

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA DOBOJ JUG
OPĆINSKO VIJEĆE**

Broj:01-05-1- /23

Dana, _____.2023.godine

N A C R T

Na osnovu člana 8. stav 3.alineja 8. , člana 13. Stav 2.alineja 5 i člana 35.Zakona o principima lokalne samouprave ("Službene novine Federacije BiH" br.49/06 i 51/09), člana 23. Statuta Općine Doboj Jug ("Službeni glasnik Općine Doboj Jug" br. 03/08), a u vezi sa članom 22. stav 2. i članom 363.Zakona o stvarnim pravima („ Službene novine Federacije BiH“ ,broj 66/13 i 100/13) , te članom 3.i 4.Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretnina u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine , kantona, općina i gradova („ Službene novine FBiH ,broj 17/14) Općinsko vijeće na _____ sjednici VIII saziva održanoj dana __.__. 2023.godine, d o n o s i

O D L U K U
o uslovima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama
u vlasništvu općine Doboj Jug

DIO PRVI –OPĆI DIO
POGLAVLJE I- Uvodne odredbe

Član 1.
(predmet Odluke)

- (1) Ovom Odlukom o upravljanju , raspolaganju i sticanju nekretnina općine Doboj Jug (u daljem tekstu : „ Odluka“) utvrđuju se pravila o:
 - a) nadležnostima organa Općine u vezi sa upravljanjem, raspolaganjem i sticanjem nekretnina u vlasništvu Općine;
 - b) raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine, odnosno uslovi ,načini i postupci za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine;
 - c) sticanju nekretnina u vlasništvu Općine , odnosno uslovi, načini i postupci za sticanje nekretnina u vlasništvu Općine.
- (2) Pod raspolaganjem u smislu ove Odluke podrazumijeva se prodaja i zamjena, davanje u zakup i davanje pod zakup pod posebnim uslovima nekretnina koje su u vlasništvu Općine , odnosno poslovi koji su potrebni za sprovođenje postupka raspolaganja u skladu sa odredbama ove Odluke.
- (3) Pod davanjem u zakup nekretnina u vlasništvu Općine pod posebnim uslovima podrazumijeva se raspolaganje uz naknadu nižu od tržišne vrijednosti u skladu sa odredbama ove Odluke.
- (4) Pod sticanjem u smislu ove Odluke podrazumijeva se pribavljanje u vlasništvo Općine sa i bez naknade .
- (5) Pod upravljanjem u smislu ove Odluke podrazumijevaju se svi drugi poslovi ,koji se ne smatraju raspolaganjem ili sticanjem u smislu ove Odluke.

Član 2. (Definicije)

- (1) Nekretninama u smislu člana 1. ove Odluke smatraju se poslovne zgrade, poslovni prostori , garaže, skladišta i ostale nekretnine koje Općini stvaraju prihod ili rashod , a koje su u trenutku upravljanja ili raspolaganja ili koje će nakon sticanja biti u vlasništvu , suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu Općine.
- (2) Termini upotrijebljeni u stavu 1. ovog člana imaju sljedeće značenje:
 - a) **poslovna zgrada** je zgrada namijenjena za vršenje poslovne djelatnosti , ako se većim dijelom koristi u te svrhe,
 - b) **poslovnim prostorijom** , bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi , smatra se jedna ili više prostorija , međusobno povezanih , koje čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz, a namijenjene su za obavljanje poslovne djelatnosti,
 - c) **garažom** se smatra objekat koji ima zaseban ulaz i namijenjen je za smještaj jednog ili više motornih vozila,
 - d) **skladištem** se smatra objekat ili pripremljeno zemljište koje ima zaseban ulaz i namijenjeno je za smještaj i čuvanje stvari,
 - e) **ostale nekretnine** u smislu ove Odluke su nekretnine za koje je utvrđeno da predstavljaju višak , odnosno da je njihovo održavanje nesvršishodno i neracionalno,
 - f) **zakupodavac** , u smislu ove Odluke je Općina;
 - g) **zakupoprimac ili zakupac** je fizičko ili pravno lice koje sa Općinom ima zaključen ugovor o zakupu,
 - h) **ponuđač** je fizičko ili pravno lice , koje na osnovu podnesene prijave na javni oglas učestvuje u postupku raspolaganja nekretninama Općine,
 - i) **javno oglašavanje** je postupak raspolaganja licitacijom ili prikupljanjem pisanih ponuda radi izbora najpovoljnijeg ponuđača,
 - j) **neposredna pogodba** je postupak raspolaganja putem pregovaranja u cilju dobijanja najpovoljnije ponude , osim u slučajevima predviđenim posebnim podzakonskim propisima.

Član 3. (Raspolaganje nekretninama)

- (1) Općina raspolaže nekretninama tako što ih može prodati ili zamijeniti , izdati u zakup sa ili bez posebnih uslova.
- (2) Općina može sticati nepokretnosti na osnovu zakona, po osnovu odluke suda ili drugog javnog organa, pravnim poslom (kupoprodaja, poklon) ,jednostranom izjavom volje i nasljeđivanjem uz ispunjavanje uslova propisanih zakonom.
- (3) Na osnovu pravnog posla Općina može sticati nepokretnosti u postupku i na način utvrđen ovom Odlukom.

POGLAVLJE II –IZRADA I DONOŠENJE GODIŠNJEG PROGRAMA PRIBAVLJANJA , KORIŠTENJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE DOBOJ JUG

Član 4. (Donošenje Programa)

- 1) Na prijedlog Načelnika Općinsko vijeće najkasnije na septembarskoj sjednici tekuće godine razmatra i usvaja godišnji program pribavljanja , korištenja i raspolaganja nekretninama i drugim stvarnim pravima Općine , a na temelju kojeg će se donositi pojedinačne odluke o pribavljanju , korištenju, raspodjeli, zakupu itd.
- 2) Program obuhvata sve nekretnine u vlasništvu/suvlasništvu i zajedničkom vlasništvu Općine sa preziznim podacima o nekretninama , a to su:

- a) Izvodi iz zemljišno knjižne evidencije ,prostorno planske dokumentacije,podaci o adresi nekretnine,
 - b) Tržišnoj vrijednosti nekretnine koja se pribavlja ili kojom se raspolaže , a u odnosu na koju se mora pribaviti prethodno mišljenje,nalaz nadležnog sudskog vještaka,
 - c) Način pribavljanja , najčešće pravni posao,kupovina, osnivanje prava građenja,
 - d) Davanju iste nekretnine na korištenje , zakup uz naknadu ili bez naknade,
 - e) Model raspolaganja, javni konkurs, neposredna pogodba, zamjena,
 - f) Zasnivanje drugih stvarnih prava , gdje se navodi koje stvarno pravo je u pitanju.
- 3) Obrazloženje Programa obavezno sadrži jasno definisane razloge radi kojih Općina pribavlja , daje na korištenje ili ustanovljava neko drugo stvarno pravo na nekretnini, odnosno raspolaže sa istom. U slučaju da je Općina investitor nekog projekta za koji će biti potrebno provoditi postupak eksproprijacije , potrebno je u Programu navesti i nekretnine koje će se pribavljati na takav način, a prema elaboratu i projektnoj dokumentaciji.
 - 4) Program se donosi na godišnjem nivou.
 - 5) Pribavljanje, korištenje i raspolaganje nekretnina Općine može se izuzetno vršiti i kad nije programirano , ako to zahtijevaju razlozi hitnosti i neodložne potrebe , a što je potrebno cijeniti i obrazložiti u pojedinačnim općinskim odlukama u svakom konkretnom slučaju(npr.elementarne nepogode, realizacija projekta i sl)
 - 6) Prilikom izrade Programa, te pojedinačnih Odluka potrebno je pribaviti pozitivno mišljenje nadležnog Pravobranilaštva.

POGLAVLJE III-NADLEŽNOSTI I POSLOVI ORGANA OPĆINE ZA UPRAVLJANJE,RASPOLAGANJE I STICANJE NA NEKRETNINAMA

Član 5.

(Nadležnost Općinskog vijeća)

- 1) Općinsko vijeće je nadležno za donošenje Odluka o:
 - a) prodaji,
 - b) zamjeni,
 - c) izdavanju u zakup,
 - d) izdavanju u zakup pod posebnim uslovima,
 - e) sticanju nekretnina pravnim poslom(kupoprodajom).
- 2) Pribavljanje nekretnina u vlasništvo Općine mora se vršiti na način da prati usvojeni godišnji Program pribavljanja,korištenja i raspolaganja nekretninama i drugim stvarnim pravima uz propisane uslove i slučajeve kada je moguće odstupiti od usvojenog Programa.

Član 6.

(Nadležnost Načelnika)

- (1) Nekretninama upravlja Načelnik putem nadležne Službe kojoj je povjereno vršenje poslova upravljanja imovinom Općine.
- (2) Načelnik je ovlašten predlagati pokretanje postupka raspolaganja i sticanja , te za sve druge poslove u vezi sa raspolaganjem i sticanjem koji nisu u nadležnosti Općinskog vijeća,
- (3) Ugovor o raspolaganju ili sticanju na nekretninama , koji se sastavlja u formi propisanoj zakonom ili ovom Odlukom , u ime Općine zaključuje Načelnik ili osoba koju Načelnik ovlasti.

Član 7.

(Općinski pravobranilac)

Prije donošenja odluke o raspolaganju ili sticanju nekretnina u vlasništvo Općine i prije zaključivanja ugovora o raspolaganju/ sticanju nekretnina , nadležna Služba je dužna tražiti mišljenje od Općinskog pravobranioca na prijedlog odluke o raspolaganju/ sticanju i na prijedlog ugovora o raspolaganju/ sticanju nekretnina.

Član 8.

(Nadležnost općinskog organa uprave)

Stručne, upravne i tehničke poslove u vezi sa poslovima upravljanja i postupcima raspolaganja i sticanja nekretnina, a naročito poslove pripremanja javnog oglasa za javno nadmetanje –licitaciju i prikupljanje pisanih ponuda , pripremanje i dostavljanje prijedloga odluke ili ugovora o raspolaganju/ sticanju nekretnina nadležnom organu Općine i Općinskom pravobraniocu , vrši nadležna Služba općinskog organa uprave (u dalje tekstu „ Služba“).

Član 9.

(Komisija za raspolaganje i sticanje nekretnina)

- 1) Postupak raspolaganja i sticanja nekretninama provodi Komisija za raspolaganje i sticanje nekretnina (u daljem tekstu : „ Komisija“).
- 2) Komisija se sastoji od predsjednika , dva člana i tri zamjenika.
- 3) Članove Komisije imenuje Općinsko vijeće na prijedlog Načelnika,
- 4) Članovi Komisije moraju biti stručna i kompetentna lica zaposlena u organu uprave.
- 5) Članovi Komisije ne mogu biti lica koja su lično zainteresovana za provođenje planiranog postupka sticanja ili raspolaganja nekretninama, niti lica čiji članovi zajedničkog domaćinstva ili srodnici do 3.(trećeg) stepena su vlasnici nekretnina koje su predmet planiranog sticanja.
- 6) U slučaju postojanja sukoba interesa iz stava.5. ovog člana kod članova Komisije , svaki od članova Komisije kod kojeg postoji sukob interesa je dužan da podnese Načelniku zahtjev za izuzeće.
- 7) Mandat članova Komisije traje 2 (dvije) godine.

Član 10.

(Vođenje evidencije o nekretninama)

Evidencija o nekretninama vodi se u skladu sa posebnim Pravilnikom o evidenciji nekretnina Općine.

DIO DRUGI -POGLAVLJE IV –POSTUPAK RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Član 11.

(Sadržaj Odluke o raspolaganju na nekretninama)

- 1) Postupak raspolaganja počinje donošenjem Odluke,
- 2) Odluka sadrži osnovne podatke o nekretnini, vrsti raspolaganja (prodaja, zamjena, davanje u zakup ili davanje u zakup pod posebnim uslovima), način raspolaganja (putem javnog oglasa licitacijom, prikupljanja pisanih ponuda ili putem neposredne pogodbe) i okvirne uslove za raspolaganje nekretninom, podatke u kojim sredstvima javnog

- informisanja se objavljuje javni oglas, ovlaštenja Komisije, ovlaštenje Načelnika u postupku raspolaganja, kao i druge podatke od značaja za raspolaganje nekretninama.
- 3) Odluka iz stava 2. treba da sadrži obrazloženje pravnog osnova, razloge za donošenje, obrazloženje predloženih rješenja, finansijski uticaj odluke, kao i obavezu unošenja iste u registar.
 - 4) U postupcima pribavljanja i raspolaganja nekretnina potrebno je pribaviti pozitivno mišljenje Općinskog Pravobranioca.

Član 12.

(Zabrana raspolaganja)

Nekretninama se ne može raspolagati u sljedećim slučajevima:

- a) ukoliko nekretnina podliježe zakonskoj zabrani raspolaganja,
- b) ukoliko je nekretnina potrebna za neposredno ostvarivanje prava ili ispunjavanje obaveza ili dužnosti ili je nužna za rad i funkcionisanje organa uprave ili pravnih lica kojima je Općina osnivač ili suosnivač (javna preduzeća, javne ustanove i dr.),
- c) ukoliko je sud ili drugi javni organ odlukom donio privremenu mjeru obezbjeđenja ili mjeru obezbjeđenja kojom se Općini zabranjuje raspolaganje nekretninama.

Član 13.

(Postupci za raspolaganje nekretninama)

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine u skladu sa ovom Odlukom provodi se:

- a) postupkom licitacije,
- b) postupkom prikupljanja pisanih ponuda i
- c) postupkom neposredne pogodbe u skladu sa podzakonskim aktom i ovom Odlukom.

Član 14.

(Tržišna vrijednost nekretnina)

- 1) Općina nekretninama može raspolagati po cijeni koja ne može biti niža od tržišne cijene.
- 2) Tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost izražena u cijeni koja se za određene nekretnine može postići na tržištu, koja zavisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja na području gdje se nekretnine nalaze, a koja se utvrđuje u pravilu na osnovu prethodno pribavljenog stručnog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke (u daljem tekstu: "sudski vještak").
- 3) Za potrebe izdavanja u zakup nekretnina Općina donosi jedanput godišnje posebnu Odluku o visini zakupnine po zonama.
- 4) Sudski vještak je dužan obrazložiti svoj stručni nalaz i mišljenje.

POGLAVLJE V -VRSTE RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA ODJELJAK A – PRODAJA NEKRETNINA

Član 15.

(Postupci za prodaju nekretnina)

- 1) Prodaja nekretnine vrši se u postupku licitacije, a izuzetno u postupku neposredne pogodbe.
- 2) Licitacija se može održati ako u njoj učestvuje najmanje dva učesnika.

- 3) Komisija može pristupiti postupku prodaje neposrednom pogodbom ako se na drugoj ponovljenoj licitaciji javi samo jedan učesnik pod uslovom da ponuđena cijena ne bude niža od početne cijene objavljene javnim oglasom o licitaciji.
- 4) Izuzetno , postupak neposredne pogodbe u slučaju prodaje nekretnina može se primijeniti ukoliko postoje opravdani razlozi za primjenu pravila o neposrednoj pogodbi i ako su ispunjeni uslovi iz članova 27. i 28.ove Odluke.

Član 16.

(Postupak javnog oglašavanja prodaje putem licitacije)

- 1) Postupak javnog oglašavanja licitacijom pokreće se Odlukom o prodaji , koju donosi Općinsko vijeće,
- 2) Postupak provodi Komisija, a koju imenuje Načelnik na mandat od 2 (dvije) godine
- 3) Javni oglas priprema nadležna Služba u skladu sa Pravilnikom kojim je regulisan javni konkurs i s ovom Odlukom.
- 4) Javni oglas za prodaju objavljuje se na oglasnoj tabli Općine , zvaničnoj internet stranici Općine u jednom dnevnom listu koji se izdaje u Federaciji BiH, najkasnije 15 (petnaest)dana prije dana određenog za dan licitacije.

Član 17

(Sadržaj javnog oglasa o licitaciji)

Javni oglas sadrži sljedeće:

- a) naziv i sjedište Općine kao vlasnika nekretnina koje su predmet prodaje;
- b) uslove prodaje iz člana 18.ove Odluke,
- c) datum, vrijeme i mjesto održavanja licitacije,
- d) vrijeme i način razgledanja nekretnina, kao i mogućnost uvida u dokumente na osnovu koji je donesena Odluka o raspolaganju ,
- e) podatke o roku i načinu podnošenja i posljedicama podnošenja neblagovremene i neuredne prijave za učešće na licitaciji,
- f) podatke o licima koji imaju pravo da učestvuju na licitaciji,
- g) podatke o sadržini prijave za učešće na licitaciji i o obavezi dostavljanja određenih podataka i izjava ,
- h) druge podatke , zavisno od konkretnog slučaja.

Član 18.

(Uslovi prodaje nekretnina)

Uslovi prodaje nekretnina sadrže:

- a) podatke o nekretninama koje su predmet prodaje,
- b) podatke o početnoj cijeni koja ne može biti manja od tržišne vrijednosti nekretnina utvrđena u skladu sa članom 13.ove Odluke,
- c) iznos i način polaganja učešća iznosi 10 % od početne cijene i broj bankovnog računa za povrat učešća ukoliko je potrebno,
- d) način, uslove i rok plaćanja kupoprodajne cijene,
- e) vrijeme i način predaje nekretnina u posjed kupcu,
- f) rok zaključenja ugovora o kupoprodaji koji će se sačiniti u formi notarski obrađene isprave,
- g) posljedice nezaključivanja ugovora o kupoprodaji i neplaćanja kupoprodajne cijene u utvrđenom roku,
- h) druge uslove , zavisno od konkretnog slučaja..

Član 19.
(Učesnici na licitaciji)

- 1) Na licitaciji može učestvovati svako punoljetno fizičko ili pravno, domaće ili strano lice izuzev:
 - a) članova Komisije , njihovih supružnika i srodnika do drugog stepena,
 - b) lica koja nisu izmirila sve svoje dospjele obaveze prema Općini do datuma održavanja licitacije,
 - c) lica sa čijom matičnom državom prema javnoj evidenciji nadležnog javnog organa ne postoji reciprocitet kod sticanja prava vlasništva , ukoliko je postojanje takvog reciprociteta zakonski uslov za sticanja prava vlasništva na nekretninama, a u slučaju sumnje postojanje reciprociteta se pretpostavlja
- 2) Ponuđač naslavljuje prijavu za učešće na licitaciji, ista se dostavlja poštom ili neposrednom predajom na protokolu (pisarnici) Općinske uprave u zatvorenoj kovrti sa naznakom“ Prijava za učešće na licitaciji za prodaju nekretnina“ (u daljem tekstu „ prijava“).
- 3) Blagovremenost prijave cijeni se na osnovu datuma prijemnog štambilja na protokolu (pisarnici) Općinske uprave.
- 4) Prijava sadrži podatke o učesniku (za fizička lica : ime, ime jednog roditelja , prezime, JMB,državljanstvo , prebivalište, a za pravna lica : poslovno ime , JIB,sjedište pravnog lica) naznaku o predmetnoj licitaciji, podatke o nekretnini za koju se podnosi prijava i broj bankovnog računa za povrat učešća.
- 5) Učesnik uz prijavu prilaže:
 - a) za fizičko lice: ovjerenu kopiju lične karte, vozačke dozvole ili putne isprave (sa ovjerenim prevodom iste ukoliko je to potrebno),
 - b) za pravno lice: original ili ovjerenu kopiju izvoda iz registra nadležnog suda ili drugog javnog organa (sa ovjerenim prevodom istog, ukoliko je to potrebno)
 - c) original ili ovjerenu kopiju dokumenta iz kojeg je vidljivo da je plaćeno učešće u predviđenom iznosu,
 - d) original ili ovjerenu kopiju punomoći koja je sačinjena u formi notarski obrađene isprave, ukoliko učesnik na licitaciji učestvuje preko punomoćnika,
 - e) ovjerenu izjavu da je upoznat i saglasan sa uslovima prodaje iz javnog oglasa.

Član 20.
(Vrijeme i mjesto licitacije)

- 1) Licitacija se održava na datum , u vrijeme i na mjestu određenom u javnom oglasu.
- 2) Licitacijom rukovodi predsjednik Komisije,
- 3) Prije početka licitacije utvrđuje se ispunjenost uslova za učešće na licitaciji i provjerava blagovremenost i urednost podnijetih prijava,
- 4) Neblagovremene i neuredne prijave se odbacuju,
- 5) Ponuđač čija je prijava odbačena kao neblagovremena ili neuredna ne može učestvovati na licitaciji,
- 6) Neblagovremena prijava je ona koja nije podnijeta u roku predviđenom u javnom oglasu, dok je neuredna prijava ona koja ne sadrži dokumentaciju i podatke definisane javnim oglasom,
- 7) Nakon utvrđivanja blagovremenosti i urednosti prijava, utvrđuje se da li su ispunjeni uslovi za licitaciju, objavljuje se redoslijed prodaje (ako se prodaje više nekretnian), uslovi licitacije, početna cijena ,utvrđuje se koja lica učestvuju u postupku u svoje ime, a koja kao punomoćnici, upoznaju se ponuđači o toku licitacije i pravilima koji se tiče održavanja reda na licitaciji.

Član 21.

(Održavanje licitacije)

- 1) Uslovi za održavanja licitacije su ispunjeni , ukoliko na njoj učestvuju najmanje 2 (dva) učesnika sa blagovremenim i urednim prijavama (kvalifikovane prijave) , u suprotnom se objavljuje da nisu ispunjeni uslovi za održavanje licitacije , odnosno da je licitacija neuspjela i ta konstatacija se unosi u zapisnik.
- 2) U zapisniku iz stava 1.ovog člana ,predsjednik Komisije daje prijedlog Općinskom načelniku da se licitacija ponovi.
- 3) U slučaju da Općinski načelnik prihvati prijedlog iz stava 2.ovog člana , licitacija se ponavlja u roku od najmanje 30 (trideset) dana od datuma održavanja neuspjele licitacije.
- 4) Ukoliko ne uspije ni ponovljena licitacija , odnosno ako ni na ponovljenoj licitaciji ne učestvuju najmanje 2 (dva) učesnika sa blagovremenim i urednim prijavama, smatra se da je licitacija neuspješna.
- 5) U zapisniku sa ponovljene licitacije , predsjednik Komisije napominje da je licitacija neuspješna te odlučuje da se pristupi prodaji nekretnina neposrednom pogodbom, ukoliko je na licitaciji učestvovao samo 1 (jedan) učesnik sa blagovremenom i urednom prijavom i ukoliko je takav način prodaje predviđen Odlukom o prodaji.
- 6) Neposredna pogodba u slučaju iz prethodnog stava može se sprovesti pod uslovom da ponuđena cijena nije niža od početne cijene objavljene u javnom oglasu.
- 7) Na postupak neposredne pogodbe koji se primjenjuje kada se utvrdi da je druga ponovljena licitacija bezuspješna , primjenjuju se odredbe članova od 27 .do 30.ove Odluke.

Član 22.

(Tok licitacije)

- 1) Licitacija počinje nakon što Komisija utvrdi ispunjenost uslova za održavanje licitacije, objavi početnu cijenu i pozove ponuđače da daju ponudu.
- 2) Svakom ponuđaču vrijedi njegova ponuda sve dok se ne da veća ponuda.
- 3) Licitacija traje sve dok ponuđači u postupku licitacije daju veće ponude.
- 4) Ponuđačima, na njihov zahtjev može se dozvoliti kraći rok u trajanju od 5 min za razmišljanje o daljim ponudama.
- 5) Ukoliko se utvrdi da poslije posljednje date najveće ponude nema drugih ponuda , predsjednik Komisije objavljuje visinu posljednje najveće ponude i upućuje dva poziva ponuđačima da daju nove ponude.
- 6) Licitacija se zaključuje ako i poslije drugog poziva predsjednika Komisije nije u roku od 5 (pet) minuta data veća ponuda od objavljene najveće ponude iz prethodnog stava.
- 7) Prije zaključenja licitacije , predsjednik Komisije objavljuje visinu najveće posljednje ponude i imenuje ponuđača koji je tu ponudu dao , a zatim objavljuje da je licitacija zaključena.

Član 23.

(Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača)

- 1) Komisija u toku licitacije vodi zapisnik,koji potpisuju svi članovi Komisije i prisutni ponuđači.
- 2) Po zaključenju licitacije,Komisija dostavlja nadležnoj Službi zapisnik koji sadrži podatke o licitaciji i prijedlog izbora ponuđača čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija.
- 3) Nadležna Služba priprema prijedlog odluke o izboru ponuđača čija ponuda je utvrđena kao najpovoljnija ,utvrđuje osnovne elemente ugovora o kupoprodaji i pribavlja mišljenje

za zaključenje ugovora o kupoprodaji od Općinskog Pravobranioca, a potom taj prijedlog Odluke zajedno sa zapisnikom dostavlja Načelniku kao ovlaštenom predlagачu.

- 4) Odluku o izboru ponuđača čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, a u kojoj su sadržani podaci o nekretnini, o učesnicima licitacije, mišljenje Općinskog Pravobranioca za zaključenje ugovora o kupoprodaji i prijedlog Općinskog načelnika da se ugovor zaključi sa učesnikom koji je dao prvu najpovoljniju ponudu donosi Općinsko vijeće.
- 5) Protiv odluke iz prethodnog stava ovog člana nije dopuštena žalba, ali učesnik koji smatra da mu je povrijeđeno neko pravo, može kod nadležnog suda pokrenuti upravni spor u skladu sa zakonom.

Član 24.

(Ugovor o kupoprodaji)

- 1) Ugovor o kupoprodaji se zaključuje u formi notarski obrađene isprave.
- 2) Troškove izrade i notarske obrade ugovora, kao i pripadajućeg poreza na promet nekretnina snosi kupac.
- 3) Kupac je dužan izmiriti cjelokupnu kupoprodajnu cijenu u koju se uračunava plaćeni iznos za učešće u licitaciji,
- 4) Pravo vlasništva na kupljenim nekretninama kupac stiče uknjižbom u javnu evidenciju nekretnina (u nadležnu zemljišnu knjigu), nakon što je u potpunosti izmirio sve obaveze prema Općini utvrđene ugovorom o kupoprodaji, a nakon čega će se kupac uvesti u posjed nekretnina.
- 5) Ugovor o kupoprodaji iz stava 1. ovog člana obavezno sadrži odredbu po kojoj notar neće kupcu predati otpravak ugovora o kupoprodaji ili posebne isprave koja sadrži odredbu na osnovu koje kupac može uknjižiti pravo vlasništva na kupljenim nekretninama u javnoj evidenciji o nekretninama (u nadležnoj zemljišnoj knjizi), ukoliko prije toga ne dobije pisanu potvrdu Općine da je kupac u potpunosti izmirio sve obaveze prema Općini utvrđene ugovorom o kupoprodaji.

Član 25.

(Odustajanje od zaključenja ugovora o kupoprodaji)

- 1) Ako ponuđač čija ponuda je utvrđena kao najpovoljnija po prijemu obavještenja od nadležne Službe ne pristupi određenog datuma kod notara radi zaključenja ugovora o kupoprodaji, gubi pravo na zaključenje ugovora o kupoprodaji i nema pravo na povrat uplaćenih sredstava za učešće na licitaciji.
- 2) U slučaju iz stava 1. ovog člana, pravo na zaključenje ugovora o kupoprodaji iz člana 23. ove odluke pripada ponuđaču koji je dao drugu najpovoljniju ponudu na licitaciji pod uslovom da prihvati ponudu prvog najpovoljnijeg ponuđača.
- 3) Nadležna Služba poziva ponuđača iz prethodnog stava ovog člana da određenog datuma pristupi kod notara radi zaključenja ugovora o kupoprodaji.
- 4) Ukoliko ponuđač čija je ponuda utvrđena kao druga najpovoljnija, ne pristupi određenog datuma kod notara radi zaključenja ugovora o kupoprodaji, gubi pravo na zaključenje ugovora o kupoprodaji i pravo na povrat učešća, a nadležna organizaciona jedinica poziva ponuđača čija je ponuda utvrđena kao treća najpovoljnija i sa njim zaključuje ugovor o kupoprodaji pod uslovom da prihvati ponudu prvog najpovoljnijeg ponuđača.
- 5) U slučaju da ni ponuđač čija je ponuda utvrđena kao treća najpovoljnija ne pristupi određenog datuma kod notara radi zaključenja ugovora o kupoprodaji iz člana 24. ove odluke, gubi pravo na povrat učešća.
- 6) Komisija na posebnoj sjednici u zapisniku konstatuje da nijedan od ponuđača koji su dali tri najpovoljnije ponude nije pristupio zaključenju ugovora o kupoprodaji, donosi odluku o poništavanju licitacije.
- 7) Zapisnik iz prethodnog stava Komisije dostavlja se Načelniku na dalji postupak.
- 8) Nova licitacija za predmetnu nekretninu ponovo se sprovodi u roku od najmanje 30

- (trideset) dana od datuma donošenja odluke Komisije o poništenju licitacije.
- 9) Ostalim ponuđačima koji imaju pravo na povrat učešća na licitaciji , vraća se u roku od 15 (petnaest) dana od datuma donošenja odluke iz člana 23.stav 4. Ove Odluke na račun koji je naveden u ponudi.

Član 26.

(Prigovor na održanu licitaciju)

- 1) Poslije zaključenja licitacije predsjednik Komisije upoznaje ponuđače da mogu odmah na zapisnik uložiti prigovore na održanu licitaciju (u daljem tekstu „prigovor“).
- 2) O prigovorima odlučuje Komisija.
- 3) Prigovor se može zasnivati na sljedećim razlozima:
 - a) da Odluka o raspolaganju nije u skladu sa zakonom, podzakonskim aktima ili odredbama ove Odluke,
 - b) da javni oglas ne sadrži sve podatke predviđene u članu 17. Ove Odluke,
 - c) da postupak licitacije nije pravilno sproveden i da je to imalo značajnog uticaja na davanje ponuda i pravilnost licitacije,
 - d) da ponuđač čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija nema sposobost za zaključenje ugovora o kupoprodaji ili sticanje prava vlasništva na nekretninama koje su predmet licitacije ili da lice koje se pojavljuje kao zakonski zastupnik , odnosno punomoćnik nekog ponuđača , nema zakonsko ovlaštenje ili punomoć u propisanoj formi,
- 4) Ukoliko Komisija ustanovi da su nedostaci i propusti na koje prigovor ukazuje takve prirode da mogu biti odmah otklonjeni, donosi odluku da se licitacija nastavi pošto se takvi nedostaci otklone,
- 5) Ako Komisija ustanovi da uloženi prigovori nisu osnovani , zaključuje licitaciju i odmah utvrđuje i javno objavljuje koja je ponuda kao najpovoljnija prihvaćena i s kojim ponuđačem se zaključuje ugovor o kupoprodaji,
- 6) U slučaju da se zbog prirode prigovora ne može odmah raspraviti i odlučiti o prigovoru, Komisija donosi odluku o prekidu licitacije dok se ne riješi o prigovoru i tu odluku unosi u zapisnik, a učesnike obavještava da će ih nadležna Služba obavijestiti o datumu i vremenu nastavka prekinutog postupka licitacije ,
- 7) Ukoliko Komisija utvrdi da je prigovor osnovan, donosi Odluku o poništenju licitacije koja se unosi u zapisnik, a koji se dostavlja učesnicima i Općinskom načelniku na dalji postupak.
- 8) Nova licitacija se može ponovo sprovesti u roku od najmanje 30 (trideset) dana od datuma poništenja licitacije.

Član 27.

(Prodaja nekretnina neposrednom pogodbom)

Komisija pristupa prodaji nekretnina u postupku neposredne pogodbe u skladu sa članom 21.ove Odluke.

Član 28.

(Slučajevi u kojima se može provesti postupak neposredne pogodbe)

Prodaja nekretnina se može izuzetno , bez prethodnog provođenja postupka licitacije izvršiti ukoliko je to predviđeno Odlukom u postupku neposredne pogodbe , pri čemu kupoprodajna cijena ne smije biti manja u odnosu na tržišnu cijenu nekretnina utvrđenu u skladu sa članom 14. Ove Odluke u sljedećim slučajevima:

- a) Ako je riječ o nekretninama potrebnim za ostvarivanje strateškog investicijskog projekta za Općinu utvrđenog posebnom odlukom Općinskog vijeća,

- b) Za potrebe oblikovanja građevinske parcele u skladu sa važećom prostorno planskom dokumentacijom ili u skladu sa urbanističkom saglasnosti/ lokacijskom informacijom nadležne Službe.
- c) U drugim slučajevima kada je to predviđeno zakonom ili podzakonskim aktom na prijedlog lica označenih u zakonu ili podzakonskom aktu.

Član 29.

(Pregovaranje)

- 1) U toku neposredne pogodbe provodi se postupak pregovaranja sa zainteresovanim licem/ licima.
- 2) Pregovaranje za prodaju nekretnina u postupku neposredne pogodbe sa zainteresovanim licem/ licima provodi Komisija.
- 3) Komisija je dužna otpočeti pregovaranje u slučaju iz člana 27.ove Odluke sa jednim ponuđačem sa blagovremenom i urednom prijavom koji je učestvovao na drugoj ponovljenoj licitaciji, na samoj ponovljenoj licitaciji, tako što predsjednik Komisije poziva jedinog učesnika na drugoj ponovljenoj licitaciji da iznese svoju ponudu koja ne može biti niža od početne tržišne cijene objavljene u javnom oglasu.
- 4) U ostalim slučajevima Komisija je dužna otpočeti postupak pregovaranja u roku od 15 (petnaest) dana donošenja Odluke.
- 5) Postupak pregovaranja će se okončati najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od datuma njegovog otpočinjaja.
- 6) U toku postupka pregovaranja iz stavova 3. i 4. ovog člana Komisija sačinjava Zapisnik koji potpisuju svi članovi Komisije i pregovarači.
- 7) Zapisnik iz prethodnog stava ovog člana sa prijedlogom za prodaju nekretnina pregovaraču čija ponuda je po okončanju pregovaranja utvrđena kao prihvatljiva i najpovoljnija , Komisija dostavlja nadležnoj službi ,koja priprema prijedlog odluke o izboru najpovoljnijeg pregovarača , utvrđuje osnovne elemente ugovora o kupoprodaji i pribavlja mišljenje za zaključenje ugovora o kupoprodaji od Općinskog pravobranioca , a potom taj prijedlog odluke sa zapisnikom i ostalom dokumentacijom dostavlja Načelniku kao ovlaštenom predlagачu.
- 8) Odluka o izboru najpovoljnijeg pregovarača u postupku neposredne pogodbe u kojoj je sadržano mišljenje za zaključenje ugovora o kupoprodaji Općinskog Pravobranioca i prijedlog Načelnika da se ugovor zaključi sa pregovaračem čija je ponuda ocijenjena kao najprihvatljivija donosi Općinsko vijeće.
- 9) Protiv odluke iz stava 8. Ovog člana nije dopuštena žalba , ali pregovarač koji smatra da mu je istom povrijeđeno neko pravo može kod nadležnog suda pokrenuti upravni spor u skladu sa zakonom.

Član 30.

(Prigovor na zapisnik)

- 1) Poslije okončanja postupka pregovaranja , predsjednik Komisije upozna je pregovarače da mogu odmah na zapisnik uložiti prigovore na sprovedeno pregovaranje.
- 2) U vezi sa prigovorom iz stava 1.ovog člana na odgovarajući način se primjenjuju odredbe člana 26.ove Odluke.

ODJELJAK B-ZAMJENA NEKRETNINE

Član 31.

(Zamjena nekretnina)

Općinsko vijeće može na prijedlog Načelnika donijeti Odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine putem zamjene nekretnine za nekretninu u vlasništvu drugog lica koja je približno iste vrijednosti.

Član 32.

(Postupak zamjene nekretnina)

- 1) Postupak zamjene nekretnina provodi Komisija primjenom postupka neposredne pogodbe uz pregovaranje.
- 2) Vrijednost nekretnine u postupku zamjene utvrđuje se u skladu sa članom 14.ove Odluke.

Član 33.

(Ugovor o zamjeni nekretnina)

- 1) Ugovor o zamjeni nekretnina se zaključuje po okončanom postupku neposredne pogodbe u svemu u skladu sa uslovima utvrđenim Odlukom.
- 2) Ugovor iz stava 1.ovog člana zaključuje se u formi notarski obrađene isprave i sadrži sve elemente propisane zakonom.
- 3) Troškove izrade i notarske obrade ugovora o zamjeni nekretnina i pripadajuće poreze snosi lice koje svoju nekretninu daje u zamjenu za nekretninu koja pripada Općini, a izuzetno ukoliko je postupak zamjene nekretnian pokrenut na inicijativu Općine takve troškove snosi Općina.

Član 34.

(Odgovarajuća primjena odredbi ove Odluke)

Na zamjenu nekretnina putem postupka neposredne pogodbe na odgovarajući način se primjenjuju odredbe članova ove Odluke koje se odnose na neposrednu pogodbu).

ODJELJAK C

OPTEREĆENJE ZEMLJIŠTA PRAVOM GRAĐENJA I POSTUPAK OPTEREĆENJA

Član 35.

Odluku o uslovima i načinu opterećenja zemljišta u vlasništvu Općine pravom građenja donosi Općinsko vijeće na prijedlog Načelnika , uz prethodno pribavljeno mišljenje Općinskog Pravobranioca u skladu sa Zakonom i Odlukom.

Član 36.

Uslovi opterećenja zemljišta u vlasništvu Općine Doboj Jug pravom građenja sadrže:

- a) Podatke o neizgrađenom građevinskom zemljištu koje je predmet opterećenja pravom građenja , urbanističko tehničke uslove utvrđene rješenjem o načelnoj urbanističkoj saglasnosti nadležne Službe,
- b) Vrijeme na koje se zemljište opterećuje pravom građenja, koje će se utvrditi za svaki konkretan slučaj , a koje ne može biti kraće od 20 godina i koje se utvrđuje za svaki konkretan slučaj,
- c) Početnu cijenu mjesečne naknade za zemljište koje je predmet opterećenja pravom građenja u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište , a na način kako se utvrđuje tržišna cijena ,
- d) Način polaganja kapare čiji iznos ne može biti niži od 500,00 KM niti viši od 10.000,00 KM,
- e) Sredstvima obezbjeđenja za plaćanje naknade za vrijeme trajanja prava građenja (polaganje mjenice, bankovna garancijaj,zasnivanje založnog prava na nekretnini

izgrađenoj na zemljištu opterećenom pravom građenja ili drugi vid obezbjeđenja plaćanja u zavisnosti od okolnosti konkretnog slučaja).

- f) Način i uvjete plaćanja naknade uz mogućnost plaćanja rate godišnje ili na drugi načinu zavisnosti od opredjeljenja Općinskog vijeća,
- g) Obavezu usklađivanja zakupnine najmanje jedanput godišnje s ostavrenom stopom inflacije ili deflacije, na način da se plaćena zakupnina iz prethodne godine uvećava ili smanjuje, a korigovana zakupnina će se primjenjivati u tekućoj godini,
- h) Raskidne uvjete i posljedice raskida, a naročito u slučaju neizmirenja obaveza iz ugovora o opterećenju pravom građenja,
- i) Druge uslove zavisno od konkretnog slučaja.

Član 37.

Početnu tržišnu visinu mjesečne naknade po kvadratnom metru zemljišta koje se opterećuje pravom građenja utvrđuje sudski vještak odgovarajuće struke u skladu sa pravilima struke, a na osnovu podataka o prosječnoj tržišnoj cijeni zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Član 38.

Sve odredbe koje se odnose na postupak javnog nadmetanja –licitacije u vezi sa prodajom zemljišta ili putem neposredne pogodbe, primjenjuju se i na opterećenje zemljišta pravom građenja.

ODJELJAK D – ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

I ZAKUP

Član 39.

(Postupak o zakupu nekretnina)

- 1) Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se izdavati u zakup drugim licima u postupku prikupljanja pisanih ponuda javnim oglasom.
- 2) Izuzetno, nekretnine se mogu izdati pod zakup drugim licima u postupku neposredne pogodbe u slučajevima i pod uslovima utvrđenim ovom Odlukom.
- 3) Postupak o zakupu nekretnina prikupljanjem pisanih ponuda provodi se na osnovu objavljenog javnog oglasa.

Član 40.

(Nadležnosti u postupku zakupa)

- 1) Javni oglas priprema nadležna jedinica u skladu sa Odlukom.
- 2) Komisija provodi postupak za davanje u zakup i o toku postupka otvaranja pisanih ponuda vodi zapisnik.
- 3) Po okončanom postupku otvaranja pisanih ponuda, Komisija donosi zaključak o utvrđivanju najpovoljnije ponude koji se objavljuje na zvaničnoj internet stranici Općine.

Član 41.

(Nadležnost za naplatu prihoda od zakupa)

- 1) Nadležna Služba prati obaveze po osnovu zakupa, vrši kontrolu korištenja i inicira otkaz ugovora o zakupu u slučaju kršenja ugovornih obaveza od strane zakupca.
- 2) Nadležna Služba vodi evidenciju naplate prihoda od zakupnina, te daje inicijativu Općinskom Pravobraniocu za pokretanje odgovarajućih postupaka radi naplate potraživanja od zakupa.

Član 42.

(Naplata prihoda od zakupnina)

- 1) Nadležna Služba prati ostvarivanje prava i obaveza po osnovu ugovora o zakupu i stara se o namjenskom i racionalnom korištenju nekretnine koja je data u zakup.
- 2) Nadležna Služba vodi evidenciju naplate prihoda od zakupnina , te daje inicijativu Općinskom Pravobraniocu za pokretanje odgovarajućih postupaka radi naplate tih prihoda.

Član 43.

- 1) Nekretnina se daje u zakup u pravilu u viđenom stanju.
- 2) Ukoliko je nekretnina neuslovna za korištenje, ponuđaču se može odobriti da izvrši potrebne radove na dovođenje nekretnine u funkcionalno stanje , a li samo u slučaju da je prilikom objavljivanja javnog poziva naznačeno da se radi o nekretnini koja nije uslovna za korištenje i ako je ponuđač uz ponudu priložio izjavu da je upoznat da se radi o neuslovnoj nekretnini i da je saglasan da svojim sredstvima izvede radove radi dovođenja nekretnine u funkcionalno stanje.
- 3) Obim i vrstu radova koji su potrebni radi dovođenja nekretnine u funkcionalno stanje utvrđuje nadležna organizaciona jedinica.
- 4) Izvođača radova u slučaju iz prethodnog stava bira zakupac , a nadzor i kontrolu izvođenja radova vrši nadležna Služba .
- 5) Nakon završetka radova koji su potrebni radi dovođenja nekretnine u funkcionalno stanje , posebnim zapisnikom se utvrđuje ukupna vrijednost izvedenih radova (uloženi sredstva) i stanje nekretnine (promjene u odnosu na prvobitno stanje i dr.) , a koji potpisuju ovlašteni predstavnik i ponuđač.
- 6) Sredstva koja je ponuđač uložio u dovođenje nekretnine u funkcionalno stanje se uračunavaju u zakupnine koje je ponuđač dužan platiti po ugovoru o zakupu , odnosno ponuđač se određeni period oslobađa ugovorne obaveze plaćanja zakupnina , što se detaljnije uređuje Anexom na ugovor o zakupu koji se zaključuje po završetku radova iz stava 5 .ovog člana .

Član 44.

- 1) Općinsko vijeće jednom godišnje donosi odluku kojom se utvrđuje visina zakupnine po 1m² po zonama za poslovne zgrade i poslovne prostorije kojima raspolaže Općina.
- 2) Početni iznos zakupnine po 1m² u postupku javnog poziva prikupljanjem pisanih ponuda predstavlja visina zakupnine koja je odlukom iz stava 1.ovog člana utvrđena za zonu u kojoj se nalazi poslovna zgrada i poslovna prostorija koja je predmet davanja pod zakup.

Član 45.

(Javni oglas za prikupljanje pisanih ponuda)

- 1) Javni oglas se objavljuje na zvaničnoj internet stranici Općine i oglasnoj tabli Općine.
- 2) Javni oglas sadrži sljedeće:
 - a) naziv i sjedište Općine kao zakupodavca,
 - b) naznaku da se davanje u zakup nekretnina vrši prikupljanjem pisanih ponuda,
 - c) lokaciju,površinu i strukturu nekretnina, te informacije o eventualnim radovimakoje je potrebno izvesti radi dovođenja nekretnina u funkcionalno stanje,
 - d) podatke o namjeni za koju se nekretnina može koristiti,
 - e) početnu visinu zakupnine za 1 m²,

- f) informaciju o tome ko ima pravo na učešće u postupku prikupljanja pisanih ponuda,
- g) vrijeme trajanja zakupa,
- h) iznos i način polaganja učešća,
- i) broj pokušaja davanja u zakup,
- j) informaciju o sadržini pisane ponude i dokumentaciji koja se prilaže uz istu,
- k) mjesto i rok za dostavljanje pisanih ponuda,
- l) datum otvaranja i razmatranja pisanih ponuda,
- m) rok za objavljivanje rezultata po javnom oglasu .

Član 46.
(Pisane ponude)

- 1) Pisane ponude po javnom oglasu se naslovljavaju na Komisije i podnose neposredno ili dostavljaju poštom na protokol Općinske uprave u zatvorenoj koverti sa naznakom „ Prijava na javni oglas prikupljanjem pisanih ponuda za zakup“;
- 2) Rok za podnošenje ponude je najmanje 15 (petnaest) dana od datuma objavljivanja javnog oglasa,
- 3) Prilikom razmatranja ponuda , blagovremenost istih cijeni se na osnovu datuma prijemnog štambilja na protokolu Općinske uprave.
- 4) Neblagovremene i neuredne ponude Komisija odbacuje i informaciju o tome unosi u zapisnik,
- 5) Neblagovremenom ponudom smatra se ona koja nije podnesena u roku koji je predviđen u javnom oglasu , dok se neurednom ponudom smatra ona koja nije data u skladu sa odredbama ove Odluke.

Član 47.
(Učesnici u postupku izdavanja nekretnine u zakup)

- 1) Ponudu može dati svako punoljetno fizičko ili pravno lice , domaće ili strano (u daljem tekstu „ ponuđač“ izuzev:
 - a. Članova Komisije, njihovih supružnika i ostalih članova njihovog zajedničkog domaćinstva,
 - b. Lica koja imaju dugovanja po osnovu zakupa prema Općini , osim ukoliko prije podnošenja ponude izmire dugovanja i uz ponudu dostave dokaz o izmirenim dugovanjima.
- 2) U javnom oglasu se obavezno unose informacije iz stava 1.ovog člama.

Član 48.
(Sadržaj ponude)

Ponuđač uz ponudu dostavlja sljedeće informacije i dokumentaciju:

- a) izvod iz sudskog registra ili rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti ne stariji od 6 (šest) mjeseci za ponuđače koji imaju registrovanu djelatnost,
- b) podatke o fizičkom licu : ime,ime jednog roditelja i prezime, JMB i broj lične karte,
- c) uvjerenje izdato od nadležne porezne uprave da ponuđač nema duga po osnovu javnih prihoda,
- d) izjavu da prihvata obavezu uplate depozita u visini od dvije mjesečne zakupnine u slučaju zaključenja ugovora o zakupu,
- e) izjavu da je upoznat da se radi o nefunkcionalnoj nekretnini i da prihvata da svojim sredstvima finansira izvođenje radova radi dovođenja nekretnine u funkcionalno stanje,
- f) izjavu o saglasnosti za korištenje podataka u svrhu obrade u postupku ,
- g) dokaz o izvršenoj uplati učešća i broj bankovnog računa za povrat učešća,

- h) dokaz o izmirenim ugovorenim i drugim obavezama prema Općini za fizička i pravna lica (za pravno lice , osnivača i direktora), a koje izdaje nadležna organizaciona jedinica,
- i) ostali uslovi koji su eventualno propisani javnim oglasom.

Član 49.

(Otvaranje ponuda)

- 1) Komisija pristupa otvaranju ponuda na datum i vrijeme utvrđeno javnim oglasom tako što se prvo pristupa utvrđivanju broja prispjelih ponuda i datum njihovog podnošenja.
- 2) Ponude koje su dostavljene nakon isteka roka utvrđenim javnim oglasom smatraju se neblagovremenim i ne otvaraju se , već se imaju vratiti dotičnim ponuđačima.
- 3) Podatke o broju blagovremenih i neblagovremenih ponuda, Komisija unosi u zapisnik.

Član 50.

(Razmatranje ponuda)

- 1) Komisija pristupa otvaranju blagovremenih ponuda i utvrđuje da li imaju nekih suštinskih nedostataka, odnosno da li su ponude uredne (da li sadrže sve tražene podatke i dokumentaciju koja je naznačena u javnom oglasu) , a ukoliko se utvrdi da ponude nisu uredne , to se napominje u zapisniku i iste ne mogu biti predmet daljnjeg razmatranja.
- 2) Komisija potom pristupa razmatranju kvalifikovanih ponuda(blagovremene i uredne ponude) pod uslovom da se utvrdi da su podnesene najmanje 2 (dvije) blagovremene i uredne ponude. U suprotnom , Komisija proglašava da je davanje u zakup prikupljanjem pisanih ponuda neuspjelo i tu konstataciju unosi u zapisnik , nakon čega odluka o proglašenju postupka neuspješnim objavljuje na zvaničnoj internet stranici Općine.
- 3) Ukoliko je davanje u zakup prikupljanjem pisanih ponuda neuspjelo u smislu stava 2.ovog člana postupak javnog oglašavanja prikupljanjem pisanih ponuda se ponavlja najkasnije u roku od 30 dana , a ukoliko i u ponovljenom postupku ne budu podnesene najmanje 2 (dvije) blagovremene i uredne ponude , Komisija u toku postupka u zapisniku utvrđuje da je davanje u zakup prikupljanjem pisanih ponuda neuspješno i nakon toga može primijeniti postupak neposredne pogodbe , ukoliko je samo 1 (jedan) ponuđač podnio blagovremenu i urednu ponudu.
- 4) U slučaju iz stava 3. Ove Odluke , Komisija za davanje u zakup donosi zaključak da je u primijenjenom postupku neposredne pogodbe prihvaćena ponuda jedinog kvalifikovanog ponuđača i tu odluku objavljuje na zvaničnoj internet stranici Općine.

Član 51.

(Dva i više kvalifikovana ponuđača)

- 1) U slučaju da se utvrdi da u postupku prikupljanjem pisanih ponuda učestvuju najmanje 2 (dva) kvalifikovana ponuđača , Komisija utvrđuje i objavljuje visinu ponuđenih zakupnina , utvrđuje i objavljuje koja ponuda je najveća po visini , unosi podatke o ponudama u zapisnik i javno objavljuje da se predmetna nekretnina izdaje u zakup najpovoljnijem ponuđaču , a potom u zapisnik unosi odluku da se predmetna nekretnina izda u zakup najpovoljnijem ponuđaču.

- 2) Odluka o davanju u zakup nekretnine najpovoljnijem ponuđaču objavljuje se na na zvaničnoj internet stranici i oglasnoj tabli Općine u roku od 8 (osam) dana od dana otvaranja i razmatranja ponuda .

Član 52.

(Više identičnih ponuda)

Ako su dvije ili više ponuda jednake i utvrđene kao najpovoljnije u skladu sa odredbama ove Odluke Komisija odmah pristupa usmenom licitiranju i poslovna prostorija dodjeljuje se onom ponuđaču koji ponudi najveći iznos zakupnine u odnosu na prvobitno ponuđeni iznos.

Član 53.

(Prigovori)

- 1) Svaki ponuđač koji smatra da mu je Komisija na bilo koji način povrijedila neko pravo može podnijet prigovor.
- 2) Prigovor na rad Komisije i prigovor na odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača izjavljuje se u roku od 3 (tri) dana od dana objavljivanja odluke na zvaničnoj internet stranici Općine.
- 3) O prigovorima odlučuje Načelnik u roku od 8 (osam) dana od dana prijema prigovora.
- 4) Odluka Načelnika o prigovoru je konačna.

Član 54.

(Odluka o zakupu)

- 1) Nakon isteka roka za izjavljivanje prigovora , odnosno nakon donošenja konačne odluke po prigovoru Načelnik donosi Odluku o zakupu , koja se dostavlja putem pošte svim ponuđačima.
- 2) Protiv Odluke iz prethodnog stava može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema Odluke o kojoj odlučuje komisija Općinskog vijeća.
- 3) Odluka komisije Općinskog vijeća je konačna.

Član 55.

(Zaključivanje ugovora o zakupu)

- 1) Ugovor o zakupu se zaključuje naodređeno vrijeme .
- 2) Ugovor o zakupu zaključuje se u roku od 15 (petnaest) dana od konačnosti odluke iz člana 54. Ove Odluke.
- 3) Ugovor o zakupu se zaključuje u formi notarski obrađene isprave, koji pored elemenata iz člana 56.ove Odluke obavezno mora sadržavati i klauzule kojom se ponuđač podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju na njegovoj cjelokupnoj imovini do visine ukupne zakupnine za predviđeni period zakupa.
- 4) Ukoliko najpovoljniji ponuđač u roku iz stava 1.ovog člana ne pristupi kod notara radi zaključenja ugovora o zakupu , isti će biti zaključen sa sljedećim najpovoljnijim ponuđačem, u kojem slučaju on gubi pravo na povrat uplaćenog depozita. Odredbe ovog stava se primjenjuju i na sljedeće najpovoljnije ponuđače .
- 5) U roku od osam (8) dana od dana zaključenja ugovora o zakupu u cilju obezbjeđenja plaćanja obaveza preuzetih ugovorom , zakupac je dužan da na račun Općine deponuje iznos u visini od 2 (dvije) mjesečne zakupnine.

Član 56.

(Sadržaj ugovora o zakupu)

Ugovor o zakupu obavezno sadrži:

- a) sve podatke o Općini kao zakupodavcu i zakupcu , uključujući broj računa na koji se vrši plaćanje zakupnine,
- b) podatke o nekretnini koja se izdaje u zakup,
- c) poslovnu djelatnost koja će se obavljati u/ na nekretnini,
- d) odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u nekretnini,
- e) klauzulu o zabrani davanja u podzakup predmetne nekretnine drugim licima,
- f) klauzulu o zabrani promjene namjene , prepravci ili izvođenju investicionih i drugih radova kojima se mijenja unutrašnja organizacija, gabariti ili volumenpredmetne nekretnine ili njna spoljašnost , bez izričite prethodne saglasnosti Općine,
- g) obaveza zakupca da prije izvođenja radova na nekretnini koja je po zakonu dio cjeline koja uživa zaštitu kao kulturno historijsko nasljeđe dostavi idejni projekat na odobrenje nadležnoj Službi radi pribavljanja potrebnih saglasnosti,
- h) iznos novčanih sredstava koji zakupac treba uložiti za izvođenje potrebnih radova za dovođenje nekretnine u stanje uslovno za korištenje , kao i umanjenje zakupnine za uložena sredstva ukoliko se radi o nekretnini koja u trenutku objavljivanja Javnog poziva nije bila u funkcionalnom stanju,
- i) vrijeme na koje se zaključuje,
- j) visinu zakupnine i novčane obaveze zakupca i rokove plaćanja uz naznaku da postoji obaveza obaveza plaćanja zakonske kamate u slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupnine,
- k) klauzulu da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj zakonom , a koju plaća zakupac ,
- l) klauzulu da je zakupac u obavezi u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ugovora o zakupu da deponuje na bankovni račun Općine u visini od dvije mjesečne zakupnine koji će služiti za namirenje obaveza preuzetih ugovorom o zakupu,
- m) obaveza zakupca da dostavi odgovarajuće sredstvo obezbjeđenja plaćanja zakupnine,
- n) klauzulu po kojoj se zakupac podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju na svojoj cjelokupnoj imovini za slučaj neizvršenja svojih novčanih obaveza prema Općini , najmanje do visine ukupne zakupnine za predviđeni period zakupnine,
- o) klauzulu o obavezi zakupca da zakupodavcu u 6 (mjeseci) dostavlja dokaze o izmirenim troškovima tekućeg održavanja,
- p) odredbe o odustanku, otkazu,otkaznim rokovima, odnosno o prestanku ugovora o zakupu.

Član 57.

(Plaćanje zakupnine)

- 1) Zakupnina se plaća do 5-og u mjesecu za prethodni mjesec.
- 2) U slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupnine, zakupac je pored zakupnine dužan platiti i zatezne kamate u skladu sa zakonom.
- 3) Zakupnina počinje teći prvog narednog dana po izvršenom uvođenju u posjed zakupca od strane Općine kao zakupodavca, što se konstatuje posebnim zapisnikom.
- 4) U slučaju da zakupac ne plati uzastopno 2 (dvije) mjesečne zakupnine , Općina će upozoriti pismenim putem zakupca da iste zajedno sa zateznom kamatom plati čim prije , a li najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od prijema poziva.
- 5) U slučaju da zakupac ni u tom roku u cijelosti ne plati sve dospjele zakupnine sa zakonskom zateznom kamatom , Općina može otkazati ugovor o zakupu i od zakupca tražiti naknadu štete koja je time Općini nastala.

Član 58.

(Redovno održavanje)

- 1) Pored zakupnine , zakupac je dužan plaćati troškove redovnog održavanja nekretnina uzetih u zakup , kao i troškove električne energije, komunalnih usluga i komunalne naknade za korištenje objekata i uređaja zajedničke komunalne potrošnje, redovno u rokovima utvrđenim od strane isporučilaca energenata ili pružaoca komunalnih usluga,
- 2) Zakupac je dužan da se za vrijeme trajanja zakupodavnog odnosa evidentira kao korisnik energenata ili komunalnih usluga kod isporučilaca energenata i pružaoca komunalnih usluga.
- 3) Zakupac je dužan da periodično svakih 6 (mjeseci) obavijesti Općinu da li je izmirio sve dospjele obaveze prema isporučiocima energenata ili pružaocima komunalnih usluga kod kojih je evidentiran kao korisnik, te da o tome Općini dostavi odgovarajuće dokaze o izvršenim plaćanjima.
- 4) Ukoliko Općina utvrdi da zakupac nije redovno u predviđenim rokovima izmirio svoje dospjele obaveze prema isporučiocima energenata ili pružaocima komunalnih usluga , pismenim putem će obavijestiti zakupca da iste izmiri čim prije , a li najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema obavijesti .
- 5) U slučaju da zakupac ni u tom roku ne izmiri svoje dospjele obaveze prema isporučiocima energenata ili pružaocima komunalnih usluga, Općina može otkazati ugovor o zakupu i od zakupca tražiti naknadu štete koja je time Općini nastala.
- 6) Zakupac se prema zakupljenim nekretninama mora odnositi sa pažnjom dobrog domaćina, odnosno dobrog privrednika.

Član 59.

(Podzakup)

Zakupac zakupljene nekretnine ne može dati u podzakup drugim licima.

Član 60.

(Izvođenje radova na nekretnini sa i bez saglasnosti)

- 1) U toku trajanja zakupa zakupac bez saglasnosti Općine kao zakupodavca ne može vršiti promjenu namjene niti prepravke nekretnina niti izvoditi investicione i druge radove u nekretnini koju koristi , bez prethodne pisane saglasnosti Općine.
- 2) Zakupac je dužan prije poduzimanja radova iz prethodnog stava ovog člana da dostavi idejni projekat na saglasnost nadležnoj Službi.
- 3) U slučaju saglasnosti od Općine na idejni projekat , zakupac je dužan da izvođenje radova vrši u skladu sa odobrenim idejnim projektima uz nadzor ovlaštenog predstavnika Općine.
- 4) Ukoliko zakupac bez saglasnosti Općine kao zakupodavca izvrši promjenu namjene ili prepravke ili investicione i druge radove na nekretninama dužan je nekretnine vratiti u stanje prije izvršene promjene ili popravki ili investicionih i drugih radova i nadoknaditi Općini eventualnu štetu koja je time Općini nastala, a koja nije mogla biti otklonjena vraćanjem nekretnina u prvobitno stanje.
- 5) Postupanje zakupca protivno odredbama ovog člana predstavlja razlog za otkaz ugovora o zakupu bez poštivanja predviđenog otkaznog roka i za isticanje zahtjeva za nadoknadu štete Općini.

Član 61.

(Omogućavanje kontrole korištenja od strane nadležne Službe)

Zakupac je dužan omogućiti ovlaštenom predstavniku nadležne Službe pristup nekretnini radi obilaska i kontrole korištenja nekretnina i tom prilikom je dužan ovlaštenom predstavniku

radnim danima u toku radnog vremena Općinske uprave dozvoliti ulazak u prostorije nekretnina i predočiti mu sve isprave koje se odnose na identitet , eventualnu djelatnost i druge podatke u vezi sa zakupom.

Član 62.

(Predaja nekretnina nakon prestanka zakupodavnog odnosa)

- 1) Nadležna Služba dužna je pismenim putem najmanje 15 (petnaest) dana prije isteka ugovorenog perioda zakupa da obavijesti zakupca o prestanku zakupa i da ga pozove u roku od 8 (osam) dana od dana isteka da iseli iz prostora, a prostor preda Općini u posjed.
- 2) Zakupac je dužan po isteku zakupa prostor predati Općini kao zakupodavcu u stanju u kome ga je preuzeo , što se konstatuje posebnim zapisnikom.
- 3) Ukoliko zakupac u roku koji je definisan u stavu 1.ovog člana ne preda nekretnine koje je koristio , iste će preuzeti nadležna Služba ili posebna Komisija.
- 4) Zakupac može iz nekretnina odnijeti samo stvari i opremu koju je sam ugradio u nekretninu koje se mogu izdvojiti bez izazivanja oštećenja na nekretnini , u suprotnom biće odgovoran za štetu koju Općina zbog neovlašćenog postupanja trpi.
- 5) Zakupac nema pravo da od Općine potražuje naknadu troškova na ime izvedenih radova koje je izveo uz saglasnost Općine u toku trajanja zakupnog odnosa niti naknadu troškova na ime izvođenja investicionih i drugih radova koje je izveo bez saglasnosti Općine.

Član 63.

(Prestanak ugovora o zakupu)

Ugovor o zakupu prestaje:

- a) Istekom vremena na koji je ugovor zaključen,
- b) odustankom od ugovora jedne ugovorne strane,
- c) Otkazom ugovora od strane zakupodavca,
- d) Sporazumom obje ugovorne strane.

Član 64.

(Odustanak od ugovora)

- 1) Svaka ugovorna strana ima pravo da odustane od ugovora uz obavezu da drugu ugovornu stranu o tome pismeno i obavijesti.
- 2) Ukoliko zakupac ili zakupodavac odustaje od ugovora dužan je da dostavi drugoj ugovornoj strani pismeno obavještenje o tome 30 (trideset) dana prije prestanka ugovora.

Član 65.

(Otkaz ugovora o zakupu)

- 1) Zakupodavac ima pravo da otkáže ugovor o zakupu ukoliko zakupac prekrši bilo koju obavezu utvrđenu ugovorom o zakupu , a naročito ukoliko u ugovorenom roku nije platio najmanje dvije mjesečne zakupnine i troškove tekućeg održavanja.
- 2) Prije dvanja otkaza zakupodavac dostavlja zakupcu pismenu opomenu za izvršenje obaveze preporučenom poštom.
- 3) Ukoliko zakupac ne postupi u skladu sa naložima datim u opomeni u ostavljenom roku zakupodavac pismenim putem otkazuje ugovor o zakupu.
- 4) Otkazni rok iz stava 3. Ovog člana iznosi 30 dana ,
- 5) Pisano obavještenje o otkazu ugovora o zakupudostavlja se zakupcu lično ili putem preporučene pošiljke.

Član 66.

(Zakup pod posebnim uslovima)

- 1) Na osnovu odluke Općinskog vijeća poslovne zgrade i poslovne prostorije Općine mogu se izdavati pod posebnim uslovima određenim kategorijama pravnih i fizičkih lica ili obrtnicima , državnim organizacijama, vjerskim zajednicama, javnim ustanovama i drugim subjektima i organizacijama od značaja za Općinu.
- 2) Općinsko vijeće posebnom odlukom jednom godišnje utvrđuje visinu zakupnine po zonama i kategoriju pravnih i fizičkih lica koja imaju pravo na zakup pod posebnim uslovima.
- 3) Pod posebnim uslovima podrazumijeva se davanje pod zakup sa umanjenom zakupninom ili bez zakupnine , ali uz obavezu zakupca da u skladu sa odredbama Zakona plati porez na dodanu vrijednost .
- 4) Prilikom izdavanja poslovnih zgrada i poslovnih prostorija u zakup pod posebnim uslovima visina zakupnine se može umanjiti najviše za 70 % i na tako obračunatu zakupninu uračunava se porez na dodanu vrijednost.
- 5) Ugovorom o davanju u zakup pod posebnim uslovima, regulišu se uslovi i način korištenja nekretnine , obaveze u vezi plaćanja zakupnine i troškovi tekućeg održavanja.

Član 67.

(Primjena odredbi ove odluke)

Na prava i obaveze zakupaca po osnovu zakupa pod posebnim uslovima shodno se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se tiču sadržine ugovora o zakupu , prava i obaveze zakupaca koji nekretninu koriste po osnovu zakupa u tržišnim uslovima.

II STVARNA SLUŽNOST

Član 68.

- 1) Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Općine Doboj Jug može se zasnovati:
 - a) Ako je nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
 - b) Ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu Općine i
 - c) Ako se isplati naknada utvrđena odlukom o zasnivanju služnosti.
- 2) Za utvrđenu služnost na nekretninama u vlasništvu Općine plaća se naknada u iznosu za koji je umanjena tržišna vrijednost nekretnine, kao i za nastalu štetu,
- 3) Visina naknade iz prethodnog stava se utvrđuje na osnovu nalaza sudskog vještaka odgovarajuće struke,
- 4) Odluku o zasnivanju služnosti donosi Općinsko vijeće na prijedlog Načelnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Općinskog Pravobranilaštva,
- 5) O zasnivanju služnosti se zaključuje ugovor koji mora biti notarski obrađen,
- 6) Ugovor iz stava 5. ovog člana u ime i za račun Općine zaključuje Načelnik ili osoba koju Načelnik posebno opunomoći.

III HIPOTEKA

Član 69.

- 1) Hipoteka (založno pravo) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti samo ako je to u interesu ostavriavanja funkcija Općine , kao i u interesu pravnih lica čiji je Općina osnivač , ustanova i drugih subjekata u vlasništvu Općine.
- 2) Odluku o zasnivanju založnog prava donosi Općinsko vijeće , na prijedlog Načelnika uz prethodno pribavljeno mišljenje Općinskog pravobranilaštva.

POGLAVLJE VI –POSTUPAK I NAČIN STICANJA NEKRETNINA

Član 70.

(Sticanje nekretnina)

- 1) Općina može sticati nekretninu po osnovu:
 - Zakona,
 - Pravnog posla (kupovina i poklon),
 - Odluke suda ili drugog javnog organa,
 - Jednostranom izjavom volje,
 - Nasljeđivanja.
- 2) Općina može sticati nekretnine u vlasništvu fizičkih i ili pravnih lica kada je to potrebno za izgradnju saobraćajne infrastrukture, komunalnih, zdravstvenih obrazovnih i objekata kulture, uprave i drugih objekata za čiju izgradnju je utvrđen javni interes u skladu sa propisima o eksproprijaciji.
- 3) Na osnovu posebne odluke Općinskog vijeća kao pojedinačnog akta, Općina može sticati nekretnine i pravnim poslom (kupovinom) od vlasnika nekretnina kada za to postoje opravdani razlozi i kada su ispunjeni uslovi utvrđeni ovom Odlukom.

Član 71.

(Postupak kupovine nekretnine)

Sticanje nekretnina u vlasništvo Općine u slučaju kupoprodaje provodi se postupkom pregovaranja u cilju pribavljanja najpovoljnije cijene za kupovinu nekretnine i to:

- Postupku prikupljanja pisanih ponuda,
- Postupku neposredne pogodbe.

Član 72.

- 1) Općina može sticati pravo vlasništva na osnovu pravnog posla:
 - na nekretninama u odnosu na koje ne postoji zakonska zabrana raspolaganja,Na nekretninama na kojima ne postoji hipoteka ili drugi realni teret koje može ograničavati prava sticajca ili zabilježba koja ima za predmet bilo kakvo ograničenje stvarnog prava.
- 2) Prije donošenja Odluke Općinskog vijeća o kupovini ,Načelnik pribavlja od nadležne Službe izvještaj o raspolaganju potrebnim finansijskim sredstvima u budžetu za kupovinu nekretnine.
- 3) Od nadležne Službe Načelnik pribavlja obavještenje koje ukazuje da Općina nema drugu sličnu ili odgovarajuću nekretninu koja može zadovoljiti potrebe zbog kojih se pokreće postupak sticanja.

Član 73.

- 1) Postupak kupovine nekretnina u vlasništvo Općine provodi Komisija na osnovu Odluke koju donosi Općinsko vijeće.
- 2) Odluka iz stava 1. sadrži obrazloženje u kojem su dati razlozi koji ukazuju na opravdanost kupovine nekretnine i kojom se ovlašćuje Komisija za sticanje da provede prethodni postupak prije donošenja Odluke o javnom oglašavanju radi sticanja nekretnine u vlasništvo Općine.

Član 74.

- 1) Komisija u prethodnom postupku prikuplja informacije sa tržišta nekretnina o nekretninama koje ispunjavaju uslove za kupovinu.

- 2) U toku prethodnog postupka ispitivanja tržišta nekretnina , Komisija je u obavezi da pribavi nalaz i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke o visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se kvalifikovala za razmatranje od strane Komisije.
- 3) U zavisnosti od ponude na tržištu nekretnina Komisija predlaže Općinskom vijeću putem Načelnika da se kupovina izvrši u postupku prikupljanja pisanih ponuda ili u postupku neposredne pogodbe , nakon čega Općinsko vijeće donosi Odluku o javnom oglašavanju radi sticanja nekretnine u vlasništvo Općine.
- 4) Po donošenju Odluke o javnom oglašavanju radi kupovine nekretnina u vlasništvo Općine nadležna Služba objavljuje javni oglas za za prikupljanje pisanih ponuda , odnosno za neposrednu pogodbu putem pregovaranja kojim se pozivaju zainteresovani ponuđači –vlasnici kvalifikovanih nekretnina da u roku od 15 (petnaest) dana od datuma objavljivanja javnog oglasa dostave Komisiji , odnosno da pristupe na mjesto i datum označen u javnom oglasu radi davanja ponude i pregovaranja o najpovoljnijom cijeni.
- 5) Podaci o nekretninama koje ispunjavaju uslove za sticanje od strane Općine (površina, spratnost, vrsta objekta ili zemljišta, lokacija), se obavezno navode u javnom oglasu koji objavljuje nadležna Služba.
- 6) Na dalji postupak se shodno primjenjuju odgovarajuće odredbe ove Odluke koje se tiču načina dostavljanja pisanih ponuda , odnosno pregovaranja u toku postupka neposredne pogodbe.
- 7) Po prijemu pisanih ponuda, u roku od 3 (tri) dana od datuma njihovog prijema u nejavnoj sjednici Komisija razmatra pristigle pisane ponude , zakazuje mjesto i datum za pokušaj pregovaranja sa zainteresovanim ponuđačima radi dobijanja najpovoljnije cijene za kupovinu nekretnine i o tome pismenim putem obavještava kvalifikovane ponuđače.
- 8) Komisija u toku postupka kupovine nekretnine , kao i o otvaranju i razmatranju pristiglih pisanih ponuda i o toku pregovaranja sastavlja zapisnik , koji potpisuju članovi Komisije i lica sa kojima se pregovaralo.

Član 75.
(Izbor najpovoljnijeg ponuđača)

- 1) Po završenom pregovaranju u postupku kupovine nekretnine, Komisija za sticanje Načelniku dostavlja zapisnik sa prijedlogom da se prihvati ponuda najpovoljnijeg ponuđača.
- 2) Prijedlog iz stava 1. ovog člana Komisija za sticanje može dati i ako je pristigla , odnosno ako je data i samo jedna prihvatljiva ponuda.
- 3) Nadležna Služba , prijedlog odluke o prihvatanju ponude najpovoljnijeg ponuđača dostavlja na mišljenje Općinskom Pravobraniocu zajedno sa zapisnikom koji je sačinila Komisija.
- 4) Nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja od strane Općinskog Pravobranioca , Načelnik dostavlja Općinskom vijeću prijedlog Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u kojoj je sadržana i saglasnost da se pristupi zaključenju ugovora o kupoprodaji sa izabranim ponuđačem.
- 5) Odlukom o izboru najpovoljnijeg ponuđača utvrđuje se i kupoprodajna cijena za kupovinu predmetne nekretnine , način plaćanja kupoprodajne cijene i ovlašćuje

se Načelnik da u ime Općine zaključi ugovor o kupoprodaji sa izabranim ponuđačem.

Član 76.

(Zaključivanje ugovora)

- 1) Nadležna organizaciona jedinica po zaključenom ugovoru o kupoprodaji , koji se zaključuje u formi notarski obrađene isprave , a koji se dostavlja nadležnoj službi za vođenje evidencije o nekretninama u vlasništvu Općine i Službi nadležnoj za finansije i budžet radi uvođenja kupljene nekretnine u odgovarajuću evidenciju u skladu sa posebnim Pravilnikom o evidenciji nekretnina Općine.
- 2) Troškove notarske obrade ugovora o kupoprodaji snosi Općina.

POGLAVLJE VII –REGISTAR NEKRETNINA

Član 77.

- 1) O nekretninama kojim upravlja Općina i nekretninama u vlasništvu Općine , vode se posebni registri.
- 2) Registar zemljišta, poslovnih zgrada, poslovnih prostorija , uspostavlja , vodi i održava Služba nadležna za geodetske i imovinsko pravne poslove.

Član 78.

- 1) Rok za uspostavu registra iz prethodnog člana je dvije godine od dana stupanja na snagu Odluke.
- 2) Ovlašćuje se Načelnik da u roku od 90 (devedeset) dana od dana stupanja na snagu Odluke , donese Uputstvo o sadržaju i načinu vođenja internog registra zemljišta, Uputstvo o sadržaju i načinu vođenja internog registra poslovnih zgrada, poslovnih prostorija .

POGLAVLJE VII –PLANIRANJE, PRAĆENJE, VREDNOVANJE I IZVJEŠTAVANJE

Član 79.

- 1) Općinsko vijeće usvaja Plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine za period od 5 (pet) godina.
- 2) U skladu sa Planom iz stava 1. Ovog člana , jednom godišnje u skladu sa budžetskim ciklusom, Općinsko vijeće usvaja Godišnji plan upravljanja nepokretnostima u vlasništvu Općine.
- 3) Planske dokumente iz stava 1. I stava 2. ovog člana izrađuje Služba na osnovu rezultata praćenja, vrednovanja i izvještavanja , kao i na osnovu prijedloga koje dostavljaju i ostale Službe u čijoj su nadležnosti pojedini segmenti upravljanja nekretninama , javna preduzeća i javne ustanove čiji je osnivač Općina.

Član 80.

(Praćenje i vrednovanje upravljanja, sticanja i raspolaganja nekretninama)

- 1) Nadležna Služba zadužena je za praćenje implementacije Godišnjeg plana upravljanja nekretninama i vrednovanje učinka i rezultata primjene Plana upravljanja nekretninama.
- 2) Nadležna Služba uz Godišnji plan upravljanja nekretninama priprema i plan praćenja i vrednovanja koji sadrži aktivnosti koje se prate , očekivane rezultate , te rokove , uloge i odgovornosti.

Član 81.
(Izvještavanje)

- 1) Nadležna Služba sačinjava objedinjeni godišnji Izvještaj o provedbi godišnjeg Plana upravljanja nekretninama.
- 2) Uz prijedlog godišnjeg Plana upravljanja nekretninama, Općinskom vijeću na usvajanje obavezno se dostavlja i godišnji Izvještaj o provedbi godišnjeg Plana upravljanja nekretninama.

DIO TREĆI –PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 82.

Stupanjem na snagu ove Odluke ne prestaju odnosi po osnovu zakupa i korištenja nekretnina u vlasništvu Općine . Isti prestaju istekom vremena na koji su zaključeni.

Član 83

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „ Službenom glasniku općine Doboj Jug“

Predsjedavajući Općinskog vijeća

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke sadržan je u članovima 8. Stav 3.alineja 8 .i 13.stav 2.,alineja 5 i 35.Zakonu o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine (« Službene novine FBiH» ,broj 49/06 i 51/09) i članu 23.Statuta Općine Doboj Jug („ Službeni glasnik Općine Doboj Jug „, broj 03/08), a uvezi sa članovima 22.stav 2 i članom 363.Zakona o stvarnim pravima („ Službene novine Federacije BiH“ broj 66/13 i 100/13), te članova 3. I 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretnina u FBiH, Kantona, Općina i Gradova („ Službene novine FBiH“ broj 17/14).

OBRAZLOŽENJE

Stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima u Federaciji Bosne i Hercegovine pravne osobe javnog prava (kantoni, općine gradovi i dr) kao nosioci prava vlasništva imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i drugi vlasnici , uz ograničenje da nekretninama u vlasništvu osoba javnog prava raspolaže, upravlja i koristi ih tijelo koje je za to nadležno na osnovu zakona, a u našem slučaju to je Općinsko vijeće , koje donosi Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine.

Zakon o stvarnim pravima je riješio određene dileme , ali nije precizirao u detalje načine sticanja i raspolaganja imovinom jedinica lokalne samouprave , a što nam je ukazano na radionicama održanim na temu Upravljanja imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave u organizaciji OSCE –a , te smo dobili određene upute i modele za donošenje jedne ovakve Odluke , koju nudimo u Nacrtu jer je sveobuhvatna i detaljna i nudi određena rješenja u pogledu raspolaganja , sticanja nekretnina, drugih stvarnih prava , te upućuje donošenje Registra nekretnina u vlasništvu Općina, a samim tim traži i bolju pažnju nad istim nekretninama , te bolji pregled i evidenciju istih.

Nacrt Odluke o upravljanju, raspolaganju i sticanju nekretnina općine Doboj Jug pripremljen je kako bi Općina utvrdila jedinstven postupak upravljanja, raspolaganja ili sticanja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Općine i to na zemljištu, poslovnim zgradama , poslovnim prostorijama i ostalim nekretninama, a sve radi efikasnijeg praćenja prihoda i rashoda po istom.

Shodno naprijed navedenom , cijeneći činjenicu da se radi o općinskom zemljištu sačinjen je Nacrt ove Odluke i isti se podnosi Općinskom vijeću na razmatranje i usvajanje.

Obrađivač:

Služba za urbanizam, katastar i geodetske poslove

Pomoćnik Načelnika:

Šahbegović Melisa ,dip.pravnik

Predlagač :
OPĆINSKI NAČELNIK

Mirnes Tukić, dipl.ecc