



Broj: 03- 866 /25
U Sarajevu, 20.10. 2025. godine

Pojašnjenje u vezi sa primjenom odredbi čl. 166. i 166a. Zakona o zaštiti prirode („Sl. novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 10/25)

Pravo prvokupa je pravni mehanizam koji omogućava određenim licima prednost u kupovini određene imovine prije nego što ona bude ponuđena trećim licima. Ovo pravo može biti regulisano zakonom, ugovorom ili testamentom, a najčešće se primenjuje u situacijama kada je potrebno zaštititi određene pravne ili ekonomske interese.

Članom 166. i 166a. Zakona o zaštiti prirode („Sl. novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 10/25) je propisana procedura po pitanju prava prvokupa nekretnina koje se nalaze u zaštićenoj prirodnoj vrijednosti.

U smislu pomenutih odredbi Zakona vlasnik nekretnine kategorije III a- Park prirode, IIIb Spomenik prirode, kategorije IV -Područje upravljanja staništima i vrstama, kategorije Va- Zaštićeni pejzaž i b- Regionalni park, te kategorije VI Zaštićena područja sa održivim korištenjem prirodnih resursa koji namjeravaju tu nekretninu prodati dužan je prodaju nekretnine najprije ponuditi Vladi Kantona Sarajevo.

Vlasnik nekretnine je dužan u ponudi navesti cijenu i uslove prodaje nekretnine.

Ponuda se dostavlja u pisanoj formi sa prilaganjem dokumentacije.

Vlasnik nekretnine iz člana 166. Zakona za prodaju nekretnine na propisanom obrascu podnosi Vladi Federacije BiH, odnosno vladi kantona ili drugom nadležnom organu kantona preko upravitelja zaštićenog područja.

Ponudu za prodaju nekretnine u ime vlasnika može podnijeti punomoćnik koji mora imati pisanu punomoć ovjerenu od notara ili nadležne službe jedinica lokalne samouprave.

Za prodaju nekretnina u zaštićenim prirodnim područjima Kantona Sarajevo (Spomenik prirode „Skakavac“, Zaštićeni pejzaž „Bijambare“, Spomenik prirode „Vrelo Bosne“, Zaštićeni pejzaž „Trebević“ i Zaštićeni pejzaž „Bentbaša“) kojim upravlja Kantonalna javna ustanova za zaštićena prirodna područja vlasnik nekretnine će ponudu Vladi Kantona Sarajevo dostaviti putem ove ustanove.

Ponuda sa priložima se dostavlja lično na protokol Ustanove u ulici Branilaca Sarajeva 28, ili putem pošte preporučeno.

Vlasnik nekretnine je uz ponudu dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- fotokopiju lične karte vlasnika,
- dokaz o vlasništvu na nekretnini (zemljišnoknjižni izvadak ili, za područja na kojima nije uspostavljena ili je uništena zemljišna knjiga, posjedovni list),
- identifikaciju nekretnine i
- izvod iz važeće prostorno-planske dokumentacije iz kojeg je vidljivo da se nekretnina nalazi u obuhvatu zaštićenog područja i kopiju katastarskog plana iz kojeg je vidljiv položaj nekretnine u odnosu na zaštićeno područje.

Dokumentacija se dostavlja u originalu ili ovjerenoj fotokopiji koji nije stariji od 15 dana od dana podnošenja ponude.

U slučaju za nekretninu koja se nudi za prodaju nije uspostavljena zemljišna knjiga ili je uništena, vlasnik nekretnine je dužan dostaviti podnesak suda o datim činjenicama.

Izvod iz važeće prostorno-planske dokumentacije iz kojeg je vidljivo da se nekretnina nalazi u obuhvatu zaštićenog područja izdaje Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Kopija katastarskog plana sa skicom i podacima o nosiocima prava, podacima o parceli te gruntovnim podacima izdaje nadležna općinska služba za poslove katastra.

U slučaju da podnesena ponuda nije potpuna i ne sadrži sve potrebne elemente ili dokaze, Ustanova će od vlasnika nekretnine koji je u ulozi podnosioca uputiti poziv.

Rok će se utvrditi u skladu sa rokovima iz Zakona o upravnom postupku.

Ako vlasnik nekretnine uz ponudu nije priložio sve dokaze za pozivu Ustanove, u tom slučaju potrebnu dokumentaciju pribavlja po službenoj dužnosti organ koji rješava podnesenu ponudu prema članu 134. stav 3. i članu 158. stav 4. Zakona o upravnom postupku.

Ponudu sa dokumentacijom i svojim mišljenjem Ustanova dostavlja nadležnom organu Kantona Sarajevo, odnosno Ministarstvu komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša.

Vlada Kantona Sarajevo dužna je ponudu prihvatiti ili odbiti u roku od 30 dana od dana prijema pismene ponude.

Ako ponuda nije prihvaćena u okviru propisanog roka, vlasnik može nekretninu u zaštićenim prirodnim područjima prodati drugom licu uz cijenu koja nije niža od cijene koja je navedena u ponudi i pod uslovima koji za zakupca nisu povoljniji od uslova koji su ponuđeni Vladi Kantona Sarajevo.

Ako vlasnik proda nekretninu u zaštićenim prirodnim područjima Kantona Sarajevo, a prije toga nije postupio u skladu članom 166. Zakona o zaštiti prirode, Vlada Kantona Sarajevo ima pravo tužbom protiv prodavca i kupca zahtijevati poništenje ugovora o kupoprodaji u roku do 1 godine od dana kada su saznali za sklapanje toga ugovora, ali najkasnije u roku pet godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.



KANTON SARAJEVO
Kantonalna javna ustanova
za zaštićena prirodna područja

CANTON SARAJEVO
Cantonal Public Institution
for Protected Natural Areas

Vlada Kantona Sarajevo može zahtijevati poništenje ugovora o kupoprodaji nekretnine u zaštićenim prirodnim područjima ili kad su visina cijene ili uslovi prodaje prividni, a stvarna cijena i uslovi ugovora povoljniji za kupca, te kada se sklopi prividan ugovor o prodaji.

Ugovori sklopljeni na naprijed navedeni način su ništavni i ne proizvode pravne posljedice.

Pravo prvokupa upisuje se u zemljišne knjige kod nadležnog suda.

Federalni ministar propisuje obrazac ponude i njen sadržaj koji se može prezentirati u digitalnoj formi na web stranici ili na neki drugi način biti dostupan ponuđačima nekretnina, i način dostavljanja ponude upravitelju zaštićenog područja i Vladi Federacije BiH, odnosno nadležnom organu kantona.

S poštovanjem,

Pripremila: Elma Reiz-Bešić, dipl. pravnik



Dostaviti:

1. Za web stranicu www.zppks.ba
2. Stručnoj službi
3. Nadzornoj službi zaštite prirode
4. Službi za pravne i opće poslove
3. Arhivi Javne ustanove