



Broj: 01-27-5-485/21
Maglaj, 26.03.2021. godine

Na osnovu člana 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj: 66/13 i 100/13), člana 7. i 8. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj: 17/14), člana 12 i 13. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19) i člana 4. Odluke o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina - neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj, broj: 02-45-1-370/21 od 11.03.2021. godine („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 3A/21), načelnik općine Maglaj raspisuje

JAVNI OGLAS
o prodaji nekretnina - neizgrađenog gradskog
građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj

I Općina Maglaj, sa sjedištem u ul. Viteška broj 4, Maglaj, putem javnog nadmetanja – licitacije prodaje nekretnine - neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Maglaj, i to:

1. Nekretnina označena sa:

- **k.č.br. 1347/6** „Bušeni bunar 3“ njiva 2. klase površine 213 m² i njiva 3. klase površine 287 m² (**ukupne površine 500 m²**), upisana u posjedovni list broj 3655 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po podacima zemljišne knjige ista je označena sa **k.č.br. 1347/6** „Bušeni bunar 3“ njiva 2. klase površine 213 m² i njiva 3. klase površine 287 m² (**ukupne površine 500 m²**), upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2426 k.o. Maglaj, vlasnik Općina Maglaj sa 1/1, i

2. Nekretnina označena sa:

- **k.č.br. 1348** „Bušeni bunar 3“ njiva 2. klase površine 344 m² i njiva 3. klase površine 156 m² (**ukupne površine 500 m²**), upisana u posjedovni list broj 3655 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po podacima zemljišne knjige ista je označena sa br. **k.č.br. 1348** „Bušeni bunar 3“ njiva 2. klase površine 344 m² i njiva 3. klase površine 156 m² (**ukupne površine 500 m²**), upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2426 k.o. Maglaj, vlasnik Općina Maglaj sa 1/1.

Nekretnina označena sa k.č.br. 1347/6 k.o. Maglaj prodaje se u svrhu izgradnje stambenog objekta u skladu sa Regulacionim planom "Misurići" („Službene novine općine Maglaj, broj 6/2010) i prema uslovima određenim u Rješenju o načelnoj urbanističkoj saglasnosti Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj: 05-19-3-2595/20 od 26.02.2021. godine i uslovima koji će biti određeni u konačnoj urbanističkoj saglasnosti. Lokacija objekta je definisana grafičkim prikazima Regulacionog plana "Misurići" („Službene novine općine Maglaj, broj 6/2010), u okviru građevinske parcele na Grafičkom prikazu Plan parcelacije označene brojem 102, koja je formirana u postupku provedenom od strane Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj. Regulacione i građevinske

linije su definisane grafičkim prikazom Regulacionih i građevinskih linija Regulacionog plana "Misurići". Građevinska linija je definisana od prilaznog puta, i sa zapadne granice parcele gdje je definisana u liniji planom predviđenog stambenog objekta. Dimenzije i oblik stambenog objekta su određeni grafičkim prikazom lokacijske postavke parcele i objekta na građevinskoj parceli broj 102 Regulacionog plana „Misurići“, dimenzije objekta su cca 11,0 x 11,0 m. Spratnost objekta je definisana na grafičkom prikazu Plana namjene i razmještaja objekata Regulacionog plana "Misurići". Max. spratnost je "prizemlje + sprat + potkrovlje". Krov stambenog objekta može biti dvovodni ili viševodni. Namjena objekta: stambena. Karakter objekta: stalan. Prilaz do građevinske parcele je s prilaznog puta k.č. broj 1347/7 i 1347/3 i k.č. broj 1339/22 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1. Nivelaciona kota poda prizemlja stambenog objekta je minimalno 0,50 m u odnosu na kotu okolnog terena. Postojeći objekat bunara koji nije u upotrebi potrebno je zatrpati, a nadzemni dio objekta porušiti. Troškove rušenja postojećeg objekta bunara i zatrpavanje istog snosi investitor. Arhitektonsko oblikovanje, izbor materijala boju fasade i pokrov prilagoditi okolnom ambijentu uz savremeni arhitektonski izraz. Prije početka izvođenja radova pribaviti elektro, telecom saglasnosti i saglasnost Komunalnog javnog društva Maglaj na lokaciju objekta i radove izvoditi prema uslovima iz tih saglasnosti. Ukoliko se u dobijenim saglasnostima prethodno utvrdi eventualno postojanje podzemnih instalacija (telecom, vodovod, kanalizacija, elektro), i ukaže potreba za izmještanje istih, investitor je dužan o svom trošku izmjestiti postojeće instalacije. Priključak objekta na instalacije vodovoda i kanalizacije, telecom i elektro mrežu raditi u saradnji sa nadležnim preduzećima.

Nekretnina označena sa k.č.br. 1348 k.o. Maglaj prodaje se u svrhu izgradnje stambenog objekta u skladu sa Regulacionim planom "Misurići" („Službene novine općine Maglaj, broj 6/2010) i prema uslovima određenim u Rješenju o načelnoj urbanističkoj saglasnosti Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj: 05-19-3-2596/20 od 26.02.2021. godine i uslovima koji će biti određeni u konačnoj urbanističkoj saglasnosti. Lokacija objekta je definisana grafičkim prikazima Regulacionog plana "Misurići" („Službene novine općine Maglaj, broj 6/2010), u okviru građevinske parcele na Grafičkom prikazu Plan parcelacije označene brojem 103, koja je formirana u postupku provedenom od strane Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj. Regulacione i građevinske linije su definisane grafičkim prikazom Regulacionih i građevinskih linija Regulacionog plana "Misurići". Građevinska linija je definisana od prilaznog puta, gdje je definisana u liniji planom predviđenog stambenog objekta. Dimenzije i oblik stambenog objekta su određeni grafičkim prikazom lokacijske postavke parcele i objekta na građevinskoj parceli broj 103 Regulacionog plana „Misurići“, dimenzije objekta su cca 11,0 x 11,0 m. Spratnost objekta je definisana na grafičkom prikazu Plana namjene i razmještaja objekata Regulacionog plana "Misurići". Max. spratnost je "prizemlje+sprat+potkrovlje". Krov stambenog objekta može biti dvovodni ili viševodni. Namjena objekta: stambena. Karakter objekta: stalan. Prilaz do građevinske parcele je s prilaznog puta k.č. broj 1347/7 i 1347/3 i k.č. broj 1339/22 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1. Nivelaciona kota poda prizemlja stambenog objekta je minimalno 0,50 m u odnosu na kotu okolnog terena. Arhitektonsko oblikovanje, izbor materijala boju fasade i pokrov prilagoditi okolnom ambijentu uz savremeni arhitektonski izraz. Prije početka izvođenja radova pribaviti elektro, telecom saglasnosti i saglasnost Komunalnog javnog društva Maglaj na lokaciju objekta i radove izvoditi prema uslovima iz tih saglasnosti. Ukoliko se u dobijenim saglasnostima prethodno utvrdi eventualno postojanje podzemnih instalacija (telecom, vodovod, kanalizacija, elektro), i ukaže potreba za izmještanje istih, investitor je dužan o svom trošku izmjestiti postojeće instalacije. Priključak objekta na instalacije vodovoda i kanalizacije, telecom i elektro mrežu raditi u saradnji sa nadležnim preduzećima.

II Prodaja nekretnina iz tačke I ovog Javnog oglasa će se obaviti putem javnog nadmetanja - licitacije koja će se održati dana **15.04.2021. godine (četvrtak)** sa početkom u **13,00 sati, u zgradi Općine Maglaj u sali načelnika općine.**

III Početna prodajna cijena nekretnina iz tačke I ovog Javnog oglasa iznosi:

- za nekretninu označenu sa **k.č.br. 1347/6 k.o. Maglaj 15.000,00 KM**, odnosno 30,00 KM po 1m2,
- za nekretninu označenu sa **k.č.br. 1348 k.o. Maglaj 15.000,00 KM**, odnosno 30,00 KM po 1 m2.

Zemljište označeno sa k.č. br. **k.č.br. 1347/6 k.o. Maglaj** nalazi se u trećoj zoni, naknada za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m2 korisne površine stambenog objekta koji će se graditi na istom iznosi 1,5 % a naknada za pogodnost (renta) iznosi 4% od prosječne konačne građevinske cijene 1 m2 korisne stambene površine na području općine Maglaj.

Zemljište označeno sa k.č. br. **k.č.br. 1348 k.o. Maglaj** nalazi se u trećoj zoni, naknada za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m2 korisne površine stambenog objekta koji će se graditi na istom iznosi 1,5 % a naknada za pogodnost (renta) iznosi 4% od prosječne konačne građevinske cijene 1 m2 korisne stambene površine na području općine Maglaj.

IV Za učešće u postupku licitacije, učesnici su dužni uplatiti kaparu u iznosu od 10% od početne prodajne cijene nekretnine utvrđene u tački III ovog Javnog oglasa, i to

- za k.č. br. **1347/6 k.o. Maglaj 1.500,00 KM**,
- za k.č. br. **1348 k.o. Maglaj 1.500,00 KM**,

na žiro račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, općina 060, vrsta prihoda 722449, prije početka licitacionog postupka, o čemu će Komisiji podnijeti dokaz o izvršenoj uplati.

Pravne i fizičke osobe koje nisu položile određenu kaparu ne učestvuju u licitaciji.

Učesniku licitacije čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija uplaćeni iznos kapare će se uračunati u kupoprodajnu cijenu nekretnine.

Ukoliko učesnik licitacije čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, odustane iz bilo kog razloga od ponude ili od zaključenja ugovora o kupoprodaji, gubi pravo na povrat uplaćene kapare.

Učesniku licitacije koji ne bude izabran kao najpovoljniji, izvršit će se povrat uplaćene kapare u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja - licitacije.

Svaki učesnik je dužan uplatiti iznos od 150,00 KM, na žiro račun Budžeta općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, općina 060, vrsta prihoda 722611, s naznakom „**naknada za troškove postupka licitacije**“. Ova naknada se ne vraća učesniku licitacije.

V Pravo učešća u postupku javnog nadmetanja – licitacije imaju sva domaća fizička i pravna lica, kao i strana fizička i pravna lica koja mogu sticati pravo vlasništva na nekretninama u Federaciji BiH, u smislu odredaba člana 15. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", br. 66/13 i 100/13), te dva ili više fizičkih, odnosno pravnih lica po osnovu ugovora o zajedničkoj gradnji ako su potpisi ugovarača ovjereni kod nadležnog organa za ovjeru potpisa.

U slučaju da osobu koja učestvuje u postupku licitacije zastupa punomoćnik, punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave.

VI Osnovni kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača je najveća ponuđena cijena u postupku javnog nadmetanja – licitacije.

VII Postupak licitacije nekretnina označenih u tački I ovog Javnog oglasa provest će Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja - licitacije za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Maglaj, u skladu sa odredbama Pravilnika o postupku javnog konkursa za rasplaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj: 17/14), Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19) i Odluke o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina - neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj, broj: 02-45-1-370/21 od 11.03.2021. godine („Službene novine Općine Maglaj“, broj:3A/21).

VIII Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika. Ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik, Komisija može pristupiti postupku prodaje neposrednom pogodbom, pod uvjetom da cijena ne može biti manja od početne cijene objavljene u oglasu.

IX Zainteresovana lica mogu razgledati nekretnine iz tačke I ovog Javnog oglasa svaki radni dan za vrijeme trajanja Javnog oglasa, u vremenu od 11,00 do 13,00 sati. Ovlašteno lice Općine Maglaj može se kontaktirati na telefon broj: 032 465 825. Uvid u dokumentaciju može se izvršiti svaki radni dan za vrijeme trajanja Javnog oglasa u vremenu od 8,00 do 16,00 sati, u Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, u kancelariji broj 41.

X Po okončanju licitacionog postupka sa učesnikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija za svaku od nekretnina iz tačke I ovog Javnog oglasa zaključit će se notarski obrađen ugovor o kupoprodaji, po prethodno pribavljenom mišljenju Općinskog pravobranilaštva.

Kupoprodajnu cijenu nekretnine umanjenu za iznos kapare, učesnik licitacije koji je proglašen najuspješnijim, sa kojim će se zaključiti ugovor o kupoprodaji, obavezan je uplatiti u roku od 15 dana od dana zaključivanja kupoprodajnog ugovora, na žiro račun Budžeta Općine Maglaj br. 199-046-00032516-34 , općina 060, vrsta prihoda 722449 .

Ugovor o kupoprodaji ima se potpisati u roku od 30 dana od okončanja postupka licitacije, po prethodno pribavljenom mišljenju Općinskog pravobranilaštva.

Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje na način utvrđen u stavu 2. ove tačke smatraće se da je odustao od kupovine zemljišta te gubi pravo na povrat uplaćene kapare.

Ugovor o kupoprodaji pored bitnih elemenata za zaključivanje, mora sadržavati obaveze i prava propisane članom 32; 33. i 34. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19).

XI Troškove notarske obrade ugovora o kupoprodaji, porez na promet nekretnina, takse za uknjižbu i sve ostale troškove koji se odnose na postupak kupoprodaje snosi kupac.

XII Predaja nekretnine u posjed kupcu izvršit će se u roku od 8 dana po uplati cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene.

XIII Ovaj Javni oglas će se objaviti u dnevnom listu "Dnevni avaz", na Oglasnoj tabli Općine Maglaj i na internet stranici Općine Maglaj i ostaje **otvoren 15 dana od dana objavljivanja**.

Prijava na Javni oglas se podnosi u pisanoj formi i mora sadržavati sljedeće:

- za fizička lica: ime i prezime, JMBG, broj lične karte, adresa stanovanja, broj telefona, oznaku nekretnine na koju se odnosi prijava i potpis,
- za pravna lica: naziv, sjedište, ID i PDV broj, broj telefona, oznaku nekretnine na koju se odnosi prijava, potpis ovlaštenog lica i pečat,

a uz prijavu obavezno je priložiti sljedeću dokumentaciju:

1. ovjerenu fotokopiju lične karte - za fizička lica,
2. ovjerenu fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar ili rješenja o obavljanju djelatnosti - za pravna lica,
3. ovjerenu fotokopiju ID broja poreznog obveznika – za pravna lica,
4. pravna i/ili fizička lica koja su zaključili ugovor o zajedničkoj gradnji, prilažu ugovor o zajedničkoj gradnji i ukoliko ugovorom nije određeno lice koje će učestvovati na javnom nadmetanju - licitaciji, notarski ovjerenu saglasnost ugovornih strana kojom se daje ovlaštenje za učešće na javnom nadmetanju – licitaciji,
5. u slučaju da osobu koja učestvuje u postupku licitacije zastupa punomoćnik, punomoć sačinjena u formi notarski obrađene isprave,
6. pisanu izjavu u formi notarski ovjerene isprave, sljedeće sadržine:

„U potpunosti prihvatam sljedeće uslove:

- a) da u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora podnesem zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti,
- b) da u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za građenje izvedem pretežan dio radova na izgradnji planiranog objekta tj. izgradnju sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom a u daljem roku od 3 - 5 godina završim građevinu,
- c) da u slučaju neispunjenja bilo kojeg od uslova navedenih pod a) i b) Općina Maglaj zadržava pravo raskida ugovora o kupoprodaji i vraćanja nekretnine u vlasništvo Općine Maglaj, uz obavezu vraćanja plaćene kupoprodajne cijene nekretnine.

Saglasan sam sa upisom u zemljišnu knjigu tereta i ograničenja na kupljenoj nekretnini u cilju ispunjenja naprijed navedenih obaveza i to putem upisa u zemljišnu knjigu zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja kupljene nekretnine bez saglasnosti prodavca - Općine Maglaj, do izgradnje i izdavanja odobrenja za upotrebu objekta koji će se graditi, uz obavezu prodavca da tada izda saglasnost za brisanje zabilježbe.

Saglasan sam da se sve naprijed navedeno ugradi u kupoprodajni ugovor.“,

7. dokaz da učesnik licitacije nema neizmirenih obaveza prema Općini Maglaj po bilo kojem osnovu i Poreznoj upravi po osnovu javnih prihoda (potvrda/uvjerenje Službe za privredu, finansija/finansije i razvoj poduzetništva Općine Maglaj i Porezne uprave),

8. dokaz o uplaćenom iznosu kapare,

9. dokaz o uplaćenom iznosu od 150,00 KM, na ime naknade za troškove postupka licitacije,

10. potvrdu banke o otvorenom žiro računu/tekućem računu sa naznakom transakcijskog računa banke te pozivom na broj klijenta na koji će se izvršiti povrat uplaćenog iznosa kapare učesniku licitacije koji ne bude izabran kao najpovoljniji.

Prijave sa traženim dokumentima podnose se u zatvorenoj koverti na Protokol Općine Maglaj u Šalter sali Općine Maglaj ili preporučeno putem pošte, na adresu

Općina Maglaj
Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja - licitacije za prodaju
nekretnina u vlasništvu Općine Maglaj
Viteška broj 4
74250 Maglaj
sa naznakom

Prijava na Javni oglas o prodaji nekretnina - neizgrađenog gradskog građevinskog
zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj (oznaka nekretnine na koju se odnosi prijava)
„Ne otvarati“

Na poledini koverta obavezno naznačiti ime i prezime, odnosno naziv firme, adresu/sjedište i kontakt telefon.

Nepotpune i neblagovremene prijave neće se razmatrati.

Općina Maglaj ne snosi nikakve troškove ponuđača i zadržava pravo da poništi ovaj Javni oglas i odustane od kupoprodaje, bez obaveze obrazlaganja i nema nikakve odgovornosti prema prijavljenim ponuđačima, osim da izvrši povrat uplaćene kapare.

