



Broj: 01-45-1-1812/25
Maglaj, 08.10.2025. 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 8. Odluke o načinu i uslovima javne prodaje nekretnine u vlasništvu Općine Maglaj – neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje čini građevinsku parcelu broj 35 djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“, broj: 02-04-1-1735/25 od 25.09.2025. godine („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 9/25), Općinski načelnik Maglaj raspisuje

JAVNI OGLAS

o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Maglaj – neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje čini građevinsku parcelu broj 35 djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“

I Općina Maglaj, sa sjedištem u ul. Viteška broj 4, Maglaj, putem javnog nadmetanja – licitacije prodaje nekretninu u vlasništvu Općine Maglaj – neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište koje čini građevinsku parcelu broj 35 djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj 3/24), označeno sa:

- k.č.br. 1495/5 "Nova Varoš" gradilište površine 924 m², upisana u posjedovni list broj 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č.br. 1495/5 "Nova Varoš" gradilište površine 924 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 4697 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Nekretnina iz stava 1. ove tačke prodaje se u svrhu izgradnje stambenog objekta na građevinskoj parceli broj 35, predviđenoj po djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj 3/24), između postojećih saobraćajnica ulice Abdulaha Mahmutagića i šetališta Aleje Ljiljana, i prema uslovima određenim u Rješenju o načasnoj urbanističkoj saglasnosti Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj: 05-19-3-2928/25 od 17.09.2025. godine i uslovima koji će biti određeni u konačnoj urbanističkoj saglasnosti. Oblik i veličina građevinske parcele broj 35 su definisani grafičkim prikazom karte namjene i razmještaja objekata, parcelacije i građevinskih linija, koje su sastavni dio djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj 3/24). Lokacija stambenog objekta definisana je Planom namjene i razmještaja objekata i Planom regulacionih i građevinskih linija djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj 3/24). Objekat je lokacijski predviđen na zemljištu označenom sa k.č. broj 1495/5 k.o. Maglaj, u okviru građevinske parcele broj 35, ukupne površine 924 m². Dimenzije i oblik stambenog objekta su određeni grafičkim prikazom Plana građevinskih i regulacionih linija djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“ („Službene novine općine Maglaj“, broj 3/24). Planom

je predviđena izgradnja jednog stambenog objekta i za isti je Planom određena građevinska linija i određene dimenzije objekta:

- Max. dimenzija planiranog objekta može biti 24,00 x 16,50 m.
Dimenzije i oblik planiranog objekta se mogu korigovati zavisno od uslova na terenu i položaja podzemnih instalacija nadležnih preduzeća, te u odnosu na uspostavljene granice građevinske parcele, a što će se definisati određivanjem urbanističko tehničkih uslova u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti prema odredbama Odluke o provođenju djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj 3/24).

Spratnost objekta je određena grafičkim prikazom Plana namjene i razmještaja objekta djelimične izmjene Regulacionog plana „Maglaj - sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj 3/24).

Spratnost stambenog objekta je definisana sa Su,+P+8.

Namjena objekta: stambena.

Kolski prilaz građevinskoj parceli i projektovanom objektu je iz ulice Abdulaha Mahmutagića.

Pješački prilaz širine 4-5 m građevinskoj parceli i projektovanom objektu je od šetališta ulice Aleja Ljiljana i ulice Abdulaha Mahmutagića.

Vanjsko uređenje – prilaz i parking prostor riješiti u okviru slobodnog prostora predmetne građevinske parcele na osnovu djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj 3/24).

Ispoštovani uslove iz Saglasnosti „BH Telecom“ d.d. Sarajevo, Direkcija Zenica, na lokaciju objekta, broj: 10.5.2.1-168-65217-2/25 - 1793 od 08.08.2025. godine, koja čini sastavni dio rješenja o načelnoj urbanističkoj saglasnosti.

Ukoliko se utvrdi da je potrebno izvršiti zaštitu ili izmještanja tk kapaciteta, Investitor je isto dužan uraditi o svom trošku uz asistenciju i nadzor BH Telecoma. Takođe, ukoliko se javi potreba za dopunu dokumentacije u smislu izrade dodatnih elaborata i slično, obavezuje se Investitor da isto uradi o svom trošku.

Priključak objekta na elektro mrežu raditi u saradnji sa nadležnom Elektrodistribucijom.

Prije početka izvođenja radova pribaviti elektro saglasnost na lokaciju objekta i radove izvoditi prema uslovima iz dobijene saglasnosti.

Ukoliko se u dobijenoj saglasnosti prethodno utvrdi eventualno postojanje podzemnih instalacija i ukaže potreba za izmještanje istih, Investitor je dužan o svom trošku izmjestiti postojeće instalacije.

Ispoštovati uslove iz Uslovne saglasnosti nadležnog KJD Maglaj, broj 01-1102-1/25 od 17.07.2025. godine koja je sastavni dio rješenja o urbanističkoj saglasnosti.

- Obaveza Investitora da tokom projektovanja stambenog objekta kontaktira nadležno KJD da se na terenu utvrdi položaj podzemnih instalacija gradskog vodovoda da se iste ne bi oštetile.
- Obaveza Investitora je da sa nadležnim KJD utvrditi način priključka projektovanog stambenog objekta na instalacije gradskog vodovoda i kanalizacije i isti raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog KJD Maglaj.
- Ukoliko na terenu sa nadležnim KJD utvrdi da ne postoje uslovi za priključak projektovanog objekta na instalacije gradske kanalizacije, Investitor je dužan ispuštanje sanitarno - fekalnih otpadnih voda riješiti na drugi način uz saglasnost nadležne KJD i saglasnost Općine Maglaj.
(zabranjeno je direktno ispuštanje neprečišćenih otpadnih voda u tlo, putne kanale i otvorene vodotoke).

Arhitektonsko oblikovanje, izbor materijala boju fasade i pokrov prilagoditi okolnom ambijentu uz savremeni arhitektonski izraz.

Ukoliko izvođenjem radova budu pričinjene štete bilo kakvog karaktera sve posljedice snosi Investitor.

Sastavni dio urbanističko - tehničkih preduslova je lokacija objekta prikazana na Izvodu iz grafičkog prikaza Plana namjene i razmještaja djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“ („Službene novine Općine Maglaj“, broj 3/24), Uslovna saglasnost KJD d.o.o. Maglaj na lokaciju stambenog objekta, broj: 01-1102-1/25 od 07.07.2025. godine, Saglasnost „BH Telecom“ d.d. Sarajevo, Direkcija Zenica broj: 10.5.2.1-168-65217-2/25 - 1793 od 08.08.2025. godine, za izgradnju stambenog objekta na zemljištu označenom sa k.č. broj 1495/5 k.o. Maglaj.

Naknade za uređenje građevinskog zemljišta i pogodnost (rentu) u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i općinskoj Odluci o građevinskom zemljištu će se utvrditi u odvojenom postupku, prije izdavanja odobrenja za građenje, na osnovu podataka o korisnoj površini iz glavnog projekta.

Kupac je obavezan podnijeti zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti da bi se utvrdili urbanističko tehnički uslovi za izdavanje urbanističke saglasnosti za predviđeni zahvat na navedenom zemljištu, kao i potrebni podaci koji su relevantni za odobravanje građenja.

II Prodaja nekretnine iz tačke I stav 1. ovog Javnog oglasa će se obaviti putem javnog nadmetanja - licitacije koja će se održati dana 29.10..2025. godine (srijeda) sa početkom u 11,00 sati, u zgradi Općine Maglaj u sali za vjenčanje.

III Početna prodajna cijena nekretnine iz tačke I stav 1. ovog Javnog oglasa iznosi 231.000,00 KM, odnosno 250,00 KM po 1m2.

U početnu prodajnu cijenu nije uračunata naknada za uređenje građevinskog zemljišta i naknada za pogodnost (renta), koje je kupac dužan platiti u postupku izdavanja odobrenja za građenje prema važećim propisima na dan donošnja rješenja o naknadi.

Predmetno zemljište označeno sa k.č.br. 1495/5 k.o. Maglaj nalazi se u I zoni građevinskog zemljišta, naknada za uređenje građevinskog zemljišta po 1 m2 korisne površine stambenog objekta koji će se graditi na istom iznosi 2,3 % a naknada za pogodnost (renta) iznosi 6 % 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 23.100,00 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 500,00 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 ("Sl. novine FBiH", 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 nekretnine označene u tački I stav 1. ovog Javnog oglasa provest će Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja - licitacije za prodaju nekretnine u vlasništvu Općine Maglaj – neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje čini građevinsku parcelu broj 35 djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“ u skladu sa odredbama 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), 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 u vlasništvu Općine Maglaj - neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje čini građevinsku parcelu broj 35 djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“, broj: 02-04-1-1735/25 od 25.09.2025. godine („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 9/25).

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 nekretninu iz tačke I stav 1. 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 Javog oglasa u vremenu od 07,00 do 15,30 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 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 zaključenja 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. ovog člana 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 Javni oglas će se objaviti u dnevnom listu "Dnevni avaz", na Oglasnoj tabli Općine Maglaj i na internet stranici Općine Maglaj (www.maglaj.ba).

Rok za podnošenje prijava na Javni oglas, sa potrebnom dokumentacijom, je 15 dana od dana objavljivanja Javnog oglasa u dnevnom listu "Dnevni avaz", na Oglasnoj tabli Općine Maglaj i na internet stranici Općine Maglaj (www.maglaj.ba).

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 koje se odnosi prijava, potpis,
- za pravna lica: naziv, sjedište, ID i PDV broj, broj telefona, oznaku nekretnine na koje 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, slijedeće sadržine:

„U potpunosti prihvatam slijedeće 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 o uplaćenom iznosu kapare,

8. dokaz o uplaćenom iznosu od 500,00 KM, na ime naknade za troškove postupka licitacije,

9. 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 nekretnine u vlasništvu Općine Maglaj – neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje čini građevinsku parcelu broj 35 djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“

Viteška broj 4, 74250 Maglaj

sa naznakom

Prijava na Javni oglas o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Maglaj - neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje čini građevinsku parcelu broj 35 djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj - sjeverni dio“

„Ne otvarati“

Na poleđini koverte 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.

OPĆINSKI NAČELNIK

Maid Suljaković