Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
GRAD ŽIVINICE
**- Gradonačelnik -**
Broj: 01/2-04-89-1826/2022
Dana; 09.09.2022 godine

Na osnovu člana 22., 363 i 364.Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine ( "Sl. novine FBiH",broj: 66/13 i 100/13),člana 2.,5.,7.,8 i 9. Pravilnika o postupku Javnog konkursa za raspolaganje nekretnina u vlasništvu Federacije BiH,kantona,općina i gradova ("Sl. novine FBiH",broj:17/14),člana 106. Statuta Grada Živinice ("Sl.gl. Grada Živinice br. 5/19),člana 5.stav 2.Odluke o građevinskom zemljištu Grada Živinice( "Sl. gl. Grada Živinice" broj: 12/2020) i pravosnažne Odluke Gradskog vijeća Živinice o načinu i uvjetima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Živinice broj:06-04 -3985/2022 od 09.06.2022 godine ( "Sl. gl. Grada Živinice" broj:7/2022),Gradonačelnik Grada Živinice raspisuje:

**PONOVNI JAVNI OGLAS**
**o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Živinice**
**putem javnog nadmetanja-licitacije**

**I. PREDMET PRODAJE I SVRHA:**

Grad Živinice prodaje nekretnine označene kao: k.č.br. 1683/1 zv. "Dvorište",dvorište 306 m2,oranica/njiva 1 klase 75 m2,k.č.br.1680/3 zv. "Do puta",nekategorisani put površine 111 m2 i k.č.br.1678/9 zv. "Gradilište",oranica/ njiva 3 klase površine 178 m2 ,sve upisane u p.l.br. 464 K.O. Živinice Grad na ime Grada Živinice sa dijelom 1/1 i z.k.ul. br. 1664,3362 i 10412 K.O Živinice Grad kao vlasništvo Grada Živinice sa dijelom 1/1,bez upisanog tereta,radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta-kolektivnog stanovanja.

**II. USLOVI PRODAJE NEKRETNINA:**

Predmetno zemljište Grad Živinice će prodati putem javnog nadmetanja-licitacije prema uslovima određenim u rješenju o načelnoj urbanističkoj saglasnosti doneseno od Službe za urbanističko planiranje,komunalne,geodetske i imovinsko-pravne poslove -Odsjek za urbanističko planiranje broj: 04/11-27-6031/21 od 04.10. 2022 godine,i to:

- Lokacija objekta: ul. Oslobođenja,Grad Živinice,
- Namjena objekta: stambeno-poslovni objekat namijenjen za kolektivno stanovanje,
- Karakter objekta: Stalni,
- Horizontalni gabariti objekta: 341 m2,
- Spratnost objekta: VP+ 6+M ( visoko prizemlje + šest spratova + mansarda),
- Obrada fasade: po izboru projektanata,
- Odvod atmosferske vode riješiti:olučnim cijevima-slivnicima,
- Priključak objekta na električni vod: podzemno,
- Prilaz objektu riješiti: sa ulice Oslobođenja i pomoćne saobraćajnice,
- Položaj objekta: lamela u sastavu SPO “BLOK IV”,
- Kotu poda prizemlja prilagoditi koti prizemlja izgrađenih susjednih objekata,
- Regulaciona i građevinska linija prikazana je na Situaciji sa ucrtanim položajem objekta,

-Putne komunikacije građevinskoj parceli i međusobno odstojanje između objekata i građevinskih parcela prikazane su na Situaciji sa ucrtanim položajem objekta,

- Obaveza investitora je da u dijelu prizemlja uz postojeći poslovni objekat u projektu predvidi prolaz ( pasaž) veličine 16,50 x 5,00 m,ukupne površine 78 m2,iznad kojeg je predviđena gradnja građevine spratnosti 6+ M ( šest spratova + mansarda).
- Na predmetnoj lokaciji je prema važećem Regulacionom planu predviđena gradnja pasaža površine 78 m2 ( veličine 16,50 x 5,00 m), a preostali dio je saobraćajnica koji se nastavlja iza pasaža površine od 56 m2 (veličine 5,00 x 11,70 m).

- Zemljište predviđeno za gradnju saobraćajnice u površini od 56 m2 ostaje u posjedu i vlasništvu Grada Živinice,kao i udio u zemljištu namijenjenom za izgradnju pasaža u površini od 78 m2 ( suvlasnički dio na zemljištu utvrdit će se u postupku etažiranja po okončanju građenja),što će biti regulisano posebnim ugovorom sa budućim vlasnikom-kupcem zemljišta,bez plaćanja naknade na ime upisa vlasništva sa suvlasničkim udjelom u zemljištu ispod pasaža,utvrđenim u korist prodavca -Grada Živinice.
- Građevinsku parcelu prostorno organizovati i riješiti interni promet u skladu sa Situacijom i ucrtanim položajem objekta.
- Parcela se nalazi u zoni obuhvata gradskog građevinskog zemljišta na području Grada Živinice i to u I-oj( prvoj) zoni gradskog građevinskog zemljišta.
- Objekat priključiti na vodovodnu,kanalizacionu,električnu i ptt mrežu u skladu sa uslovima nadležnih službi.
- Izgradnja i korištenje građevine ne smije na bilo koji način ugrožavati susjede i susjedne objekte, a građevina ,građevinski radovi i namjene djelatnosti ni na koji način ne smiju ugrožavati životnu sredinu.
-Sve radove na izgradnji stambeno-poslovnog objekta namijenjenog za kolektivno stanovanje,izvesti prema važećim tehničkim propisima za ovakvu vrstu građevine.
- Sve štete koje mogu nastati pri izvođenju radova padaju na teret investitora.
- Kupac-investitor,zatražit će dopunu rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.
- Načelna urbanistička saglasnost važi godinu dana od dana njene pravosnažnosti i u tom periodu investitor može podnijeti zahtjev za dopunu rješenja o urbanističkoj saglasnosti.
- Važenje načelne urbanističke saglasnosti može se produžiti za još jednu godinu.

Kupac se obavezuje da u projektnoj dokumentaciji označi–ucrta pasaž sa posebnim pravom vlasništva u korist Grada Živinice koja se prostire na površini od 78 m2 za koji objekat ( zgrada) će kupac obezbijediti odobrenje za gradnju.

Budući kupac je u obavezi da nakon izgradnje cjelokupnog objekta( zgrada) o svom trošku, izvrši etažiranje predmetne zgrade,te da nakon izvršenog etažiranja zgrade i formiranja samostalne etažne prostorije ( pasaž) sa posebnim pravom vlasništva i to kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela ( konkretna etažna jedinica sa površinom prema projektnoj dokumentaciji),posebnim pravnim poslom -Ugovorom o bezteretnom prenosu,**bez naknade** se ista prostorija( pasaž površine 78 m2) prenese na Grad Živinice kao posjednika i vlasnika sa dijelom 1/1.

Odsjek za urbanističko planiranje,po zahtjevu kupca-investitora objekta provest će postupak iz svoje nadležnosti radi izdavanja urbanističko-građevinske dokumentacije.

**III.POČETNA CIJENA NEKRETNINA:**

**Početna cijena predmetnih nekretnina iznosi: 1160,00 KM po 1 m2,što za ukupnu površinu zemljišta od 670 m2, iznosi 777.200,00KM** (sedamstosedamdesetsedamhiljadadvjestokonvertibilnihmaraka),koja je utvrđena stručnim nalazom i mišljenjem stalnog sudskog vještaka arh. struke Mujagić Nusreta iz Živinica,sačinjenim dana 10.10. 2021 godine.

Predaju predmetnih nekretnina u posjed kupca izvršiće Služba za urbanističko planiranje,komunalne ,geodetske i imovinsko-pravne poslove grada Živnice najkasnije u roku od 15 ( petnaest) dana o dana uplate kupoprodajne cijene,o čemu će se sačiniti zapisnik i isti priložiti u spis.

**IV. NAČIN POLAGANJA DEPOZITA-KAPARE:**

Za učešće na licitaciji,učesnik licitacije dužan je uplatiti depozit-kaparu u iznosu od 10 % od početne cijene zemljišta po procjeni imenovanog vještaka arh. struke**,što iznosi:77.720,00KM** (sedamdesetsedamhiljadasedamstodvadesetkonvertibilnihmaraka),na žiro račun Grada Živinice kod Sberbank filijala Živinice broj:1404030310000630-Sredstva za otkup nacionalizovanog zemljišta Grada Živinice,sa naznakom:"Kapara za licitaciju nekretnina-Blok IV",te da uz prijavu za učešće na licitaciji priloži originalan primjerak uplatnice kao dokaz o uplati depozita.

Učesniku licitacije čija ponuda bude odabrana kao najpovoljnija,položeni iznos će se uračunati u kupoprodajnu cijenu nekretnina.

Ukoliko učesnik licitacije čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija **,iz bilo kojeg razloga odustane od učinjene ponude ili od zaključenja ugovora o prodaji nekretnina,gubi pravo na povrat položene kapare .**

Učesniku licitacije koji ne bude izabran kao najpovoljniji ponuđač,izvršit će se povrat položenog depozita.

**V.ROK ZA ZAKLJUČENJE KUPOPRODAJNOG UGOVORA,UPLATU NAKNADE ZA ZEMLJIŠTE, RENTU, UREĐENJE ZEMLJIŠTA I DR:**

Rok za zaključenje kupoprodajnog ugovora kod notara je 15 ( petnaest ) dana od dana održane licitacije.

Naknadu za zemljište kupac je dužan uplatiti na račun kod Sberbank filijala Živinice broj: 1404030310000630 -Sredstva za otkup nacionalizovanog zemljišta Grada Živinice u roku od 8 (osam) dana od dana održane licitacije, odnosno najkasnije na dan zaključenja kupoprodajnog ugovora kod notara.

Kupac predmetnih nekretnina obavezan je platiti naknadu za pogodnost lokacije-renta na račun Prodavca,shodno Odluci Gradskog vijeća Živinice o visni rente za 2022 godinu broj: 06-04-2836/2022 od 28.04. 2022 godine za I zonu u iznosu od 54,80 KM,što za ukupnu korisnu površinu predmetnog objekta od 2.252,50 m2,**ukupno iznosi:123.437 KM**(stodvadesettrihiljadečetiristotridesetsedam konvertibilnih maraka).

Najpovoljniji učesnik licitacije dužan je da uplati cjelokupan iznos rente u roku od 8 (osam) dana od dana održane licitacije, odnosno najkasnije na dan zaključenja kupoprodajnog ugovora kod notara.

U slučaju da se utvrdi razlika korisne površine objekta u postupku izdavanja odobrenja za građenje kod Odsjeka za urbanističko planiranje,manje uplaćen iznos rente će kupac nekretnina doplatiti,odnosno više uplaćen iznos rente će se vratiti kupcu predmetnih nekretnina.

Naknadu za uređenje zemljišta,naknadu za pretvorbu zemljišta,kao i ostale propisane naknade,kupac je dužan platiti u postupku pribavljanja odobrenja za građenje kod Odsjeka za urbanističko planiranje.

**VI. PRAVO UČEŠĆA NA LICITACIJI,POSTUPAK LICITACIJE,IDENTIFIKACIJA UČESNIKA I ROK ZA PODNOŠENJE PRIJAVA:**

Pravo učešća na licitaciji imaju pravna i fizička lica.

Pravo učešća na licitaciji imaju dva ili više fizičkih odnosno pravnih lica po osnovu ugovora o zajedničkoj gradnji objekta,obrađenog i ovjerenog od strane notara,koje su dužne uz prijavu priložiti dokaz o tome.

Rok za podnošenje prijava i potrebne dokumentacije je 15(petnaest) dana od dana objavljivanja ovog oglasa u dnevnim novinama "Oslobođenje",Web stranici Grada Živinice i na Oglasnoj tabli Grada Živinice.

Prijave se predaju na protokol Šalter sale u I zgradi Grada Živinice ili putem pošte-preporučenom pošiljkom.

Lica čija prijava i potrebna dokumentacija ne bude dostavljena u naznačenom roku nemaju pravo učešća na licitaciji,što će biti navedeno u zapisniku Komisije za provođenje postupka licitacije.

Uredno kovertirane prijave sa naznakom "Prijava na Javni oglas o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Živinice u svrhu izgradnje stambeno-poslovnog objekta kolektivnog stanovanja Blok IV-NE OTVARATI".

Na poleđini koverte obavezno naznačiti ime i prezime,odnosno naziv firme,kontakt telefon.

Prijave dostaviti preporučeno poštom ili neposredno na protokol Službe za opću upravu,društvene djelatnosti boračko-invalidsku zaštitu i raseljene osobe grada Živinice,na adresu:

GRAD ŽIVINICE
KOMISIJA ZA PROVOĐENJE JAVNOG OGLASA
Ul. Alije Izetbegovića br. 28.
75270 Živinice,BiH.

Ukoliko učesnici licitacije prilože nepotpunu dokumentaciju,a priložili su dokaz o uplaćenom depozitu-kapari,neće imati pravo učešća u javnom nadmetanju i uplaćeni iznos depozita-kapare biće im vraćen.

U pismenoj prijavi za učešće na licitaciji za fizička lica navesti: ime i prezime,adresu stanovanja,JMBG,broj telefona,naziv nekretnine za koju se odnosi prijava,priložiti ovjerenu fotokopiju lične karte i potpisati prijavu,a ako je učesnik obrtnička radnja kao fizičko lice,osim podataka o nazivu,adresi radnje,broj telefona i potpisa ovlaštene osobe ovjerenog pečatom radnje, priložiti ovjerenu fotokopiju lične karte za osobu koja zastupa obrtničku radnju i ovjerenu fotokopiju rješenja o obavljanju samostalne djelatnosti/obrta.

Pravna lica su u pismenoj prijavi za učešće na licitaciji dužna navesti:naziv,sjedište,broj telefona,priložiti dokaz o ID i PDV broju (ako pravno lice nije obveznik PDV-a priložiti uvjerenje od Uprave za indirektno oporezivanje ne starije od 30 dana od dana podnošenja prijave),naziv nekretnine na koju se odnosi prijava,potpis ovlaštenog lica ovjeren pečatom i priložiti fotokopiju Izvoda iz sudskog registra za pravna

lica iz novijeg perioda( zadnja promjena podataka u sudskom registru) sa podacima o osobi ovlaštenoj za zastupanje pravnog lica,koja je ovjerena kod notara.

**Uz podnešenu prijavu obavezno priložiti:dokaz o uplaćenom depozitu- kapari od 10%(originalan primjerak uplatnice).**

**Uz prijavu za licitaciju,učesnik licitacije obavezan je priložiti pisanu izjavu registrovanog fizičkog lica,odnosno lica ovlaštenog za zastupanje pravnog lica, sačinjenu u formi notarske obrađene isprave i ne stariju od 30 dana od dana podnošenja prijave, kojom prihvata obavezu da će na predmetnim nekretninama graditi objekat prema prostorno-planskoj dokumentaciji izdatoj od nadležne službe Grada Živinice.**

Zastupnici pravnih lica,odnosno punomoćnici učesnika na licitaciji,obavezni su dati na uvid Komisiji ličnu/osobnu iskaznicu.

Punomoćnici su dužni priložiti notarski obrađenu punomoć,a sva ostala dokumentacija mora se dostaviti u ovjerenim fotokopijama od notara.

Ukoliko učesnici licitacije prilože nepotpunu dokumentaciju,sa njihovim prijavama postupat će se kao sa neblagovremeno podnešenim prijavama.

Ukoliko učesnici licitacije prilože nepotpunu dokumentaciju,a priložili su dokaz o uplaćenom depozitu-kapari,neće imati pravo učešća u javnom nadmetanju i uplaćeni iznos depozita-kapare biće im vraćen.

Zainteresovana lica,lično ili putem svojih zastupnika,mogu izvršiti razgledanje nekretnina u toku raspisanog oglasa,te izvršiti uvid u dokumentaciju vezanu za prodaju predmetnih nekretnina.

**VII.POSTUPAK LICITACIJE, UPISA PRAVA U KATASTRU I ZEMLJIŠNOJ KNJIZI,ROK GRADNJE OBJEKTA , PREDAJE POSJEDA I RASKID UGOVORA:**

Postupak licitacije predmetnih nekretnina provest će Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja-licitacije u skladu sa Pravilnikom o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine,kantona,općina i gradova ("Sl. novine FBiH",broj: 17/14).

Po ovlaštenju Gradskog vijeća Živinice u Odluci broj: 06-04-3985/2022 od 09.06. 2022 godine( član 11.),Komisiju imenuje Gradonačelnik Grada Živinice.

Na prvoj licitaciji predmetne nekretnine se ne mogu prodati ukoliko ne budu učestvovala najmanje 2 ( dva) ponuđača sa urednim i blagovremenim prijavama.

Ukoliko ne uspije prva licitacija,licitacija se ponavlja,a ako ne uspije ni ponovljena licitacija,prodaja predmetnih nekretnina može se izvršiti neposrednom pogodbom,ali ne ispod procijenjene vrijednosti nekretnina od strane imenovanog vještaka arh. struke.

Shodno članu 12. Odluke Gradskog vijeća Živinice broj: 06-04-3985/2022 od 09.06. 2022 godine, a po okončanju postupka licitacije i nakon pribavljenog mišljenja Gradskog pravobraniteljstva-pravobranilaštva Živinice,Gradonačelnik će sa najpovoljnijim ponuđačem zaključiti ugovor o kupoprodaji nekretnina,koji će biti u formi notarski obrađene isprave i kojim će se regulisati međusobna prava i obaveze ugovornih strana.

Sve troškove vezano za notarsku obradu ugovora,troškove provođenja ugovora u katastru i zemljišnoj knjizi,plaćanja poreza na promet nepokretnosti i druge troškove u cjelosti snosi kupac.

Upis prava u katastru i zemljišnoj knjizi izvršiće se na osnovu kupoprodajnog ugovora sačinjenog i ovjerenog od notara po odabiru ugovornih strana,uz priloženi dokaz o isplati cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene za zemljište i cjelokupnog iznosa rente za korisnu površinu objekta.

Kupac je obavezan da u roku od 12 mjeseci od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora pribavi od Službe za urbanističko planiranje,komunalne,geodetske i imovinsko-pravne poslove-Odsjek za urbanističko planiranje odobrenje za građenje,da u roku od 24 mjeseca od dana pravosnažnosti odobrenja za građenje završi izgradnju planiranog objekta u skladu sa odobrenim urbanističko-tehničkim uslovima od nadležne Službe i da nakon izgradnje objekta odmah pribavi upotrebnu dozvolu za objekat.

U slučaju neispunjenja uslova navedenih u ugovoru,Grad Živinice zadržava pravo raskida ugovora i vraćanje nekretnina u vlasništvo i posjed Grada,što će se rješavati sporazumno sa kupcem ili putem suda u slučaju nemogućnosti sporazumnog rješenja prouzrokovane štete.

U ugovoru o kupoprodaji predmetnih nekretnina,kupac je obavezan dati saglasnost sa upisom tereta u zemljišnoj knjizi i ograničenja na kupljenim nekretninama u cilju ispunjenja naprijed navedenih uslova kupoprodaje,i to putem zabilježbe,zabrane otuđenja i opterećenja kupljenih nekretnina bez pisane saglasnosti prodavca,do izdavanja odobrenja za upotrebu objekta koji će se graditi i njegovog upisa u

zemljišnu knjigu i katastru,kao i zabilježbu postojanja obaveze kupca da će nakon izgradnje objekta ( zgrada) izvršiti etažiranje tako što će se u etažnim knjigama formirati kao poseban dio zgrade-etažna jedinica (pasaž površine 78 m2) prema prostorno-planskoj dokumentaciji Grada Živinice.
Sve troškove oko prenosa etažne jedinice- pasaž površine 78 m2(sačinjavanja ugovora kod notara,porez na promet,) u cjelosti snosi kupac nekretnine.
U ime prodavca Služba za urbanističko planiranje,komunalne,geodetske i imovinsko-pravne poslove-Odsjek za geodetske i imovinsko-pravne poslove je obavezna da izda saglasnost za brisanje zabilježbe ako kupac priloži pravosnažno rješenje o upotrebnoj dozvoli i u cjelosti ispuni svoje obaveze prema prodavcu nekretnina.
Kada prodavac i kupac zaključe kupoprodajni ugovor za predmetnu nekretninu kod notara,kupac nekretnine se obavezuje da istog dana ( odmah nakon potpisa kupoprodajnog ugovora),zaključi ugovor kod notara sa prodavcem o prenosu prava vlasništva,**bez naknade,** na posebnoj etažnoj jedinici pasaž-prolaz površine 78 m2,koji će se izgraditi u sklopu predmetne zgrade i nakon etažiranja zgrade dobiti posebnu etažnu oznaku,kojim ovlašćuju notara da može naknadno,bez posebnog odobrenja kupca dopuniti ugovor u pogledu potrebnih podataka vezano za upise u javnim knjigama,kako bi ugovor o prenosu prava vlasništva na posebnoj etažnoj jedinici pasaž-prolaz površine 78 m2 bio podobna isprava za upis prava vlasništva u korist Grada Živinice sa dijelom 1/1.
Predaju predmetnih nekretnina u posjed kupca izvršiće Služba za urbanističko planiranje,komunalne ,geodetske i imovinsko-pravne poslove grada Živnice najkasnije u roku od 15 ( petnaest) dana o dana uplate kupoprodajne cijene,o čemu će se sačiniti zapisnik i isti priložiti u spis.

**VIII. DATUM I MJESTO ODRŽAVANJA LICITACIJE:**

Prodaja predmetnih nekretnina obavit će se putem javnog nadmetanja-licitacije **dana 05.10.2022** godine **(srijeda**) u prostorijama Grada Živinice ( Velika sala Gradskog vijeća Živinice)**,sa početkom u 11,00 sati.**
Ukoliko dođe do promjene termina održavanja licitacije,podnosioci prijava blagovremeno će biti obaviješteni.

**IX. OSTALO:**

Javni oglas o prodaji predmetnih nekretnina objavit će se u dnevnim novinama "Oslobođenje",na Web stranici Grada Živinice i na Oglasnoj tabli Grada Živinice.
Ukoliko Javni oglas ne bude istovremeno objavljen,kao rok objave Oglasa računa se datum zadnje objave Oglasa.
Grad Živinice ne snosi nikakve troškove ponuđača po ovom oglasu,te zadržava pravo da ovaj oglas poništi i ne snosi nikakvu odgovornost prema učesnicima u postupku javnog nadmetanja.
Zainteresovana lica mogu izvršiti razgledanje predmetnih nekretnina i izvršiti uvid u dokumentaciju o vlasništvu,posjedništvu i dr. kod Odsjeka za geodetske i imovinsko-pravne poslove,u vremenu od 12,00 do 14,00 sati u službenim prostorijama Grada Živinice br.54 i 63. i dobiti potrebne informacije na telefon: 035 743 364,kao i tražiti dodatne informacije u vezi urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na predmetnim nekretninama u Službi za urbanističko planiranje, komunalne,geodetske i imovinsko-pravne poslove grada Živinice(Odsjek za urbanističko planiranje) svakim radnim danom od 08-16,00 sati od dana objavljivanja Javnog oglasa do zadnjeg dana isteka roka za dostavljanje ponuda.

**Gradonačelnik**

_____

**dr.sc.Samir Kamenjaković**