



BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
ZENIČKO-DOBOJSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA USORA  
OPĆINSKI NAČELNIK

Broj: 02-31-13/17

Datum: 26.10.2017. godine

Na temelju članka 363. stavak 1. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Sl. novine FBiH” br. 66/13 i 100/13), članka 1. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovina, županija, općina i gradova („Sl. novine FBiH,” br. 17/14), Odluka Općinskog vijeća Općine Usora o uvjetima i načinu prodaje nekretnina, br. 01-05-319/17, br. 01-05-320/17 i br. 01-05-321/17 od 17.10.2017. godine, Općinski načelnik Općine Usora **objavljuje**:

### JAVNI NATJEČAJ za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Usora

1. Predmet ovog natječaja su nekretnine koje se nalaze u obuhvatu Poduzetničke zone Srednja Omanjska, radi izgradnje objekata poslovno-proizvodne namjene, na način i pod uvjetima utvrđenim u Odluci o utvrđivanju namjene zemljišta i utemeljenju poduzetničke zone (“Službeni glasnik općine Usora” broj 2/06) i obuhvatu Urbanističkog reda naselja Tešanjka, općina Usora, radi izgradnje poslovno-proizvodnih objekata i poslovno-stambenih objekata, na način i pod uvjetima utvrđenim u Odluci o provođenju Urbanističkog reda naselja Tešanjka sa dijelom Regulacionog plana (“Službeni glasnik općine Usora” broj: 4/99, 2/01, 2/03, 2/05) označene kao:
  - 1.1. k.č broj 2184/2, zvana "Njiva", Livada 2. klase, P=1.320,00 m<sup>2</sup> i k.č broj 2184/4, zvana "Njiva", Livada 2. klase, P=1.059,00 m<sup>2</sup>, upisane u PL broj 1426, KO Omanjska,
  - 1.2. k.č broj 296/1, zvana "Ada Vrbak", Njiva 3. klase, P=588,00 m<sup>2</sup>, upisana u PL broj 500, KO Tešanjka i
  - 1.3. k.č broj 492/2, zvana "Usora", ostalo neplodno zemljište, P=2.508,00 m<sup>2</sup>, upisana u PL broj 54, KO Tešanjka.
2. Postupak provođenje javnog nadmetanja – licitacije radi prodaje nekretnina-neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Usora će provesti Povjerenstvo, imenovano od strane Općinskog vijeća Općine Usora.
3. Početna prodajna cijena za nekretnine iznosi:
  - za parcele pod točkom 1.1. iznosi 10,00 KM/m<sup>2</sup>
  - za parcelu pod točkom 1.2. iznosi 25,00 KM/m<sup>2</sup>
  - za parcelu pod točkom 1.3. iznosi 25,00 KM/m<sup>2</sup>
4. Na predmetnom zemljištu moguća je izgradnja objekta čiji proizvodni proces ne spada u red zagađivača vode, tla, zraka, i koji ne proizvodi prekomjernu buku.

5. U obuhvat Poduzetničke zone Srednja Omanjska i obuhvatu Urbanističkog reda naselja Tešanjka, općina Usora, moći će se uključiti oni poduzetnici (obrtnici i gospodarska društva) koji zadovoljavaju jedan ili više sljedećih kriterija, i to: koji se bave proizvodnjom i razvojem proizvoda, tehnologija i usluga, koji su s područja "high techa", elektronike, informatike i biotehnologije, koji na svom području djelatnosti zaslužuju epitet izvrsnosti, čija je djelatnost koja proširuje tehnološke mogućnosti Općine Usora, koji svoje proizvode izvoze, koji su izvrsne proizvodne tvrtke za koje se procijeni da će rasti i razvijati se, koji povećavaju broj zaposlenika, čiji proizvodi zamjenjuju uvozne proizvode, čija je djelatnost nužna za funkcioniranje poduzetničke zone, koji rade na razvojnom projektu od interesa za Općinu Usoru ili za postojeća društva u Općini, koji pružaju poslovne, stručne i savjetodavne usluge malim poduzetnicima, čija djelatnost je vezana uz uvođenje novih, vrhunskih i stranih tehnologija, koji se uklapaju u "cluster" koji se organizira u zoni.

Prioritet pri uključivanju, a time i prioritet pri dodjeljivanju predmetnog zemljišta će imati oni poduzetnici čiji su poduzetnički projekti u funkciji povećanja zaposlenosti, zapošljavanju nositelja visokokvalificiranog stručnog rada, a posebice mladih, u kojima se najbolje valorizira ljudski potencijal - sustavno usvajanje, razvijanje i primjena znanja, izvozno orijentirani, visokoprofitabilni, imaju modernu (visoku) tehnologiju i privlače kapital, usmjereni su na poduzetničko korištenje inovacija, najbolje mogu iskoristiti lokacijske, geoprometne, energetske i druge pogodnosti, omogućuju poboljšavanje kvaliteta življenja i nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša - visoki stupanj ekološke obzirnosti, energetske visoko učinkoviti i štedljivi.

U navedeni obuhvat ne mogu se uključiti tvrtke koje su s "prljavim" tehnologijama, čija djelatnost remeti poslovanje ostalih u poduzetničkoj zoni, i čija djelatnost nije od gospodarskog značenja za Općinu Usora.

6. Za investiciju na zemljištu državne svojine kupci su dužni ispuniti minimalno sljedeće uvjete:

- da na predmetnoj nekretnini izgrade objekt/proizvodni pogon koji ispunjava ekološke norme o nezagađenosti okoliša,
  - obavezu da u roku od godinu dana od dana zaključivanja ugovora podnesu zahtjev da im se izda urbanistička suglasnost kao i odobrenje za građenje,
  - da u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za građenje izvedu pretežan dio radova na građevini odnosno da izvrši izgradnju objekta minimalno sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom, te da u daljem roku od pet godine završi građevinu i pribavi uporabnu dozvolu. Ova ograničenja će se upisati u teretovnom listu novog ZK uložka.
  - da zaposle minimalno 10 radnika u prvoj godini poslovanja,
  - da imaju osiguran idejni projekat za investiciju na predmetnoj lokaciji u skladu sa naprijed navedenim uvjetima.
- Poduzetnici su dužni obešteti Općinu Usora u punom iznosu, ukoliko budu odstupali od navedenih uvjeta.

7. Zainteresirane osobe mogu izvršiti razgledanje predmetnih nekretnina i uvid u dokumentaciju o istoj svakim radnim danom u vremenu od 8,00 – 16,00 sati i to u periodu od objavljivanja javnog natječaja do kraja roka za dostavljanje prijava.

8. Pravo sudjelovanja u postupku licitacije imaju fizičke osobe, obrtnici i gospodarska društva koje po vrijedećim propisima mogu steći pravo vlasništva na nekretnini koja je predmet prodaje putem ovog javnog oglasa.

9. Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene cijene u postupku javnog nadmetanja - licitacije.

10. Javno nadmetanje – licitacija se može održati samo ako u njoj sudjeluju najmanje dva ponuđača.

Ako se na licitaciju javi najmanje jedan ponuđač, Povjerenstvo može pristupiti postupku prodaje neposrednom pogodbom, pod uvjetom da cijena ne može biti manja od početne cijene objavljene u natječaju.

11. Sudionici su dužni uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od početne prodajne cijene nekretnina iz točke 1. ovog natječaja, na transakcijski račun Općine Usora, broj: 1549995000433667, otvoren kod Intesa Sanpaolo banke, vrsta prihoda: 722431, šifra općine 025, poziv na broj: 1977004400, proračunska organizacija: 0000000, na način:

- za parcele k.č broj 2184/2, zvana "Njiva", Livada 2. klase, P=1.320,00 m<sup>2</sup> i k.č broj 2184/4, zvana "Njiva", Livada 2. klase, P=1.059,00 m<sup>2</sup>, upisane u PL broj 1426, KO Omanjska, iznos od .....2.379,00 KM,
- za parcelu k.č broj 296/1, zvana "Ada Vrbak", Njiva 3. klase, P=588,00 m<sup>2</sup>, upisana u PL broj 500, KO Tešanjka iznos od.....1.470,00 KM i
- za parcelu k.č broj 492/2, zvana "Usora", ostalo neplodno zemljište, P=2.508,00 m<sup>2</sup>, upisana u PL broj 54, KO Tešanjka iznos od.....6.270,00 KM.

Jamčevina se neće vratiti ukoliko sudionik ne pristupi javnoj licitaciji ili odustane od svoje ponude. Sudioniku u licitaciji koji ne ostvari pravo na kupovinu zemljišta, uplaćena jamčevina će se vratiti u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja.

12.1. Prijava u pisanom obliku, za nekretnine pod točkom 1.1. (k.č broj 2184/2 i k.č broj 2184/4) mora sadržavati ime poduzeća, adresu i kontakt telefon ovlaštene osobe za zastupanje i sljedeće dokaze:

- Rješenje o registraciji pravne osobe i obrtnike (ovjerenu kopiju),
- Dokaz o uplati jamčevine,
- Investicijski plan ulaganja i upošljavanja,
- Dinamički plana investiranja i upošljavanja i
- Dokaz da su izmirili obveze prema općini Usora.

12.2. Prijava u pisanom obliku, za nekretnine pod točkom 1.2. (k.č broj 296/1) mora sadržavati ime fizičke osobe/poduzeća, adresu i kontakt telefon ovlaštene osobe za zastupanje i sljedeće dokaze:

- Kopiju osobne iskaznice (za fizičke osobe) - ovjerenu kopiju,
- Rješenje o registraciji (za pravne osobe i obrtnike) - ovjerenu kopiju,
- Dokaz o uplati jamčevine i
- Dokaz da su izmirili obveze prema općini Usora.

12.3. Prijava u pisanom obliku, za nekretnine pod točkom 1.3. (k.č broj 492/2) mora sadržavati ime fizičke osobe/poduzeća, adresu i kontakt telefon ovlaštene osobe za zastupanje i sljedeće dokaze:

- Kopiju osobne iskaznice (za fizičke osobe) - ovjerenu kopiju,
- Rješenje o registraciji (za pravne osobe i obrtnike) - ovjerenu kopiju,
- Investicijski plan ulaganja i upošljavanja,
- Dinamički plana investiranja i upošljavanja i
- Dokaz o uplati jamčevine i
- Dokaz da su izmirili obveze prema općini Usora.

Prijave se predaju u zatvorenoj kuverti, osobno ili poštom na adresu:

## OPĆINA USORA

**Povjerenstvo za provođenje licitacije radi prodaje nekretnine u vlasništvu Općine Usora  
sa naznakom:**

**«Prijava na javni natječaj za prodaju nekretnine k.č. broj \_\_\_\_\_, u vlasništvu Općine Usora»  
uz napomenu "NE OTVARATI"**

**13. Zadnji dan dostavljanja prijave je 13.11.2017. godine do **16:00** sati.**

Javno otvaranje pristiglih ponuda i postupak licitacije će se održati u sali Općinskog vijeća Općine Usora, dana **15.11.2017.** godine sa slijedećim rasporedom za:

- za k.č broj 2184/2, zvana "Njiva", Livada 2. klase, P=1.320,00 m<sup>2</sup> i k.č broj 2184/4, zvana "Njiva", Livada 2. klase, P=1.059,00 m<sup>2</sup>, upisane u PL broj 1426, KO Omanjska u **13:00 sati.**
- za parcelu k.č broj 296/1, zvana "Ada Vrbak", Njiva 3. klase, P=588,00 m<sup>2</sup>, upisana u PL broj 500, KO Tešanjka u **14:00 sati.**
- za parcelu k.č broj 492/2, zvana "Usora", ostalo neplodno zemljište, P=2.508,00 m<sup>2</sup>, upisana u PL broj 54, KO Tešanjka u **15:00 sati.**

U postupku licitacije dužan je da prisustvuje podnositelj prijave ili osoba koja posjeduje punomoć za zastupanje podnositelja prijave za postupak licitacije (punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave). Naznačena punomoć mora biti predata Povjerenstvu najkasnije do početka postupka javne licitacije.

**14. Rok za dostavljanje prijave je 15 dana od dana objave u dnevnim novinama.**

Prijava se smatra nepotpunom ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave iz tačke 12.1., 12.2. i 12.3 ovog oglasa, odnosno ako ne sadrže sve podatke predviđene oglasom. Podnositelj neblagovremene ili nepotpune prijave neće moći da sudjeluju u postupku licitacije. U slučaju podnošenja neblagovremene ili nepotpune prijave, a ukoliko se uvidom u istu utvrdi da je uplaćena jamčevina za sudjelovanje u postupku licitacije, ista će se podnositelju prijave vratiti u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja postupka licitacije.

**15. Sa sudionikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija zaključit će se odgovarajući kupoprodajni ugovor u formi notarski obrađene isprave, u kojem će se regulirati međusobna prava i obaveze u pogledu kupoprodajne cijene, prijenosa vlasništva i posjeda, te druga prava i obaveze ugovornih strana u skladu sa ovim javnim natječajem i pozitivnim propisima.**

**16. Ako sudionik licitacije odustane od zaključenja ugovora, gubi pravo na povrat jamčevine. Sudionik licitacije čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija dužan je utvrđenu (kupovnu) cijenu za predmetno zemljište (uz umanjenje plaćene kapare) uplatiti prije zaključenja ugovora o prodaji. Ukoliko kupac ne plati ugovorenu kupoprodajnu cijenu u roku 10 dana, smatrat će se da je odustao od kupovine zemljišta i gubi pravo na povrat jamčevine.**

Nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora i rješavanja poreza na promet nepokretnosti, kupac se može upisati kao posjednik i vlasnik predmetne nekretnine.

Troškove notarske obrade kupoprodajnog ugovora, troškove upisa prenosa vlasništva i posjeda, te poreza na promet nepokretnosti snosi kupac.

**17. Općina Usora ne snosi nikakve troškove ponuđača u postupku po ovom javnom natječaju, te zadržava pravo da ovaj oglas poništi i ne snosi nikakvu odgovornost u vezi s**

tim prema sudionicima postupka licitacije.

18. Sve dodatne informacije u vezi sa urbanističko - tehničkim uvjetima izgradnje objekata na predmetnoj parceli mogu se dobiti u Službi za geodetske poslove, katastar nekretnina, imovinsko – pravne poslove i urbanizam Općine Usora, svakim radnim danom od 8,00 do 16,00 sati ili na broj telefona 032/893-479 od dana objavljivanja javnog natječaja do isteka roka za dostavljanje ponuda.
19. Ovaj javni natječaj će se objaviti na oglasnoj ploči Općine Usora, internet stranici Općine Usora i u Dnevnom listu.

**Dostavljeno:**

1. Služba za geodetske poslove, katastar nekretnina, imovinsko – pravne poslove i urbanizam,
2. Povjerenstvo za provođenje licitacije,
3. Oglasna ploča Općine Usora,
4. Internet stranica Općine Usora,
5. Dnevni list,
6. Pismohrana.



**OPĆINSKI NAČELNIK**  
*Zvonimir Anđelić*  
**Zvonimir Anđelić, dipl.ing.grad.**