9. ODLUKA o nazivima ulica u naseljenom mjestu Vida, MZ Vida I ("Službeni glasnik općine Gradačac" 03/2009. od 07.04.2009.godine).

Član 12.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja a objaviti će se u "Službenom glasniku Općine Gradačac".

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA GRADAČAC
- Općinsko vijeće -

Broj: 01-05-323/18 **PREDSJEDAVAJUĆI**
Datum:11.10.2018. god. **OPĆINSKOG VIJEĆA**
G r a d a č a c **Šakić Enir, prof. S.r.**

8.

Na osnovu člana 22. i člana 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima («Sl. novine F BiH», broj: 66/13 i 100/13), člana 13. stav 2. alineja 5. i člana 35. stav 2. Zakona o principima lokalne samouprave u F BiH ("Službene novine FBiH", broj: 49/06 i 51/09), člana 3. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine FBiH", broj: 17/14) i člana 24. stav 1. tačka 7. Statuta Općine Gradačac («Sl. glasnik Općine Gradačac», broj: 4/08 i 5/12, 1/17 i 5/18), na prijedlog Općinskog načelnika, Općinsko vijeće Općine Gradačac na sjednici održanoj dana 11.10.2018.godine, d o n o s i

ODLUKU O PRODAJI NEKRETNINA

Član 1.

Zbog posljedica propisanih članom 10. konstatuje se da je prestala da važi Odluka o prodaji nekretnina br. 01-05-79/18 od 14.03.2018.god. («Službeni glasnik općine Gradačac», br 2/2018), te da su prestale sve pravne posljedice koje je ista proizvela, a koje se odnose na radnje preduzete u cilju prodaje suvlasničkog dijela nekretnine.

Član 2.

Ovom odlukom utvrđuju se uslovi, način i postupak prodaje nekretnina u vlasništvu općine Gradačac.

Član 3.

Općina Gradačac javnim nadmetanjem - licitacijom prodaje:
- suvlasnički dio od 3/5 na nekretninama označenim kao:

- k.č.br.440/6 Gradska garaža ostalo neplodno zemljište površine 2932 m2 upisana u el.zk.ul.br. 740 k.o. Gradačac II, upisana kao vlasništvo i posjed Općine Gradačac sa 1/1,

a radi zajedničke izgradnje Gradske garaže sa poslovnim sadržajima -2 i -1 Podrum + Suteren + Prizemlje + Sprat, na način da etaža 1 i suteren budu izgrađeni od strane općine Gradačac i ostanu u njenom isključivom vlasništvu, dok etaža 2, prizemlje i sprat budu izgrađeni od strane kupca suvlasničkog dijela nekretnine i ostanu u njegovom isključivom vlasništvu.

Predmetna nekretnina predstavlja urbanističku parcelu na kojoj je prema Regulacionom planu "Centar" predviđena izgradnja Gradske garaže sa poslovnim sadržajima.

Suvlasnički dio od 2/5 ostaje u vlasništvu općine Gradačac.

Član 4.

Početna prodajna cijena suvlasničkog dijela nekretnine iznosi 1.058.792,11 KM (jedan milionpedesetosamhiljadasedamstotinadevedesetdvi je KM i 11/100 KM) odnosno 601,86 KM (slovima:šestotinajednaKM i 86/100) po 1m2.

Obaveza najpovoljnijeg ponuđača odnosno kupca suvlasničkog dijela nekretnine je da sa prodavcem općinom Gradačac, a u skladu sa Rješenjem o načelnoj urbanističkoj saglasnosti br.06/1-23/1-2093/18 od 06.09.2018.god. zaključi ugovor o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice Gradske garaže sa poslovnim sadržajima, a shodno Idejnom projektu br. IP120618 od juna 2018. na osnovu kojeg je izdata načelna urbanistička saglasnost.

Ugovor o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice će se zaključiti na način da:
- etaža 1 i suteren budu izgrađeni od strane općine Gradačac i ostanu u njenom isključivom vlasništvu;
- etaža 2, prizemlje i sprat budu izgrađeni od strane kupca suvlasničkog dijela nekretnine i ostanu u njegovom isključivom vlasništvu.

Član 5.

Prodaja nekretnina iz člana 3.odluke izvršiti će se javnim nadmetanjem - licitacijom, a javni oglas o prodaji će biti objavljen u dnevnom listu «Oslobođenje» i dnevnom listu «Avaz», na oglasnoj ploči općine, web stranici općine Gradačac i Radio stanici Gradačac.

Postupak prodaje provesti će Komisija za prodaju nekretnina.

Član 6.

Nakon odabira najpovoljnijeg ponuđača i potpisivanja ugovora o prodaji nekretnina iz člana 3. budući suvlasnici imaju sljedeće obaveze:

1. Obaveze Općine Gradačac-prodavca:
- zaključenje ugovora o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice sa kupcem,
- rovesti postupak odabira i imenovanja nadzornog organa za gradnju cijelog objekta, a troškovi nadzora će se podijeliti srazmjeno suvlasničkim dijelovima, što će biti regulisano posebnim ugovorom između nadzornog organa i suinvestitora objekta,
- pribavljanje lokacijske informacije i građevinske dozvole zajedno sa suinvestitorom,
- priprema urbanističke parcele za gradnju tj. izmiještanje podzemnih i nadzemnih instalacija,
- izgradnja Gradske garaže odnosno etaže 1 i suterena u roku koji će biti određen ugovorom o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice,
- pribavljanje upotrebne dozvole zajedno sa suinvestitorom,
- pribavljanje elaborata etažiranja,
- konačna uknjižba etažnog vlasništva na općinu i kupca.

2. Obaveze kupca:
- zaključenje ugovora o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice sa općinom Gradačac,
- izrada i revizija glavnog projekta objekta u skladu sa idejnim projektom i načelnom urbanističkom saglasnošću,
- pribavljanje lokacijske informacije i građevinske dozvole zajedno sa općinom,
- zajedno sa suinvestitorom i nadzornim organom potpisati ugovor o nadzoru, nakon odabira istog od druge ugovorne strane, tj.općine Gradačac,
- izgradnja gradske garaže sa parkingom i poslovnih sadržaja, odnosno etaže 2, prizemlja i sprata u roku koji će biti određen ugovorom o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice,
- vanjsko uređenje parcele (prilazi, ograde, zelenilo i sl.).

3.Zajedničke finansijske obaveze kod izdavanja građevinske i upotrebne dozvole, kao što su administrativne takse, naknade, renta i sl. se plaćaju odvojeno, odnosno svako za svoj dio objekta na kome se zasniva etažna svojina.

Član 7.

Prilog ovoj odluci je nacrt ugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela i nacrt ugovora o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice, koji sadržavaju bitne elemente ugovora, a koji će biti sačinjeni u formi notarske isprave.

Član 8.

Ovlašćuje se općinski načelnik da preduzme sve radnje u vezi raspisivanja javnog oglasa,
formiranja komisije za provođenje postupka, a nakon što općinsko vijeće da saglasnost, potpiše kupoprodajni ugovor nakon odabira najpovoljnije ponude, kao i ugovor o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice, uz pribavljeno mišljenje općinskog pravobranilaštva.

Član 9.

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika.
Ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik, smatra se da je javno nadmetanje bezuspješno i licitacija se ponavlja.
Ako se na ponovljenu licitaciju javi samo jedan učesnik, komisija može pristupiti postupku prodaje nekretnine neposrednom pogodbom, pod uslovom da ponuđena cijena ne može biti niža od početne cijene, objavljene u oglasu o licitaciji**.**
Ako ne uspije ni ponovljena licitacija, smatra se da Je javno nadmetanje bezuspješno, te ova odluka prestaje da važi.

Član 10.

Ugovor o kupoprodaji sa kupcem će u ime općine Gradačac zaključiti općinski načelnik, u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuđača.
Kupoprodajnu cijenu kupac je dužan isplatiti u roku od 60 dana po potpisivanju ugovora,
na investicioni račun općine Gradačac 1321900309659853, otvoren kod NLB banke Gradačac.
Prodavac i kupac će po zaključenju ugovora o kupoprodaji, odmah, a najkasnije u roku od 8 dana, zaključiti Ugovor o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice, sa ciljem zajedničke izgradnje «Gradske garaže sa poslovnim sadržajima», shodno Idejnom projektu br.IP120618 od juna 2018. i Načelnoj urbanističkoj saglasnosti br.06/1-23/1-2093/18 Od 06.09.2018.god. a koji ugovori će proizvoditi pravno dejstvo tek po isplati kupoprodajne cijene u cjelosti.

Ukoliko kupac ne izvrši uplatu kupoprodajne cijene u roku iz stava 2. ovog člana, niti u eventualno naknadno ostavljenom roku od strane prodavca, ima se smatrati da je odustao od kupoprodaje, a Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja postupiti će shodno odredbi člana 9.ove odluke, u cilju raspisivanja nove licitacije.

Član 11.

Troškove notarske obrade ugovora snosi kupac.

Član 12.

Ova odluka stupa na snagu 8. dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Gradačac.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA GRADAČAC
- Općinsko vijeće -

Broj: 01-05-324/18
Datum: 11.10.2018. god.
G r a d a č a c

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA
Šakić Enir, prof.s.r.

- NACRT -

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE **OPU-IP-/2018**
JAŠAREVIĆ JASMIN, NOTAR **IZVORNIK**
GRADAČAC, Ul. 6. aprila br. 6

UGOVOR O PRODAJI

Dana, ---**. .2018 godine** su se preda mnom, Jašarević Jasminom, Notarom, sa službenim sjedištem u Gradačcu, u poslovnim prostorijama u ulici 6. aprila br. 6., da na osnovu odredaba Zakona o notarima (Sl.Novine FBiH 49/02), Zakona o stvarnim pravima (Sl.Novine FBiH 66/13 i 100/13) i Zakona o obligacionim odnosima (Sl.List SFRJ, br. 29/1978, 39/1985, 45/1989 – Odluka USJ 57/1989, Sl. List RBIH br. 2/1992, 13/1993 i 13/1994 i "Sl.Novine FBiH, br. 29/2003 i 42/2011) notarski obradim njihove izjave volja:----------
---

1. Općina Gradačac - Jedinstveni općinski organ, Ulica H.K.Gradaščevića 54, ID broj 4209156840000, PDV broj 209156840000 **(**u daljem tekstu: **prodavac),** ----------
----

zastupana po načelniku općine Gradačac, Dervišagić Edisu sin Ademov, iz Gradačca, ulica Reufa Huseinagića broj 4/46, identitet i ovlaštenja odnosno funkcija, notaru lično poznati. ----------

Nakon što sam utvrdio da su stranke sposobne i ovlaštene za preduzimanje ovog pravnog posla, objasnio sam im smisao i značaj istog, poučio sam ih o pravnim posljedicama, te uvjerivši se u njihovu pravu i ozbiljnu volju pristupio sam sačinjavanju ovoga Ugovora o prodaji. ----------
---

Prisutni su kako je naznačeno na notarsku obradu izjavili sljedeći sadržaj Ugovora o prodaji. -------
---

UVODNE NAPOMENE : ----------

1.) **Zajednički naziv** za prodavca I kupca u tekstu ovog pravnog posla će biti **ugovornes trane.** ----
---

2.) Općinska služba za geodetske I imovinsko-pravne poslove Općine Gradačac, dostavila je postupajućem notaru sljedeću dokumentaciju : ----------

---

Kopiju katastarskog plana, broj plana 16, UR broj : izdata od Općinske službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Gradačac, dana

---

Zemljišnoknjižni izvadak broj: , izdat od Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda Gradačac, dana . ----------

---

Odluku o prodaji nekretnina, usvojenu od Općinskog vijeća Općine Gradačac, dana pod brojem :

Javni oglas za prodaju nekretnina u vlasništvu općine Gradačac putem javnog nadmetanja, objavljen od Općinskog načelnika Općine Gradačac, dana . 2018.god., broj :,

---

Zapisnik o provedenom postupku licitacije, sačinjen od Komisije za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Gradačac, putem licitacije od .2018.god. ----------

---

Akt Općinskog pravobranilaštva Općine Gradačac, broj od .god.----

---

Pravno mišljenje Općinskog pravobranilaštva Općine Gradačac, broj od

Prijedlog teksta ugovora o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice, Općinskog načelnika Općine Gradačac, ----------

---

Izvod iz Sl. glasnika Općine Gadačac broj 2/2018 od 16.03.2018.god. ----------

---

- **Načelnu urbanističku saglasnost** Općinske službe za urbanizam, investicije i komunalne poslove broj 06/1-23/1-2093/18 od 06.09.2018.

3.) Prodavac se obavezuje pribaviti kupcu pravo suvlasništva i katastarskog suposjeda na nekretnini definiranoj u članu 1. Ovog ugovora dok se **kupac obavezuje platiti prodavcu kupoprodajnu cijenu** u iznosu navedenom u članu 3. Ovog ugovora a na način kako će to biti definisano članom 4. Ovogu govora, te zaključiti Ugovor o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice u skladu sa Rješenjem o načelnoj urbanističkoj saglasnosti br. 06/1-23/1-2093/18 od 06.09.2018. i Idejnim projektom br. IP120618 odjuna 2018.

4.) Pored navedene obaveze ugovornih strana, ovim ugovorom će biti definisane i ostale obaveze i prava ugovornih strana. ----------

Član 1.
PredmetUgovora

Ovim Ugovorom, prodavac prodaje kupcu, a ovaj kupuje, suvlasnički odnosno suposjednički udio od 3/5 u nekretnini, označena prema podacima Zemljišne knjige Općinskog suda Gradačac I Općinske službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Gradačac (katastar) kao : -------
k.č.br. 440/6 zv. GRADSKA GARAŽA, ostalno neplodno zemljište, **površine 2932 m2**,upisana u posjedovnom listu broj 286 **k.o. Gradačac II**, kao posjed prodavca, sa 1/1, odnosno, upisana u zk.ul.el.br. 740 k.o. Gradačac II, kao pravo vlasništva prodavca, sa obimom 1/1, bez upisanih tereta, a shodno stanju u KKP, od .2018. godine i Z.K. izvatku, od .2018. godine, a radi zajedničke izgradnje Gradske garaže sa poslovnim sadržajima -2 i -1 Podrum + Suteren + Prizemlje + Sprat, na način da etaža –1 i suteren budu izgrađeni od strane općine Gradačac i ostanu u njenom isključivom vlasništvu, dok etaža –2, prizemlje i sprat budu izgrađeni od strane kupca suvlasničkog dijela nekretnine i ostanu u njegovom isključivom vlasništvu.

Predmetna nekretnina predstavlja urbanističku parcelu na kojoj je prema Regulacionom planu "Centar" predviđena izgradnja **Gradske garaže sa poslovnim sadržajima**. ----------

Član 2.
Postupak prije sačinjavanja notarski obrađene isprave

(1) Općinsko vijeće općine Gradačac donijelo je dana, 2018.god. pod brojem : **Odluku o prodaji nekretnina. ----------**

---

(2) Odluka o prodaji nekretnina iz stava 1. ovog člana, objavljena je dana godine, u **Sl. glasniku Općine Gradačac br. /2018** (stupila na snagu 8. dana od dana objavljivanja). --------

----

(3) Javni oglas za prodaju nekretnina u vlasništvu općine Gradačac putem javnog nadmetanja-licitacije, je objavljen u dnevnom listu "Oslobođenje " i dnevnom listu "Avaz" dana, **.2018. godine**, kao i WEB stranici općine Gradačac, oglasnoj ploči i Radio stanici Općine Gradačac. ------

---

(4) Licitacija je održana dana, . 2018. godineu zgradi općine Gradačac, u prostorijama Općinske službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove Gradačac,

---

(5) Postupak licitacije sprovela je *Komisija za prodaju nekretnina u vlasništvu općine Gradačac putem javnog nadmetanja-licitacije (u daljem tekstu : Komisija)*, a koji tok i sadržaj postupka je evidentiran u Zapisniku od 2018.god. a čija kopija čini prilog ovom notarski obrađenom Izvorniku.----------

---

(6)Općinsko pravobranilaštvo Općine Gradačac je aktom broj M- /2018 od 2018.god. a na zahtjev Općinske službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Gradačac dalo pravno mišljenje na prijedlog ugovora o prodaji suvlasničkog dijela nekretnine.

---

7) Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Gradačac je postupajućem notaru dostavila dokumentaciju navedenu u uvodnim napomenama ovog ugovora sa usmenim zahtjevom za notarsku obradu kupoprodajnog ugovora. ----------

----

Član 3.
Cijena i način formiranja iste

1. Prodavac prodaje kupcu, a ovaj kupuje suvlasnički i suposjednički udio od 3/5 u nekretnini, opisanoj u članu 1. ovog ugovora, **za cijenu od KM (_____**

----

2. Početna prodajna cijena je iznosila 1.058.792,11 KM (jedanmilionpedesetosamhiljdasedamstotinadevedesetdvijekonvertibilnemarke i 11/100 KM) odnosno 601,86 KM po 1 m2. ----------

Član 4.
Način plaćanja cijene

(1) Dio od ugovorene cijene u iznosu od 50.000,00 KM (pedesethiljadakonvertibilnihmaraka),

kupac je, **radi učešća u postupku licitacije, već uplatio na žiro račun prodavca,** broj:132-190-03096598-53 kod NLB Banke d.d. Sarajevo i što će prodavac potvrditi potpisivanjem ovog Ugovora, a ovaj novčani iznos je kupcu uračunat u kupoprodajnu cijenu.

(2) Ostatak od ugovorene cijene u iznosu od KM (konvertibilnihmaraka) kupac se obavezuje uplatiti na prednje naznačeni žiro račun prodavca, **najkasnije u roku od 60 (šezdeset)** dana od dana potpisivanja ovog ugovora. ----------

Član 5.

Osiguranje potraživanja prodavca i kupca

(1) Notar je upozorio ugovorne strane, a naročito kupca da je obaveza koju je kupac preuzeo ispuniti na način utvrđen u stavu 2. člana 4. ovog ugovora, unutar jasno definisanog roka (čime **rok** postaje **bitan element ovog ugovora**), takve naravi da ukoliko je **kupac ne ispuni, ovaj Ugovor se smatra automatski raskinutim**, a kupac gubi pravo na povrat iznosa uplaćenog na ime kapare.--
---
---

(2) Ugovorne strane ugovaraju i alternativno pravo u korist prodavca, na način da **prodavac** u slučaju nastupanja situacije iz stava 1. ovog člana, **može održati ugovor na snazi** jednostranom pismenom izjavom upućenom kupcu u kome se kupcu ostavlja naknadni rok za ispunjenje obaveze isplate ostatka kupoprodajne cijene. ----------
---

(3) Notar je **poučio prodavca na mogućnosti njegovog adekvatnog osiguranja** u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene (ukoliko raskid ugovora nije u interesu prodavca) kao što je izričito **podvrgavanje kupca neposrednom prinudnom izvršenju** bez odlaganja na cijelokupnoj imovini za iznos neplaćenog dijela cijene, a sa ciljem realizacije obaveze kupca preuzete ovim ugovorom. --
---

(4) Notar je **poučio kupca** na mogućnost njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa sticanjem prava suvlasništva i katastarskog suposjeda od 3/5 u nekretnini iz člana 1. ovog ugovora kao što je **ugovaranje i upisivanje predbilježbe** sticanja prava suvlasništva u registru nepokretnosti prije isplate ostatka cijene i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava kupca, zatim na **mogućnost ugovaranja isplate cijene na notarev povjerenički račun za druge osobe** i njenu isplatu s tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u kao suvlasnik i katastarski suposjednik. ----------

Član 6.

Odgovornost za materijalne i pravne nedostatke

(1) Prodavac kao subjekt javnog prava, ne garantuje za skrivene materijalne nedostatke i ujedno izjavljuje da mu nikakvi nedostaci nisu poznati.----------
----

(2) Prodavac garantuje da ne postoje služnosti koje nisu upisane u zemljišnu knjigu i ujedno izjavljuje da mu nije poznato da one postoje. ----------
---

(3) Prodavac pod punom krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljuje i garantuje kupcu da je **isključivi vlasnik i posjednik** opisane nepokretnosti, da nepokretnost **nije predmet sudskog ili upravnog postupka**, **da nema zabrane raspolaganja ili otuđenja**, da nije predmet druge kupoprodaje ili drugog pravnog posla i obavezuje se da kupcu pružiti kompletnu zaštitu od pravnog uznemiravanja –**„evikcije" pod pretnjom naknade štete i raskida ovog Ugovora.** ----------

Član 7.
Namjena prodaje i kupovine

Prodavac i kupac će po zaključenju ovog ugovora, odmah, a najkasnije u roku od 8 dana zaključiti **Ugovor o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice,** sa ciljem zajedničke izgradnje

"Gradske garaže sa poslovnim sadržajima", shodno Idejnom projektu i Načelnoj urbanističkoj saglasnosti broj: 06/1-23/1-2093/18 od 06.09.2018., a koji ugovori će proizvoditi pravno dejstvo tek po isplati kupoprodajne cijene u cjelosti.

Član 8.
Stupanje u posjed

(1) Prodavac je saglasan da kupac tek po potpunoj isplati ostatka kupoprodajne cijene **stupi u suposjed** nekretnine koju kupuje.----------

(2) **Kupac će potpisivanjem ovog Ugovora potvrditi** da jeupoznat sa stanjem nekretnine koju kupuje i da na istu nema bilo kakvih primjedbi.----------

Član 9.
Zemljišnoknjižni i Katastarski zahtjevi

(1) Prodavac pristaje da se u Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda Gradačac i Općinskoj službi za geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Gradačac (katastru) prodavac izbriše kao isključivi vlasnik i posjednik nekretnine označene kao k.č.br. 440/6 k.o. Gradačac sa 1/1, odnosno, da se bez prodavčeve dalje saglasnosti, pitanja i privole,kupac uknjiži/upiše kao suvlasnik i suposjednik iste nekretnine, sa dijelom od 3/5 ali tek po **potpunoj isplati ostatka od ugovorene cijene** u iznosu od KM (slovima) i zaključenja ugovora o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice.

(2) Ugovorne strane ugovaraju kao **pravni osnov** za prijenos prava suvlasništva i katastarskog suposjeda na predmetnoj nekretnini u korist kupca u javnim evidencijama za nekretnine, **ovaj Ugovor, potvrdu Općinske službe** općine Gradačac nadležne za budžet i finansije o cjelokupnoj uplati kupoprodajne cijene iz člana 3. ovog ugovora **i zaključen Ugovor o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice.**

---

(3) Realizacijom ugovora, ugovorne strane će uspostaviti suvlasničku zajednicu na način da će **prodavac** biti suvlasnik sa suvlasničkim udjelom od 2/5 u k.č.br. 440/6 k.o. Gradačac II a dok će **kupac** biti suvlasnik sa suvlasnički udjelom od 3/5 u navedenoj nekretnini**.**

Član 10.
Troškovi

Troškove ove notarski obrađene isprave, te troškove upisa prava suvlasništva i katastarskog posjeda u korist kupca - snosi kupac.----------

Član 11.
Pouke

Stranke je Notar upozorio na slijedeće:----------

Uknjižbom prava suvlasništva i katastarskog suposjeda u javnim registrima za nekretnine, kupac postaje suvlasnik odnosno suposjednik, ----------
---

Preduslov za uknjižbu prava suvlasništva, odnosno, upis suposjeda na predmetnoj nekretnini u korist kupca, je prethodna ovjera ovog Ugovora kod Poreske uprave - Ispostava Gradačac, po kojem pravnom poslu **se ne plaća porez na promet nepokretnosti i prava (**shodno Zakonu o porezu na promet nepokretnosti i prava TK, Općina kao prodavac je oslobođena plaćanja istog), ----------

---

Da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva a koje prodavac za njih znao, ----------

---

Na značaj i pravne posljedice po kupca njegovog pristanka na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja, te činjenicu da će **ovaj Ugovor sa izdavanjem otpravka u svrhu izvršenja predstavljati izvršnu ispravu (**Zakon o izvršnom postupku FBiH "Službene novine FBiH" br. 32/03, 52/03,33/06,39/06 i 39/09**),** odnosno da je put prinudne naplate skraćen, te da nije nužno voditi parnični postupak, kako bi se realizirala prava prodavca.----------

---

Da je nacrt ovog ugovora Notar elektronskim putem dostavio kupcu (putem kupčeve pravne službe) odnosno prodavcu (putem općinske službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove) **vezano za što je Općinsko pravobranilaštvo Općine Gradačac dostavilo Pravno mišljenje, br. M-/2018 od . .2018. godine, u kojem stoji:** ---------- ----------

---

"Unijeti sadržaj gorespomenutog Pravnog mišljenja".

Član 12.
Završne odredbe

Ovom **izvorniku** (**izvornik je sastavni dio zbirke notarskih isprava koje se trajno čuvaju**) su u **originalima** priloženi slijedeći prilozi : ----------

---

Troškovnik (faktura), ----------

Potvrda o preuzimanja otpravaka izvornika, prepisa izvornika (potpisana od strane stranaka)

Odluka o prodaji nekretnina, koju je usvojilo Općinsko vijeće općine Gradačac, broj i datum gornji, u prepisu ; ----------

Pravno mišljenje Općinskog pravobranilaštva Općine Gradačac, u prepisu, ----------

Zapisnik od . godine, u prepisu. ----------

U sporedne spise su priloženi sljedeći prilozi : ----------

Izvod iz "Sl. glasnika općina Gradačac", od . godine, br. ,----------

Javni oglas za prodaju nekretnina u vlasništvu općine Gradačac putem javnog nadmetanja-licitacije, ----------

ZK i katastarska dokumentacija, datum gornji,----------

Rješenje o registraciji broj i datum gornji. ----------

Načelna urbanistička suglasnost broj: 06/1-23/1-2093/18 od 06.09.2018.

Prilozi su strankama bili na uvidu, a stranke su izjavile da poznaju njihov sadržaj i da odustaju od obaveze čitanja. ----------

---

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju odmah:----------

Ovjereni prepis koji Notar po službenoj dužnosti dostavlja Poreskoj upravi - Ispostava Gradačac **(1)**----------

Običan prepis koji prodavac (Općinska služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove) dostavlja Poreskoj upravi - Ispostava Gradačac **(1)**----------

----

Otpravak izvornika:-----------

Prodavac (3) za potrebe Općinskog pravobranilaštva, Općinske službe za privredu, budžet i finansije i Općinske službu za geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Gradačac. ----------

----

Kupac (3) za potrebe kupca, te po jedan primjerak za potrebe knjiženja/upisa u Zemljišnoj knjizi kod Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda Gradačac i Općinske službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Gradačac. ----------

---

Notarska nagrada utvrđena i naplaćena po tarifnom broju 1. stav 6. tačka 1., TB. 27. stav 5. i tarifnom broju 29. Tarife o nagradama i naknadama Notara ("Sl.novine FBiH",br. 57/13).----------

---

Ovaj Ugovor je sačinjen u Gradačcu dana, ---.05.2018. godine u --- sati i sastoji se od osam kucanih stranica.----------

---

Ove izjave date na zapisnik je Notar strankama pročitao, stranke su ih odobrile i svojeručno kako slijedi potpisale, nakon čega ispravu potpisuje i sam Notar:----------

-8-

OPU-IP-/2018

UGOVORNE STRANE:

Prva ugovorna strana **Druga ugovorna strana**

OPĆINA GRADAČAC
- Jedinstveni općinski organ- _____

_____ _____

Mr.sci Edis Dervišagić,
Općinski načelnik

Jasmin Jašarević, Notar

- NACRT -

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE **OPU-IP-/2018**
JAŠAREVIĆ JASMIN, NOTAR **IZVORNIK**
GRADAČAC, Ul.6. aprila br.6

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI I DIOBI NA ETAŽNE JEDINICE

Dana, **___. .2018 godine** su se preda mnom, Jašarević Jasminom, Notarom, sa službenim sjedištem u Gradačcu, u poslovnim prostorijama u ulici 6. aprila br. 6., da na osnovu odredaba Zakona o notarima (Sl.Novine FBiH 49/02), Zakona o stvarnim pravima (Sl.Novine FBiH 66/13 i 100/13) i Zakona o obligacionim odnosima (Sl.List SFRJ, br. 29/1978, 39/1985, 45/1989 – Odluka USJ 57/1989, Sl. List RBIH br. 2/1992, 13/1993 i 13/1994 i "Sl.Novine FBiH, br. 29/2003 i 42/2011) notarski obradim njihove izjave volja

1. Općina Gradačac - Jedinstveni općinski organ, Ulica H.K.Gradaščevića 54, ID broj 4209156840000, PDV broj 209156840000 **(**u daljem tekstu: **prva ugovorna strana),** ---------- **zastupana po načelniku općine Gradačac, Dervišagić Edisu** sin Ademov, iz Gradačca, ulica Reufa Huseinagića broj 4/46,identitet i ovlaštenja odnosno funkcija, notaru lično poznati.

2. ----------
u daljem tekstu: **druga ugovorna strana),----------**

Napomena: Zajednički naziv za prvu i drugu ugovornu stranu u tekstu ovog pravnog posla će biti **ugovorne strane.**

Nakon što sam utvrdio da su stranke sposobne i ovlaštene za preduzimanje ovog pravnog posla, objasnio sam im smisao i značaj istog, poučio sam ih o pravnim posljedicama, te uvjerivši se u njihovu pravu i ozbiljnu volju pristupio sam sačinjavanju ovoga Ugovora o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice.

UVODNE NAPOMENE :

1) Ugovorne strane su zaključile Ugovor o prodaji po postupajućem notaru dana -------- pod brojem OPU-IP-/2018. ----------
----
----

2) Realizacijom ugovora iz prethodnog stava, ugovorne strane su uspostavile suvlasničku zajednicu na način da je **prva ugovorna strana** suvlasnik sa suvlasničkim udjelom od 2/5 u k.č.br. 440/6 k.o. Gradačac II a dok je **druga ugovorna strana** suvlasnik sa suvlasničkim udjelom od 3/5 u navedenoj nekretnini**. ----------**

Ugovorne strane su saglasne da će ovaj ugovor, odnosno Ugovor o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice biti obavezujući za prodavca odnosno prvu ugovornu stranu, samo pod uslovom i po isplati kupoprodajne cijene u roku definisanom članom 4.stava 2. Ugovora o prodaji br. OPU-IP-/2018 od godine, u protivnom Ugovor o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice smatrati će se automatski raskinutim i bez bilo kakvih posljedica po prvu ugovornu stranu.

Član 1.
Predmet Ugovora

1) Predmet ovog ugovora jeste regulisanje međusobnih obaveza oko izgradnje Gradske garaže i poslovnih sadržaja ukupne korisne površine cca 10.640 m2, od čega će:

- shodno projektnoj dokumentaciji tj. Idejnom projektu br. IP120618 od juna 2018. korisna površina Gradske garaže u etaži –1 i suterenu koju će izgraditi općina Gradačac i koja će biti u njenom isključivom vlasništvu iznositi cca 4255,10 m2,
- korisna površina Gradske garaže sa parkingom u etaži –2, prizemlju i spratu shodno navedenom Idejnom projektu iznositi će cca 6384,80 m2, a koju će izgraditi _____ i koja će biti u njegovom isključivom vlasništvu,
- površina zajedničkih dijelova nekretnine iznosi cca 701,55 m2 i biti će u suvlsništvu ugovornih strana.

2) Približne korisne površine su određene na osnovu Idejnog projekta, a tačne površine će biti određene po izgradnji i etažiranju objekta.

3) Ovim ugovorom ugovorne strane međusobno preuzimaju obaveze kako slijedi : ----------

A) Obaveze prve ugovorne strane (općine Gradačac) : ----------

- prva ugovorna strana se obavezuje da odmah po potpisivanju ovog ugovora zajedno sa drugom ugovornom stranom, pokrene upravni postupak pribavljanja lokacijske informacije i građevinske dozvole koje će glasiti na ime obje ugovorne strane, a nakon izrade Glavnog projekta ;

- provesti postupak odabira i imenovanja nadzornog organa za gradnju cijelog objekta, a troškovi nadzora će se podijeliti srazmjeno suvlasničkim dijelovima, što će biti regulisano posebnim ugovorom između nadzornog organa i suinvestitora objekta,

- pripremiti urbanističku parcelu za gradnju, tj. izmiještanje podzemnih i nadzemnih instalacija,

- najkasnije u roku od jedne godine od završetka izgradnje etaže –2 koju će graditi druga ugovorna strana, _____ , a nakon završetka postupka javne nabavke i potpisivanja ugovora sa odabranim izvođačem radova, **izgraditi Gradsku garažu–1 i suteren** i zapisnički predati gradilište suinvestitoru izgradnje Gradske garaže, dok će fini završni radovi biti nastavljeni kako bi bili završeni do tehničkog prijema objekta i dobijanja upotrebne dozvole,

- pribaviti upotrebnu dozvolu zajedno sa suinvestitorom (drugom ugovornom stranom) ;

- pribaviti elaborat etažiranja ;

- podnijeti zahtjev za konačnu uknjižbu etažnog vlasništva na općinu i kupca.

B) Druga ugovorna strana (_____) se obavezuje : ----------

-da odmah po potpisivanju Ugovora o zajedničkoj izgradnji i diobi na etažne jedinice, izraditi Glavni projekat objekta kao i njegovu reviziju, u skladu sa Idejnim projektom i načelnom urbanističkom saglasnošću,

-zajedno sa suvlasnikom (prvom ugovornom stranom) pokrenuti upravni postupak pribavljanja lokacijske informacije i građevinske dozvole koja će glasiti na ime obje ugovorne strane,
-zajedno sa suinvestitorom i nadzornim organom potpisati ugovor o nadzoru, nakon odabira istog od prve ugovorne strane, tj.općine Gradačac,

-da odmah po dobijanju građevinske dozvole, a najkasnije u roku od 6 mjeseci, izgradi etažu -2 i zapisnički preda gradilište prvoj ugovornoj strani tj. općini Gradačac, radi izgradnje etaža –1 i suteren, dok će fini završni radovi biti nastavljeni kako bi bili završeni do tehničkog prijema objekta i dobijanja upotrebne dozvole,

-da po prijemu gradilišta od prve ugovorne strane odnosno izgrađenim etažama –1 i suteren, završi izgradnju poslovnih sadržaja kao i konačno kompletiranje cijelog objekta (krov, komunikacije), najkasnije u roku od šest mjeseci, od predaje gradilišta od strane općine Gradačac,

-zajedno sa općinom Gradačac pribaviti zajedničku upotrebnu dozvolu za objekat,

-izvršiti vanjsko uređenje parcele (odvodnja oborinskih voda, prilazi, ograde, zelenilo) najkasnije u roku od jednog mjeseca po izgradnji objekta, a prije tehničkog prijema objekta i dobijanja upotrebne dozvole.

Član 2.
Troškovi

Svaka od ugovornih strana, srazmjerno svom udjelu snosi troškove izdavanja lokacijske informacije, građevinske, upotrebne dozvole, rente koja se odnosi na korisnu površinu pojedinih etažnih jedinica, troškove nadzora, kao i troškove izgradnje svojih etažnih jedinica pojedinačno.

Svaka od ugovornih strana pojedinačno snosi troškove priključaka na komunalnu infrastrukturu kao što su struja, voda, i sl.
Sve notarske troškove povezane sa ovim Ugovorom snosi druga ugovorna strana (**). -------**

Član 3.
Podjela etažnog vlasništva

U zajednički izgrađenom objektu ukupne korisne površine cca 10.640 m2 etažno vlasništvo se dijeli na sljedeći način :

1. Gradska garaža izgrađena na etaži –1 i suterenu ukupne korisne površine cca 4255,10 m2 (tačna površina će biti određena po izgradnji i etažiranju objekta) pripada u etažno vlasništvo samo i isključivo prvoj ugovornoj strani **(općini Gradačac)** sa obimom prava 1/1 ;

2. Gradska garaža sa parkingom izgrađena na etaži –2, poslovni sadržaji izgrađeni u prizemlju i na spratu ukupne korisne površine cca 6384,80 m2 (tačna površina će biti određena po izgradnji i etažiranju objekta) pripadaju u etažno vlasništvo samo i isključivo drugoj ugovornoj strani **(** **)** sa obimom prava 1/1.

3. Zajednički dijelovi objekta ostaće u suvlasništvu ugovornih strana.

Član 4.

S obzirom na odredbe Zakona o stvarnim pravima, zajednički dijelovi objekta koji služe objektu kao cjelini (temelji, glavni zidovi, fasada, krov, stepenište, hodnici, elektro, kanalizaciona, vodovodna mreža), ukupne površine cca 701,55 m2 odnosno po etažama:

etaža –2(stepenište 1, tampon zona 1, stepenište 2, tampon zona 2, lift prostor)
etaža –1 (stepenište 1, tampon zona 1,stepenište 2, tampon zona 2, lift prostor)
suteren (stepenište 1,vjetrobran, pristupni plato, stepenište 2, tampon zona 2, lift prostor, teretni lift,)
prizemlje (stepenište 1, stepenište 2, tampon zona/lift, teretni lift i hodnik)

sprat površine (stepenište 1, stepenište 2, tampon zona/lift, teretni lift i hodnik)
zajedničke servisne prostorije kao sastavni dio krova (stepenište 1, tampon zona 1, ventilacioni i klima sistemi, mehaničko postrojenje, servisna prostorija, stepenište 2, tampon zona 2, lift prostor),

ostaju suvlasništo ugovornih strana, u omjeru navedenom u uvodnim napomenama tačka 2.

Ugovorne strane će najkasnije u roku od 15 dana nakon izgradnje i tehničkog prijema objekta, posebnim ugovorom urediti obim i način korištenja i održavanja posebnih dijelova nekretnine i dijelova nekretnine koji služe zgradi kao cjelini (zajednički dijelovi), u protivnom te uzajamne odnose će urediti nadležni sud u vanparničnom postupku, na prijedlog bilo kojeg vlasnika.

Član 5.
Predbilježba

1) Ugovorne strane su saglasne da se na temelju ovog ugovora u C teretnom listu nekretnine na kojoj se gradi zgrada izvrši **predbilježba budućeg etažnog vlasništva** na posebnim dijelovima zgrade.

2) Po izgradnji zgrade tj. pribavljanju upotrebne dozvole i elaboratu etažiranja, izvršit će se konačna uknjižba etažnog vlasništva, shodno članu 3. ovog ugovora. Po izgradnji objekta na zahtjev bilo koje od ugovornih strana izvršiti će se premjer korisne površine izgrađenog objekta, te ako utvrdi znatnije odstupanje od glavnog projekta, korisna površina će se u konačnici izračunati prema stvarnom stanju.

3) Nakon konačne uknjižbe etažnog vlasništva kupac pristaje da se izvrši brisanje predbilježbe etažnog vlasništvaiz stava 1.ovog člana.

Član 6.
Osiguranje ugovornih strana

1) Ukoliko u toku izgradnje zgrade, nastanu takve okolnosti da nije moguće ispoštovati ugovorene rokove zbog slučaja više sile, stranke su saglasne da svoje odnose iznova urede.

2) Pod višom silom se podrazumijeva, događaj koji izvan razumne kontrole i koji jednog ili oba ugovarača onemogućava u izvršenju ugovornih rokova (rat, prirodne nesreće i slično).

3) Za neizvršenje obaveza u ugovorenim rokovima, neizvršenje drugih ugovornih odredaba, kao i za pitanja koja nisu regulisana odredbama ovog ugovora, primjenjivati će se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 7.
Sporovi

Svi sporovi koji nastanu iz ovog ugovora rješavati će se međusobnim sporazumom ugovornih strana, a za sporove koji se ne mogu riješiti sporazumom nadležno je Privredno odjeljenje Općinskog suda u Tuzli.

Član 8.
Pouke i upozorenja

Da je ovo notarski obrađena isprava koja je u smislu člana 4 Zakona o notarima (Sl. novine FBiH 45/02) ima punu dokaznu snagu javne isprave o izjavama datim pred notarom.

Član 9.
Završne odredbe

Ovom **izvorniku** (**izvornik je sastavni dio zbirke notarskih isprava koje se trajno čuvaju**) su u **originalima** priloženi slijedeći prilozi :

- Troškovnik (faktura) ;
- Potvrda o preuzimanja optravaka izvornika, prepisa izvornika (potpisana od strane stranaka)

U sporedne spise su priloženi sljedeći prilozi :

Napomena : Prilozi koji su poslužili za sačinjavanje ove isprave, su arhivirani uz notarski obrađenu ispravu Ugovora o prodaji broj OPU-IP-/2018 od ---------.

Prilozi su strankama bili na uvidu, a stranke su izjavile da poznaju njihov sadržaj i da odustaju od obaveze čitanja.

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju odmah:
Otpravak izvornika:

Prva ugovorna strana (3) za potrebe Općinskog pravobranilaštva, općinske službe za privredu, budžet i finansije i općinsku službu za geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Gradačac.

Druga ugovorna strana (2) za lične potrebe.

Notarska nagrada utvrđena i naplaćena po tarifnom broju 1. stav 6. tačka 1., TB. 27. stav 5. i tarifnom broju 29. Tarife o nagradama i naknadama Notara ("Sl.novine FBiH",br. 57/13).----------

Ovaj Ugovor je sačinjen u Gradačcu dana, ---.05.2018. godine u --- sati i sastoji se od pet kucanih stranica.

Ove izjave date na zapisnik je Notar strankama pročitao, stranke su ih odobrile i svojeručno kako slijedi potpisale, nakon čega ispravu potpisuje i sam Notar:

UGOVORNE STRANE:

Prva ugovorna strana
OPĆINA GRADAČAC

-Jedinstveni općinski organ-

Mr.sci Edis Dervišagić,
Općinski načelnik

Druga ugovorna strana

_____

_____

Jasmin Jašarević, Notar