

BOSNA I HERCEGOVINA
BRČKO DISTRIKT BOSNE I HERCEGOVINE
OSNOVNI SUD BRČKO DISTRIKT BiH
Broj: 96 o Ip 103586 24 Ip
Brčko, 26.11.2025.godine

Osnovni sud Brčko distrikta BiH, sudija Perić Mara u pravnoj stvari tražioca izvršenja RAIFFEISEN BANK BiH d.d. Sarajevo, Zmaja od Bosne bb, Sarajevo, protiv izvršenika Ćosić Bojana iz Marković Polja br. 1/B, Krepšić, Brčko distrikt BiH, zastupan po punomoćniku Simić Mirku, advokatu iz Brčkog, radi naplate duga u iznosu od 73.221,92 KM, van ročišta dana 26.11.2025.godine, donio je

ZAKLJUČAK

I

Utvrdjuje se na osnovu procjene tržišne vrijednosti nekretnina sačinjene od strane Poreske uprave Brčko distrikta BiH od 29.04.2024.godine, da tržišna vrijednost nekretnina izvršenika koju čine nekretnine označene kao:

- k.č. 400 „Pašinac-Podkućnica“, njiva 6. klase u površini od 653 m², iznosi 43.179,33 KM,
- k.č. 402/1 „Pašinac-Podkućnica“, njiva 5. klase u površini od 1.202 m², iznosi 2.693,87 KM,
- k.č. 402/2 „Pašinac-Podkućnica“, njiva 4. klase u površini od 752 m², iznosi 1.685,35 KM,

upisane u zk. ul. br. 343 KO Marković Polje na ime izvršenika sa pravom vlasništva sa 1/1;

Ukupna vrijednost nekretnina iznosi
47.558,55 KM.

II

ODREĐUJE SE ROČIŠTE ZA DRUGU PRODAJU putem usmenog javnog nadmetanja, koje će se održati dana **29.12.2025.godine** sa početkom u **12:30 h**, u zgradi ovog suda, sudnica broj 16.

III

U skladu s odredbom člana 103. stav 2. Zakona o izvršnom postupku konačna vrijednost nekretnina iz stava I ovog zaključka, može se utvrditi i na ročištu za prodaju.

IV

Predmetna nekretnina može se pogledati svakim radnim danom od 08:00 do 16:00 sati, a na dan određen za prodaju najkasnije jedan sat prije početka javnog nadmetanja.

V

Izvršeniku se zabranjuje otuđenje nekretnine navedene u stavu I ovog zaključka uz krivično-pravne posljedice postupanja suprotnog ovoj zabrani.

VI

Ako na prvo ročište ne dođe ni jedan ponuđač, smatrat će se prodaja neuspjelom, a sud će zakazati drugo ročište u roku od trideset (30) dana.

Bez pristanka osoba koje se u izvršnom postupku po redu prvenstva namiruju prije tražioca izvršenja, nekretnina se na javnom nadmetanju ne može prodati po cijeni koja ne pokriva ni djelimično iznos potraživanja tražioca izvršenja.

Na prvom ročištu za javno nadmetanje ne može se nekretnina prodati, ispod polovine ($1/2$) utvrđene vrijednosti, tj. 23.779,28 KM.

VII

Ako se nekretnina ne proda na prvom ročištu, sud će zakazati drugo ročište u roku od trideset (30) dana.

Sud će zakazati ročište u istom roku i u slučaju da tri ponuđača sa najvišom ponudom na prvom ročištu nisu uplatila prodajnu cijenu shodno odrebi člana 113. stav 3. Zakona o izvršnom postupku.

VIII

Na drugom ročištu za javno nadmetanje nekretnina ne može biti prodana za manje od jedne trećine ($1/3$) vrijednosti, utvrđene zaključkom o prodaji, tj. 15.852,85 KM. Početna ponuda na drugom ročištu ne može biti manja od jedne trećine od utvrđene vrijednosti.

IX

Stranke i osobe koje se namiruju u postupku mogu se sporazumjeti izjavom datom na zapisnik da se nekretnina može prodati nadmetanjem i za cijenu nižu od one iz člana 110. Zakona o izvršnom postupku, stavovi 1, 2 i 4.

X

Ako su se stranke prije pokretanja izvršnog postupka u sporazumu zaključenom pred sudom, saglasile da se nekretnina radi naplate potraživanja tražioca izvršenja utvrđene tim sporazumom može prodati i za cijenu nižu od one iz člana 110. Zakona o izvršnom

postupku stavovi 1., 2. i 4., nekretnina se već na prvom ročištu za prodaju može prodati po toj cijeni, ako u postupku ne sudjeluju druge osobe koje se u njemu namiruju, a svoje su pravo upisale u zemljišnu knjigu prije nego što je u tu knjigu upisano pravo tražioca izvršenja kojim je osigurana naplata njegovog potraživanja.

Najniža cijena po kojoj se nekretnina može prodati u tom slučaju ne može biti ispod jedne trećine ($1/3$) utvrđene vrijednosti.

XI

Sud će obustaviti izvršenje ako se nekretnina nije mogla prodati ni na drugom ročištu.

XII

U javnom nadmetanju kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno položile jemstvo (učesće) u iznosu od $1/10$ utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno 4.317,94 KM uz napomenu da tražilac izvršenja na čiji prijedlog je određeno izvršenje i nositelji prava upisanih u zemljišnoj knjizi koja prestaju prodajom nekretnine nisu dužni položiti jemstvo, ako njihova potraživanja dostižu iznos jemstva i ako bi se, s obzirom na njihov prvenstveni red i utvrđenu vrijednost nekretnine, taj iznos mogao namiriti iz kupovne cijene.

Iznos jemstva se uplaćuje na depozitni račun Osnovnog suda Brčko distrikt BiH broj: 134-001-03100010-18 otvoren kod ASA Banka d.d. Sarajevo.

Ponudateljima čija ponuda nije prihvaćena, izuzev za tri najbolja ponuđača, vratit će se jemstvo odmah nakon zaključenja javnog nadmetanja.

XIII

Kupac je dužan položiti cijenu u roku od trideset (30) dana od dana prodaje, bez obzira na to da li se cijena isplaćuje odjednom ili u ratama.

Kupac snosi troškove poreza i taksi u vezi sa prodajom.

Sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji će ponuditi nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci, koji su ponudili veću cijenu, ne polože cijenu u roku koji će im za to biti određen.

XIV

Ponuđač sa najvišom ponudom na ročištu, plaća ukupnu prodajnu cijenu umanjenu za položeno jemstvo polaganjem cijene sudu u roku od trideset (30) dana od dana objavljivanja zaključka iz člana 111. stava 6. Zakona o izvršnom postupku na oglasnoj tabli Osnovnog suda.

Ukoliko ponuđač s najvećom ponudom ne uplati prodajnu cijenu u predviđenom roku, sud će zaključkom proglasiti prodaju tom ponuđaču nevažećom i novim zaključkom odrediti da je nekretnina prodana drugom po redu ponuđaču koji treba da, u roku od trideset (30) dana od dana prijema tog zaključka, sudu uplati prodajnu cijenu. Ukoliko

drugi ponuđač ne uplati cijenu u predviđenom roku, sud primjenjuje ova pravila i na trećeg ponuđača.

U slučaju da sva tri ponuđača s najvišom ponudom ne ispune svoje obveze plaćanja prodajne cijene u određenim rokovima, sud može oglasiti da prvo ročište nije uspjelo i zakazati novo ročište koje treba da se održi u skladu sa odredbama članova od 105. do 111. Zakona o izvršnom postupku Brčko distrikta BiH.

XV

Iz položenog jemstva prvog ponuđača kojcm je prodata imovina i koji u predviđenom roku ne uplati prodajnu cijenu pokrivaju se troškovi neuspjelog ročišta.

Ako se ovi troškovi ne mogu namiriti u cjelosti iz iznosa jemstva koje je položio prvi ponuđač, razlika se namiruje iz jemstva drugog ponuđača ako i ovaj odustane od kupovine nekretnine. Ova pravila se shodno primjenjuju i u slučaju odustanka trećeg ponuđača.

XVI

Troškovi održavanja narednog ročišta pokrivaju se razmjerno iz jemstva ponuđača kojima je nekretnina prodana, a koji prodajnu cijenu nisu uplatili u određenom roku.

Preostali iznos jemstva neće se vratiti ponuđačima koji su odustali od kupovine, već postaje imovina budžeta iz kojeg se vrši finansiranje suda.

XVII

Kada je sudu uplaćena ukupna cijena imovine, položeno jemstvo preostalih ponuđača vraća se u roku od tri (3) dana nakon uplate cijene sudu.

Ako je tražilac izvršenja kupac, a ne postoje druge osobe čija se potraživanja namiruju iz prodajne cijene prije njega, nije obvezan položiti cijenu sudu do visine svog potraživanja.

XVIII

Ovaj zaključak će se objaviti na Oglasnoj tabli ovog suda i web stranici ovog suda, a stranke su ovlaštene zaključak o svom trošku objaviti i u drugim sredstvima javnog informisanja, odnosno da o zaključku obavijeste osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog zaključka nije dozvoljen
pravni lijek.

SUDIJA
Perić Mara