



**Broj: 01-173/22**  
**Vareš, 28.07. 2022. godine**

Na osnovu člana 363. stav 1. i 2. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH („Sl.novine FBiH“, broj: 66/13 i 100/13), člana 2. i 3. stav 1. tačka c) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, gradova i općina („Sl.novine FBiH“, broj: 17/14) i člana 22. tačka 7. Statuta Općine Vareš (prečišćeni tekst), broj: 01-162/12 od 11.09.2012. godine, Općinsko vijeće Vareš, na 18. sjednici održanoj 28.07. 2022. godine, d o n o s i

**ODLUKU**  
**o načinu i uslovima raspolaganja nekretninama**  
**u vlasništvu Općine Vareš**

**Član 1.**

Pod uslovima i na način propisan ovom Odlukom sprovest će se javnim nadmetanjem-licitacijom (u daljem tekstu: licitacija), javna prodaja nekretnina građevinskog zemljišta koje se nalazi u Vareš Majdanu, lokalitet „Kram“ i to: k.č. broj: 1448, građevinska parcela, u površini od 2051 m<sup>2</sup>, upisana u zemljišno-knjižni uložak broj: 3780 k.o. Vareš i k.č. 1414/26, građevinska parcela, u površini od 1416 m<sup>2</sup> upisana u zemljišno-knjižni uložak broj 1078 k.o. Vareš, upisane u vlasništvo Općine Vareš, upisane u posjedovni list broj 187 k.o. Vareš u korist Općine Vareš.

**Član 2.**

Kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača jeste najviša ponuđena kupoprodajna cijena za nekretnine označene u članu 1. ove Odluke.

Početna prodajna cijena nekretnina navedenih u članu 1. ove Odluke iznosi: 70.726,80 KM, odnosno 20,40 KM/m<sup>2</sup>, određena u skladu sa izvršenom procjenom ovlaštenog sudskog vještaka iz oblasti građevinarstva, kao trenutnoj tržišnoj vrijednosti.

**Član 3.**

Za učešće u postupku licitacije svi učesnici javnog konkursa su dužni uplatiti kaparu-depozit u iznosu od 10% od početne cijene, odnosno iznos od 7.072,68 KM određenu u skladu sa odredbama člana 5. tačke c) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, gradova i općina

(„Sl.novine FBiH“, broj: 17/14), prije početka licitiranog postupka, na žiro račun Općine Vareš, broj: 3380002210017420 koji se vodi kod Uni-Credit Bank – Filijala Vareš, vrsta prihoda: 723139, šifra Općine 096, sa naznakom uplata kapare-depozita za učešće u licitaciji, o čemu će Komisiji, uz prijavu za učestvovanje na licitaciji, priložiti i dokaz o izvršenoj uplati.

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

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

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

Pravne i fizičke osobe koje nisu položile kaparu-depozit u iznosu od 10% od početne cijene, ne učestvuju u licitaciji.

#### **Član 4.**

Kupoprodajnu cijenu izlicitirane nekretnine učesnik licitacije koji je proglašen najuspješnijim, sa kojim će se zaključiti ugovor o kupoprodaji, obavezan je uplatiti cjelokupan iznos kupoprodajne cijene umanjen za iznos uplaćene kapare-depozita u roku od 7 dana, od dana kada ga prodavac pozove da to učini.

Ako najpovoljniji ponuđač ne uplati preostali iznos u roku od 7 dana kada ga je prodavac pozvao da to učini, smatra će se da je odustao od kupovine, te gubi pravo na povrat uplaćenog iznosa kapare od 10%, a prodaja će se smatrati neuspješnom.

Uplatom kupoprodajne cijene, umanjene za iznos kapare-depozita u roku iz stava (1) ovog člana, Općinski načelnik će sa kupcem zaključiti ugovor o kupoprodaji koji mora biti notarski obrađen, uz prethodno pribavljanje mišljenja pravobranioca.

Predaja nekretnine u posjed kupcu izvršit će se nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene.

#### **Član 5.**

Ugovor o kupoprodaji nekretnine ili zasnivanja prava građenja, pored bitnih elemenata za zaključivanje ugovora, u slučaju neizgrađenog građevinskog zemljišta, sadrži sljedeće obaveze:

- obavezu kupca da u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora podnese zahtjev da mu se izda urbanistička saglasnost;

- obavezu kupca da u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za građenje izvede pretežan dio radova na građevini tj. da izvrši izgradnju objekta minimalno sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom, a u daljem roku od tri do pet godina završi građevinu, u zavisnosti od vrste i složenosti gradnje buduće građevine.

U slučaju da kupac građevinskog zemljišta ili sticalac prava građenja ne postupi u skladu sa bilo kojom navedenom obavezom, prodavac-Općina Vareš, može zahtijevati raskid ugovora o kupoprodaji.

#### **Član 6.**

Postupak licitacije nekretnine, označene u članu 1. ove Odluke, provest će Komisija za provođenje javnog nadmetanja-licitacije za prodaju nekretnine, imenovana od strane Općinskog vijeća, u skladu sa Pravilnikom o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Sl.novine FBiH“, broj: 17/14), ovom Odlukom i Javnim oglasom o prodaji nekretnine.

### **Član 7.**

Ovlašćuje se Općinski načelnik da tekst Javnog oglasa o prodaji nekretnina, označenih u članu 1. ove Odluke, objavi u dnevnom listu „Oslobođenje“, na oglasnoj tabli Općine Vareš i na internet stranici Općine Vareš.

### **Član 8.**

Javni oglas o prodaji nekretnina iz člana 1. ove Odluke, uslove prodaje, podatke o nekretninama, dan, sat i mjesto održavanja licitacije, vrijeme i način razgledanja nekretnina koje su predmet licitacije, uvid u dokumentaciju o nekretninama, utvrdit će Komisija iz člana 6. ove Odluke.

### **Član 9.**

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

### **Član 10.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli Općine Vareš.

**PREDSJEDAVAJUĆA  
OPĆINSKOG VIJEĆA**

**Mahira Brkić**

Odluka objavljena na oglasnoj tabli Općine Vareš, dana 29.07.2022. godine.

**OPĆINSKI NAČELNIK**

**Zdravko Marošević**

## O b r a z l o ž e n j e

### Pravni osnov:

Članom 3. Stav 1. tačka c) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Sl.novine FBiH“, broj: 17/14), a u vezi sa članom 363. Stav 1. i 2. Zakona o stvarnim pravima FBiH („Sl.novine FBiH“, broj: 66/13 i 100/13), propisano je da „Odluku o načinu i uslovima raspolaganja nekretnina u vlasništvu gradova i općina, donosi gradsko, odnosno općinsko vijeće na prijedlog općinskog načelnika, odnosno gradonačelnika grada.“

Članom 22. tačka 7. Statuta Općine Vareš (prečišćeni tekst), broj: 01-162/12 od 11.09.2012. godine, propisano je da „Općinsko vijeće u okviru svoje nadležnosti donosi odluke o upravljanju i raspolaganju općinskom imovinom.“

### Razlozi donošenja:

Na zahtjev Općinskog načelnika, dostavljena je Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, od 25.07.2022. godine od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka iz oblasti građevinarstva mr. sci. Lejle Spaho, dipl. ing.građevine, na osnovu koje je utvrđeno da je trenutna vrijednost ovih nekretnina 70.726,80 KM, odnosno 20,40 KM/m<sup>2</sup>.

Lokacija iz tačke 1.odluke nalazi se u privredno-poslovnoj zoni „Kram“ koja je predviđena za izgradnju privrednih i poslovnih objekta.

Obzirom da za kupovinu navedenog zemljišta ima zainteresovanih lica, a u interesu Općine je stvaranje uslova za privredni razvoj, urađen je ovaj Prijedlog Odluke.

Na osnovu naprijed navedenog predlaže se Općinskom vijeću Vareš da usvoji Prijedlog odluke u predloženom tekstu.

**PREDLAGAČ:  
OPĆINSKI NAČELNIK**

**Zdravko Marošević**