mr. Ibrahim Hadžibajrić