

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-dobojski kanton
OPĆINA VAREŠ
OPĆINSKI NAČELNIK



Broj: 02-742/26
Vareš, 13.05.2026 godine

Na osnovu člana 363. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH („Sl.novine FBiH“, broj: 66/13, 100/13 i 32/19), člana 2.,5.,7.,8. i 10. Pravilnika o postupku Javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Sl.novine FBiH“, broj: 17/14) i Odluke Općinskog vijeća Vareš, o načinu i uslovima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Vareš, broj: 01-106/26 od 28.04.2026. godine, Općinski načelnik, r a s p i s u j e:

JAVNI OGLAS
o prodaji nekretnine koja se nalazi u vlasništvu Općine Vareš
putem javnog nadmetanja-licitacije radi gradnje individualnog stambenog objekta

I Naziv i adresa pravnog lica: Općina Vareš, ulica Zvijezda 34, 71330 Vareš

II Predmet prodaje i bliži podaci o zemljištu:

Putem javnog nadmetanja-licitacije prodaje se građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Vareš i to:

- katastarska čestica broj 237/6, ukupne površine 315 m², koja u naravi predstavlja građevinsku parcelu.

Navedena nekretnina upisana je u zemljišnoknjižni uložak broj 116 k.o. Dabravine i posjedovni list broj 103 k.o. Dabravine, upisana u korist vlasnika i posjednika Općine Vareš sa 1/1 dijela.

Lokacije je veoma pogodna za izgradnju stambenog objekta jer je ista isparcelisana, pretvorena u građevinsku parcelu sa nasutim predviđenim pristupnim putem.

III Početna cijena zemljišta:

Početna prodajna cijena iznosi **10.395,00 KM** odnosno **33,00 KM/m²** određena u skladu sa izvršenom procjenom ovlaštenog sudskog vještaka iz oblasti građevinarstva, kao trenutnoj tržišnoj vrijednosti.

U početnu cijenu nije uračunata naknada za pogodnost lokacije-renta ni ostale propisane naknade.

adresa: Zvijezda 34, 71330 Vareš
identifikacijski broj: 4218285300002
depozitni račun Unicredit banka:
3380002210017420

tel.: 00387 32 848 100;
fax: 00387 32 848 150;
web: www.vares.info
e-mail: vares@bih.net.ba

IV Način polaganja kapare:

Za učešće na licitaciji učesnik je dužan uplatiti kaparu (depozit) u iznosu 10 % od početne cijene zemljišta koje je procijenjeno od strane vještaka odgovarajuće struke, s tim što taj iznos u skladu sa članom 5. tačka c) Pravilnika o postupku Javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Sl.novine FBiH“, broj: 17/14), iznosi: **1.039,50 KM**.

Učesnici nadmetanja-licitacije su dužni uz prijavu, dostaviti dokaz o izvršenoj uplati kapare (depozita) koju su dužni uplatiti na žiro-račun budžeta Općine Vareš, broj: 3380002210017420 koji se vodi kod Uni Credit Banka – Filijala Vareš, vrsta prihoda: 723139 šifra Općine: 096, sa naznakom uplata kapare-depozita za učešće u licitaciji, o čemu 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 kog 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.

V Uslovi prodaje građevinskog zemljišta

Pravo učešća na licitaciji imaju domaća i strana, fizička i pravna lica koja u skladu sa Zakonom mogu steći pravo vlasništva na teritoriji Bosne i Hercegovine.

U slučaju da osobu koja učestvuje u postupku licitacije zastupa punomoćnik, punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave.

Osnovni kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene cijene u postupku javnog nadmetanja.

Postupak javnog nadmetanja provest će se i u slučaju da pristigne jedna blagovremena i potpuna prijava, pod uvjetom da ponuđena cijena ne može biti manja od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji, s tim da ukoliko ponuđač ne prihvati kupoprodajnu cijenu, gubi pravo vraćanja uplaćene kapare.

Zainteresovana lica mogu izvršiti razgledanje zemljišta koje je predmet licitacije a koje se nalazi u naselju Dabravine, općina Vareš) i uvid u dokumentaciju o predmetnim nekretninama koje se prodaju (Služba za prostorno uređenje Općine Vareš) svakim radnim danom od 7,30 do 15,30 sati ili dobiti potrebnu informaciju na telefon: 032-848-136.

VI Uslovi i način plaćanja cijene nekretnine

Sa učesnikom licitacije čija je ponuda na licitaciji utvrđena kao najpovoljnija zaključit će se odgovarajući kupoprodajni ugovor u formi notarski obrađene isprave, u kojem će se regulisati međusobna prava i obaveze u pogledu kupoprodajne cijene, prenosa vlasništva i posjeda, pravo Općine upisa tereta u „C“ listu radi ispunjavanja obaveza iz člana 25. Odluke o građevinskom zemljištu koje se odnose na obavezu kupca da u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora o kupoprodaji, podnese zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti, obavezu kupca da u roku od jedne godine dana nakon izdavanja građevinske dozvole, izvrši izgradnju objekta sa minimalno prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom, propisanih naknada i obaveza iz tačke II i III ovog javnog oglasa te druga prava i obaveze ugovornih strana u skladu sa ovim javnim oglasom.

Učesnik u javnom nadmetanju čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija dužan je utvrđenu (kupovnu) cijenu za predmetne nekretnine umanjenu za iznos uplaćene kapare-depozita, uplatiti u roku od 7 dana od dana kada ga Općina Vareš pozove da to učini.

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.

Ukoliko kupac ne plati ugovorenu kupoprodajnu cijenu u određenom roku iz prethodnog stava, smatrat će se da je odustao od kupovine i gubi pravo na povrat kapare-depozita.

Kupac se može uknjižiti kao vlasnik i preuzeti u posjed kupljenu nekretninu tek nakon što prodavcu Općini Vareš u propisanom roku uplati cjelokupnu prodajnu cijenu i naknade koje nisu uračunate u početnu cijenu.

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

VII PRIJAVA ZA UČEŠĆE NA JAVNOM NADMETANJU

Pravo učešća na licitaciji imaju pravna i fizička lica.

Rok za podnošenje prijava i potrebne dokumentacije je 15 dana od dana objavljivanja u dnevnom listu „Oslobođenje“, isticanja na oglasnoj tabli Općine Vareš i na web stranici Općine Vareš.

Prijava za učešće na javnom nadmetanju podnosi se u pisanoj formi i mora sadržavati:

- za fizička lica: ime i prezime, adresa stanovanja i broj telefona;
- za pravna lica: naziv, sjedište, ID i PDV broj, broj telefona, potpis ovlaštenog lica i pečat.
Prilozi uz prijavu:

- dokaz o uplaćenju kapari-depozitu od 10% (originalan primjerak uplatnice);
- ovjerenu fotokopiju Rješenja/Izvod iz sudskog registra za pravna lica;
- ovjerenu fotokopiju Rješenja o obavljanju samostalne djelatnosti, ako je učesnik fizičko lice koje obavlja samostalnu djelatnost;
- pisanu izjavu u formi notarski ovjerene isprave, slijedeće sadržine:

„U potpunosti prihvatam slijedeće uslove:

1. da u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora podnesem zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti,
2. 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, u zavisnosti od vrste i složenosti gradnje buduće građevine.
3. da u slučaju neispunjenja bilo kojeg od uslova navedenih pod a) i b) Općina Vareš zadržava pravo raskida ugovora o kupoprodaji i vraćanja nekretnine u vlasništvo Općine Vareš, 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 Vareš, 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. 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 naprijed navedenom dokumentacijom predaju se lično na protokol u šalter sali Općine Vareš ili putem pošte-preporučenom pošiljkom u zatvorenoj koverti na adresu:

OPĆINA VAREŠ

Komisija za provođenje javnog nadmetanja-licitacije za prodaju nekretnina

Ulica Zvijezda 34 VAREŠ

Putem javnog nadmetanja-licitacije nekretnina (lokacija: ulica Dabravine, općina Vareš), u vlasništvu Općine Vareš

sa naznakom: „NE OTVARAJ“

Na poleđini koverte obavezno naznačiti ime i prezime, odnosno naziv firme i kontakt telefon. Prijava će se smatrati nepotpunom ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave iz tačke VII ovog oglasa, odnosno ako ne sadrže sve podatke predviđene oglasom. Podnosioci neblagovremene prijave ili nepotpune prijave neće moći učestvovati u postupku javnog nadmetanja. U slučaju podnošenja neblagovremene ili nepotpune prijave, a ukoliko se uvidom u istu utvrdi da je uplaćena kapara za učešće u postupku javnog nadmetanja, ista će se podnosiocu vratiti u roku od 8 dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja.

VIII DAN I MJESTO ODRŽAVANJA I IDENTIFIKACIJA UČESNIKA POSTUPKA JAVNOG NADMETANJA

Javno nadmetanje će se održati u Velikoj sali Općine Vareš, dana 01.06.2026.godine (ponedjeljak) sa početkom u 11,00 sati. Javnom nadmetanju dužan je da prisustvuje podnosilac prijave ili lice koje posjeduje punomoć za zastupanje podnosioca prijave za postupak javnog nadmetanja (punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave). Naznačena punomoć mora biti predata Komisiji najkasnije do početka postupka javnog nadmetanja.

Fizička lica koja učestvuju lično ili kao zastupnici/punomoćnicima podnosioca prijave dužni su Komisiji koja provodi javno nadmetanje najkasnije do početka javnog nadmetanja prezentovati važeći identifikacioni dokument (lična karta ili pasoš).

OSTALO:

Općina Vareš ne snosi nikakve troškove ponuđača po ovom oglasu, te zadržava pravo da ovaj oglas poništi i ne snosi nikakvu odgovornost prema učesnicima postupka javnog nadmetanja.

OPĆINSKI NAČELNIK

Malik Rizvanović