

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
OPĆINA SAPNA
Općinski načelnik

Broj:01-11-629/23
Datum, 07.04.2023.godine

Na osnovu člana 363. i 364. Zakona o stvarnim pravima FBiH („Službene novine FBiH“, 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 FBiH“ broj: 17/14), člana 3. Odluka o načinu i uslovima raspolaganja neizgrađenim građevinskim zemljištu u vlasništvu Općine Sapna („Službeni glasnik Općine Sapna“ broj: 2/23), Općinski načelnik Sapna objavljuje

JAVNI OGLAS
o prodaji neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Sapna putem licitacije

Prodavac neizgrađenog građevinskog zemljišta je Općina Sapna, sa sjedištem u Sapni, ulica 206. Viteške brigade bb.

PODACI O NEIZGRAĐENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Predmet javnog nadmetanja (licitacije) je prodaja neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Sapna, sa podacima o lokaciji, katastarskim oznakama, površini, početnoj cijeni i drugim podacima kako slijedi:

NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

1. Podaci o zemljištu:

1. Parcela je označena kao k.č. broj 1047/1, zv.“Krhatovica“, u naravi pašnjak 1.klase u površini od 2942 m² i k.č. broj 1048, zv.“Krlotovice“, u naravi šuma 4.klase u površini od 1218 m² upisane u PL broj 1226 KO Sapna i ZK uložak broj 119 KO Sapna, u posjedu i vlasništvu Općine Sapna sa dijelom od 1/1 bez upisanih tereta u „C“ listu.

Početna cijena zemljišta iznosi 457.600 KM za površinu 4.160m².

2. Parcela je označena kao k.č. broj 3058/2, zv.“Ekonomsko dvorište“, u naravi dvorište u površini od 131 m² i k.č. broj 3058, zv.“Ekonomsko dvorište“, u naravi dvorište u površini od 115 m² upisane u PL broj 1226 KO Sapna i ZK uložak broj 933 KO Sapna, u posjedu i vlasništvu Općine Sapna sa dijelom od 1/1 bez upisanih tereta u „C“ listu.

Početna cijena zemljišta iznosi 19.680,00 KM za površinu 246m².

2. Namjena građevine i mjesto-lokacija građevine iz tačke 1. :

- 2.1. Namjena građevine u prostoru je stalna, poslovni objekat- tržni centar-trgovinsko uslužne djelatnosti.
- 2.2. Lokacija objekta koji se planira graditi je u urbanom području Sapna - Kraljevići, u skladu sa Prostornim planom općine Sapna za period 2013-2023.godina u Sapni.

3. Veličina (gabariti), smještaj i sadržaj građevine, površina, visina (spratnost) , koeficijent izgrađenosti parcela, nivelicijske kote:

- Veličina objekta: minimalnih dimenzija 60x15m maksimalnih dimenzija 80x20m,
- Spratnost objekta: Minimalna spratnost P+0 a maksimalna spratnost P+1
- Regulaciona linija; Udaljena 10m od regionalnog puta 456 Karakaj-Sapna-Priboj
- Građevinska linija; Udaljena 3m od susjednih parcela na sjevernoj strani i 5m udaljena od susjednih parcela na južnoj strani.
- Sadržaj građevine: Prema programu korisnika,
- Pristup objektu: Sa regionalnog puta 456 Karakaj-Sapna-Priboj

- Korisna površina biti će utvrđena u glavnom projektu
- Nivealicijske kote: +0,15 kota poda prizemlje na okolni teren
- Ulaz u objekat sa zapadne ili južne strane
- Ulična strana objekta je: zapadna strana

Nivelaciona kota poda prizemlja planiranog objekata +0,15 kota poda prizemlje na okolni teren utvrđena je orijentaciono. Definitivnu kotu poda prizemlja planiranog objekta definisati Glavnim projektom, a u odnosu na saobraćajnicu.

4. Oblikovanje građevine i tehnički pokazatelji građevine:

- 4.1. Pri građenju građevine poštovati postojeće elemente urbane strukture, odnosno naselja u kojem se vrši buduća promjena u prostoru; u objekat će se ugraditi prvoklasni atestirani građevinski materijal sa primjenom standarda u građevinarstvu.
- 4.2. Tehnički pokazatelji građevine: Građevina se ima projektovati na seizmičku stabilnost do 7^o Rihterove skale.
- 4.3. Karakteristika krova: ravni.

5. Uvjeti uređenja građevinske parcele, građevinskog zemljišta:

- 5.1. Investitor je dužan izvršiti kompletno uređenje građevinskog zemljišta za predmetnu građevinsku parcelu.
- 5.2. Prema Prostornom planu općine Sapna za period 2013-2033.godina, predmetna parcela se nalazi u okviru urbanog području Sapna-Kraljevići i privodi se konačnoj namjeni.
- 5.3. Utvrđena korisna površina iz odobrenog glavnog projekta će služiti kao osnovica za obračun pogodnosti lokacije - rente.

6. Posebni uvjeti građenja, uvjeti i način priključenja parcele na javnu-saobraćajnu površinu i komunalnu infrastrukturu:

- 6.1. Način i uvjeti priključenja parcele na javnu saobraćajnu infrastrukturu: priključkom na Regionalnu cestu R 456 Karakaj-Sapna-Priboj uz saglasnost JU Direkcije regionalnih cesta TK.
- 6.2. Priključak na elektroenergetsku mrežu izvršiti podzemno u saradnji sa nadležnom JP „Elektroprivreda BiH“ d.d., Podružnica „Elektrodistribucija“ Tuzla, odnosno uslovima iz date saglasnosti.
- 6.3. Priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu izvršiti u saradnji sa JKP “Sapna“ d.o.o. Sapna i uslovima iz saglasnosti/mišljenja.
- 6.4. **Obaveza Investitora je promjena namjene poljoprivrednog i šumskog zemljišta u građevinsko, odnosno pribavljanje Rješenja o promjeni namjene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko.**

7. Drugi podaci i uvjeti od značaja za odobravanje promjene u prostoru:

- 7.1. Prilikom izrade glavnog projekta potrebno je primjeniti odredbe Zakona o zaštiti ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća - prečišćen tekst („Službene novine F BiH“ br: 39/03 i 22/06).
- 7.2. Pri projektovanju građevine potrebno je pridržavati se urbanističko tehničkih uslova datih u ovoj načelnoj urbanističkoj saglasnosti, građevinskih normi i standarda, a sve u skladu sa pozitivnim zakonskim propisim.
- 7.3. Građevina po svojoj namjeni nema nepovoljne uticaje na okolinu, te je pri projektovanju potrebno primjeniti sve zakonske i druge odredbe o sprečavanju nepovoljnih uticaja na okolinu.

8. Geološki i drugi uslovi:

- 8.1. Prilikom izrade glavnog projekta ispoštovati uslove date u Elaboratu geomehaničkom ispitivanja terena koji je potrebno priložiti za izdavanje odobrenja za građenje (Obaveza investitora je izrada Elaborata o geomehaničkom ispitivanja terena).
- 8.2. Svi ostali uslovi dati su u Načelnoj urbanističkoj saglasnosti broj: 03-19-2-356/23 od 14.02.2023. godine.

OPĆE ODREDBE RASPOLAGANJA NEIZGRAĐENIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

Prodaja neizgrađenog građevinskog zemljišta izvršit će se putem javnog nadmetanja – licitacije.

Početna prodajna cijena po 1 m² neizgrađenog građevinskog zemljišta je tržišna cijena određena od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka iz oblasti građevinarstva i koju je **utvrdilo** Općinsko vijeće kao početnu cijenu javnog nadmetanja - licitacije.

Neizgrađeno građevinsko zemljište se prodaje u viđenom stanju, što isključuje sve daljnje prigovore i reklamacije kupca po bilo kojem osnovu, uključujući i prigovore na eventualnu razliku u površini neizgrađenog građevinskog zemljišta, te slanjem prijave lice prihvata površinu koja je naznačena u ovom oglasu da bude predmet kupoprodaje i osnov za isplatu cjelokupne cijene.

Lica koja dostave svoju prijavu (jave se u ulozi ponuđača) za bilo koje neizgrađeno građevinsko zemljište koji je predmet ove prodaje potvrđuju da su prije dostave prijave upoznati sa svim eventualnim teretima, manama ili drugim nedostacima koji postoje na istim i da ga kao takvog žele i hoće kupiti, te se odriču bilo kakvih daljnjih prigovora po tom ili sličnom pravnom osnovu i činjeničnom stanju.

Kapara u iznosu 10% od početne cijene neizgrađenog građevinskog zemljišta površine od 4.160m² u iznosu od 45.760,00 KM i površine 246m² u iznosu od 1.968,00 KM polaže se na način da se konkretan iznos uplaćuje na jedinstveni račun trezora Općine Sapna broj: 1322900309208559 vrsta prihoda 722431 šifra općine 138 otvoren kod NLB d.d. Sarajevo.

Lice koje učini ili želi da učini ponudu prihvata da uplati avans i cjelokupnu kupoprodajnu cijenu ako se oglasi najpovoljnijim ponuđačem za ukupnu površinu.

Kupac je dužan cjelokupnu kupoprodajnu cijenu u cjelosti platiti prodavcu najkasnije u roku od **tri (3) dana od dana zaključenja notarski obrađenog ugovora o prodaji**, s tim da se iznos od 10 % uplaćene kapare uračunava u postignutu prodajnu cijenu.

Ako najpovoljniji ponuđač ne uplati preostalu cijenu u cijelosti u roku od tri (3) dana od dana zaključenja notarski obrađenog ugovora o prodaji, **smatra se da je odustao od kupovine**, te gubi pravo na povrat uplaćenog novčanog iznosa kapare od 10 % neizgrađenog građevinskog zemljišta će se smatrati neuspjelom.

Ponuđačima koji ne steknu status kupca – najpovoljnijeg ponuđača uplaćena kapara biće vraćena u roku od trideset (30) radnih dana od datuma okončanja licitacije povodom ovog oglasa. **Povrat kapare će se izvršiti na tekuće/žiro račune ponuđača.**

Sve poreze, troškove obrade notarske isprave i ostale notarske troškove, troškove uknjižbe, eventualnih zabilježbi i uvođenja u posjed predmetnog poslovnog prostora i neizgrađenog građevinskog zemljišta snosi kupac u cjelosti.

Predaja nekretnine u posjed učesniku čija ponuda bude utvrđena kao najpovoljnija izvršiće se najdalje u roku od osam (8) dana od dana uplate kompletnog iznosa postignute prodajne cijene i zaključenja ugovora u formi notarski obrađene isprave, o čemu će se sačiniti zapisnik o primopredaji.

PRIJAVA ZA JAVNO NADMETANJE

Prijave sa traženom dokumentacijom dostavljaju se u zatvorenoj koverti sa naznakom „PRIJAVA ZA KUPOVINU NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA“ preporučenom pošiljkom putem pošte ili neposredno na protokol općine Sapna, na adresi ulica 206. Viteške brigade bb 75411 Sapna – općina Sapna, uz obaveznu naznaku na koverti da je za Komisiju za provođenje postupka javnog nadmetanja (licitacije) radi prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Na koverti je potrebno naznačiti tačan naziv (ako je ponuđač pravno lice), ime i prezime (ako je ponuđač fizičko lice), tačnu adresu ponuđača, te ako je pravno lice ponuđač i naznaku njegovog pečata na koverti.

Prijava mora sadržavati:

- pismenu prijavu potpisanu od strane podnosioca (ukoliko je ponuđač pravno lice mora biti i ovjerena pečatom pravnog lica) sa tačnim i preciznim podacima o ponuđaču, tačnom i potpunom adresom njegova sjedišta, brojem kontakt telefona, oznaku i naziv parcele za koju se podnosi prijava, ponuđeni iznos kupoprodajne cijene po m², njegovu adresu i površinu, te broj računa za slučaj vraćanja uplaćenog avansa,
- uvjerenje o državljanstvu ne starije od šest mjeseci (za slučaj da je ponuđač fizičko lice državljanin BiH), a strana fizička i pravna lica pored ovog dokumenta moraju dostaviti i odgovarajući dokaz o ispunjavanju uslova po osnovu reciprociteta između države BiH i njegove države,
- ovjerenu fotokopiju ili original Rješenja o registraciji društva (za pravna lica).
- dokaz o uplaćenju kapari u visini od 10 % ukupne početne kupoprodajne cijene za cjelokupnu površinu neizgrađenog građevinskog zemljišta (pripadajući iznos kapare iz prethodne tačke treba biti uplaćen na

račun općine Sapna broj: 1322900309208559 vrsta prihoda 722431 šifra općine 138 otvoren kod NLB dd Sarajevo),

Komisija zadržava pravo da dostavljenu dokumentaciju ne vraća ponuđaču.

Krajnji rok za prijem prijave je 26.04.2023. godine do 15.00 sati (bez obzira na način dostavljanja – lično ili poštom). Sve ponude koje pristignu poslije ovog roka neće se zaprimati niti uzimati u razmatranje.

Postupak javnog nadmetanja provest će se dana 28.04.2023.godine u 11.00 sati u sali Općinskog vijeća Sapna, na adresi ulica 206. Viteške brigade bb Sapna, uz prisustvo ponuđača koji žele da prisustvuju otvaranju ponuda i postupku licitacije.

Razgledanje nekretnine kao i uvid u podatke i dokumente o nekretninama koje su predmet ovog oglasa, zainteresovani ponuđači mogu izvršiti i dobiti svakim radnim danom u periodu od 9 do 15. h. Kontakt osoba za razgledanje i uvid je Jasmin Suljić a poželjno je da ponuđači putem telefona broj 035/599-573 obavijeste o terminu razgledanja i uvida.

Ponuđači mogu biti fizičke i pravne osobe, s tim da strana fizička i pravna lica kao ponuđači moraju uz svoju prijavu dostaviti odgovarajuće dokaze o ispunjavanju uslova po osnovu reciprociteta među državama pri sticanju prava vlasništva.

U slučaju da je ponuđač pravno lice (d.o.o., d.d., d.n.o. i slično) njihov predstavnik je dužan na prednje navedeni datum i satnicu provođenja licitacije ponijeti, predati i/ili na uvid dati Komisiji za javnu prodaju općine Sapna sljedeće dokumente:

-pečat pravnog lica (na uvid i radi ovjere zapisnika)

-pisano ovlaštenje za zastupanje pravnog lica u postupku prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta općine Sapna povodom ovog oglasa ako se radi o osobi koja nije zakonski zastupnik tog društva, s tim da punomoć mora biti sačinjena u formi notarske obrađene isprave,

-ako pravno lice zastupa u postupku prodaje predmetnih nekretnina njen zakonski zastupnik ili eventualno vlasnik, dužan je pored pečata pravnog lica ponijeti i predati odgovarajući dokument iz kojeg proizilazi prednje navedeno njegovo svojstvo u originalu ili ovjerenoj kopiji,– odgovarajući dokument radi utvrđenja identiteta zastupnika tj. predstavnika pravnog lica.

U slučaju da je ponuđač fizičko lice, potrebno je da na zakazani termin provođenja licitacije preda na uvid Komisiji dokument kojim se utvrđuje identifikacija tog lica. Ako ponuđač zastupa neko drugo fizičko lice, isto mora posjedovati punomoć sačinjenu u formi notarsko obrađene isprave.

Kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je najviša ponuđena cijena koja ne može niti u jednom slučaju biti manja od početne prodajne cijene naznačene u ovom oglasu.

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika izuzev ako drugačije ovim oglasom nije određeno.

Učesnici u licitaciji ne mogu ponuditi manju cijenu od početne cijene.

Ukoliko u postupku licitacije učestvuju dva i više lica, Komisija će ih pozvati da ukoliko žele izvrše povećanje cijene davanjem veće ponude. Ukoliko ponuđači ne žele povećati cijenu kroz davanje veće ponude, Komisija će proglasiti ponuđača koji je dao u svojoj ponudi višu cijenu kupcem, a za slučaj da su ponuđene cijene identične Komisija će ponuđača koji je ranije dostavio ponudu po datumu i satnici prijemnog štambilja pisarnice općine Sapna proglasiti kupcem.

Ukoliko niko od lica (lično ili putem zakonskog zastupnika, punomoćnika) koja su dostavila ponudu nije prisutan na dan licitacije, licitacija će se proglasiti neuspjelom, a lica koja su dostavila ponudu gube pravo na povrat uplaćenog iznosa na ime kapare.

Licitacija traje sve dok se daju veće ponude. Učesnicima u licitaciji, na njihov zahtjev, može se dozvoliti kraći rok za razmišljanje o daljim ponudama.

Licitacija se zaključuje ako i poslije drugog poziva nije u roku od pet minuta data veća ponuda. Prije zaključenja licitacije predsjednik Komisije još jedanput ponavlja posljednju ponudu, a zatim objavljuje da je licitacija zaključena.

Poslije zaključenja licitacije predsjednik Komisije upoznae učesnike licitacije da mogu odmah na zapisnik uložiti prigovore na provedeni postupak licitacije, te da poslije zaključenja licitacije učesnici ne mogu ulagati nikakve daljne prigovore.

O prigovoru odlučuje Komisija.

Ako se na licitaciji javi samo jedan učesnik, Komisija može pristupiti postupku prodaje pod uslovom da ta cijena ne može biti niža od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji.

S učesnikom javnog nadmetanja čija ponuda bude utvrđena kao najpovoljnija zaključuje se odgovarajući ugovor u formi notarski obrađene isprave za tuj nekretninu u pravilu u roku do trideset (30) dana od datuma okončanja postupka licitacije.

Svi ostali detalji predmetnog odnosa regulisat će se odgovarajućim ugovorom zaključenim u formi notarski obrađene isprave.

Općina Sapna i Komisija za provođenje postupka javnog nadmetanja zadržava pravo poništenja, izmjene i dopune ovog oglasa u bilo kojoj njegovoj fazi, čak i tokom samog postupka licitacije i nisu obavezni prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu bez obaveze da navode bilo kakvo obrazloženje za takvu svoju odluku.

Ovaj oglas će se istaći na oglasnoj tabli općine Sapna u Centru za pružanje usluga građanima, na internet stranici Općine Sapna i u dnevnim novinama „Oslobođenje“. Skraćeni oglas će biti objavljivan i na RTV „Glas Drine“ Sapna.



Općinski načelnik
Zudin Mahmutović