

**Bosna i Hercegovina**  
**Federacija Bosne i Hercegovine**  
**Tuzlanski kanton**  
**GRAD TUZLA**

**Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove**

Na osnovu člana 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 66/13 i 100/13), člana 2, 6, 7. i 8. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, broj 17/14), člana 16. Odluke o uvjetima i načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 2/15, 3/15, 4/16 i 2/17) i člana 6. Statutarne odluke o organizaciji Grada Tuzla u skladu sa Zakonom o Gradu Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 1/14, 3/15., 7/15 i 12/15), člana 5. Odluke o o uvjetima i načinu opterećenja nekretnina u vlasništvu Grada Tuzla osnivanjem prava građenja na lokalitetu Poslovne zone „Kreka-sjever“ u Tuzli ("Službeni glasnik Grada Tuzla", broj 3/17 i 5/17), Rješenja o načelnoj urbanističkoj saglasnosti Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline, broj: 06/6-23-4771-2017 GJB od 05.06.2017. godine, 06/6-23-4769-2017 GJB od 05.06.2017. godine, 06/6-23-4768-2017 GJB od 02.06.2017. godine, 06/6-23-4767-2017 GJB od 02.06.2017. godine i 06/6-23-4765-2017 GJB od 02.06.2017. godine, Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Tuzla, raspisuje

**JAVNI OGLAS O NADMETANJU - LICITACIJI**

**o uvjetima i načinu opterećenja nekretnina u vlasništvu Grada Tuzla osnivanjem prava građenja na lokalitetu Poslovne zone „Kreka Sjever“ u Tuzli**

**1. PODATAK O NEKRETNINAMA:** Predmet oglasa je osnivanje prava građenja na nekretninama u Poslovnoj zoni „Kreka Sjever“ u Tuzli, određenim Odlukom o provođenju Regulacionog plana Poslovne zone „Kreka sjever“ u Tuzla („Službeni glasnik Općine Tuzla“, broj 10/14), na kojima Grad Tuzla ima pravo vlasništva sa dijelom od 1/1, i to:

**Pozicija I:** k.č.broj 1468/4, zv.“Polje“,ostalo neplodno zemljište, površine 2566m<sup>2</sup>, upisana u pl. broj 245 ko Tuzla IV, korisnik Grad Tuzla, kojoj parceli po starom premjeru odgovara parcela označena kao k.č. broj 1468/4, zv.“Polje“, ostalo neplodno zemljište, površine 2566 m<sup>2</sup>, vlasništvo u korist Grad Tuzla sa 1/1, upisana u z.k. ul. br. 19 k.o. Tuzla IV.

**Pozicija II:** k.č.broj 1468/5,zv.“Polje“,ostalo neplodno zemljište, površine 2676m<sup>2</sup>, upisana u pl. broj 245 ko Tuzla IV, korisnik Grad Tuzla, kojoj parceli po starom premjeru odgovara parcela označena kao k.č. broj 1468/5, zv.“Polje“,ostalo neplodno zemljište, površine 2676 m<sup>2</sup>, vlasništvo u korist Grad Tuzla sa 1/1, upisana u z.k. ul. br. 1020 k.o. Tuzla IV.

**Pozicija III:** k.č.broj 1472/1,zv.“Polje“,oranica/njiva, površine 3613m<sup>2</sup>, upisana u pl. broj 245 ko Tuzla IV, korisnik Grad Tuzla, kojoj parceli po starom premjeru odgovara parcela označena kao k.č. broj 1472/1, zv.“Polje“,njiva 1. klase, površine 3613 m<sup>2</sup>, vlasništvo u korist Grad Tuzla sa 1/1, upisana u z.k. ul. br. 4044 k.o. Tuzla IV.

**Pozicija IV:** k.č.broj 1470/2, zv.“Polje“,ostalo neplodno zemljište, površine 3347 m<sup>2</sup>, upisana u pl. broj 245 ko Tuzla IV, korisnik Grad Tuzla, kojoj parceli po starom premjeru odgovara parcela označena kao k.č. broj 1470/2, zv.“Polje“, ostalo neplodno zemljište, površine 3347 m<sup>2</sup>, vlasništvo u korist Grad Tuzla sa 1/1, upisana u z.k. ul. br. 987 k.o. Tuzla IV

**Pozicija V:** k.č.broj 1471/2, zv.“Polje“,ostalo neplodno zemljište, površine 4877 m<sup>2</sup>, upisana u pl. broj 245 ko Tuzla IV, korisnik Grad Tuzla, kojoj parceli po starom promjeru odgovara parcela označena kao k.č. broj 1471/2, zv.“Polje“, ostalo neplodno zemljište, površine 4877 m<sup>2</sup>, vlasništvo u korist Grad Tuzla sa 1/1, upisana u z.k. ul. br. 2533 k.o. Tuzla IV

## 2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

**NAMJENA:** Zasnivanje prava građenja na nekretninama iz tačke 1. Oglasa, vrši se u cilju izgradnje poslovnih objekata za obavljanje proizvodno-prerađivačkih djelatnosti koje su određene prema Odluci o klasifikaciji djelatnosti BiH 2010. (“Službeni glasnik BiH”, br. 47/10).

**KARAKTER:** Stalni.

**POLOŽAJ I HORIZONTALNI GABARITI OBJEKATA:** Položaj i horizontalni gabariti objekta definisani su Rješenjima o načelnoj urbanističkoj saglasnosti.

Horizontalni gabariti planiranih objekata su:

- za parcelu k.č.broj 1468/4 gabariti 46,0 x 18,0 m
- za parcelu k.č.broj 1468/5 gabariti 46,0 x 18,0 m
- za parcelu k.č.broj 1472/1 gabariti 50,0 x 24,0 m
- za parcelu k.č. broj 1470/2 gabariti 46,0 x 26,0 m
- za parcelu k.č. broj 1471/2 gabariti 50,0 x 32,0 m

Za svaku građevinsku parcelu koja je predmet javnog poziva, izdata je načelna urbanistička saglasnost.

**SPRATNOST I VISINA OBJEKATA:** Spratnost objekata prilagoditi namjeni objekta uz uslov da maksimalna visina atike objekta ne prelazi visinu od 12 m od kote uređenog terena.

**PRILAZ OBJEKTU:** Prilaze parcelama i objektima riješeni su sa postojeće realizirane mreže saobraćajnica unutar prostora Poslovne zone.

**VANJSKO UREĐENJE OKO OBJEKTA:** Projektom treba obuhvatiti kolski prilaz objektu, površine za parkiranje vozila, protivpožarne puteve, pješačke prilaze do objekta u skladu sa njegovim položajem i karakterom, elemente urbanog mobilijara i hortikulturnog uređenja kompleksa.

**GEOLOŠKI USLOVI:** Neophodna prethodna izrada Elaborata o geomehaničkom ispitivanju mikrolokacije.

**PRIKLJUČENJE NA INSTALACIJE:** Priključenje objekata na distributivnu komunalnu infrastrukturu izvesti prema uslovima koje će definisati nadležne institucije.

**ZAŠTITA OKOLINE:** Građevina ne smije na bilo koji način ugrožavati čovjekovu okolinu, odnosno njene prirodne i izgrađene vrijednosti, ni biti od takvog štetnog uticaja za sredinu koji bi prevazišao mjeru dozvoljenu propisima.

Djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim objektima izgrađenim po osnovu prava građenja ne smiju ugrožavati životnu sredinu. Investitor je dužan pribaviti potrebne okolišne dozvole.

**3. POČETNA CIJENA MJESEČNE NAKNADE (ZAKUPNINE):** Početna cijena mjesečne zakupnine, na ime naknade za uspostavljeno pravo građenja, nekretnina iz tačke 1. ovog Oglasa iznosi za 1m<sup>2</sup> 0,008 KM, odnosno, za:

- parcelu k.č.broj 1468/4 površine 2566m<sup>2</sup> iznosi 20,53 KM
- parcelu k.č.broj 1468/5 površine 2676m<sup>2</sup> iznosi 21,41 KM
- parcelu k.č.broj 1472/1 površine 3612m<sup>2</sup> iznosi 28,90 KM
- parcelu k.č. broj 1470/2 površine 3347 m<sup>2</sup> iznosi 26,78 KM
- parcelu k.č. broj 1471/2 površine 4877 m<sup>2</sup> iznosu 39,02 KM

**4. KAPARA (depozit) za učešće u postupku nadmetanja – licitacije:** Učesnici javnog nadmetanja – licitacije, dužni su položiti kaparu za nekretnine iz tačke 1. oglasa u iznosu od 500,00 KM.

Učesnici nadmetanja – licitacije dužni su dostaviti dokaz o izvršenoj uplati kapare (depozita) na depozitni račun Grada Tuzla broj 1321000185060197 vrsta prihoda 722431.

**5. PRAVO UČEŠĆA U POSTUPKU NADMETANJA – LICITACIJE:** Učesnici licitacije mogu biti domaća i strana fizička i pravna lica koja po važećim propisima mogu biti nositelji prava građenja, a koja su registrovana za obavljanje djelatnosti za koju se ovo pravo osniva. Investitori su dužni pribaviti svu neophodnu dokumentaciju za građenje, te nakon pravosnažnosti pribavljenog odobrenja za građenje, u roku ne dužem od 12 mjeseci, izgraditi i staviti u funkciju proizvodni/poslovni objekat, i u izgrađenom objektu na ime osnovanog prava građenja otvoriti najmanje jedno radno mjesto na 100 m<sup>2</sup> bruto površine zemljišta.

Učesnici licitacije mogu podnijeti prijave za više nekretnina iz člana 1. Javnog oglasa, ali pravo građenja mogu ostvariti samo na jednoj nekretnini.

Nakon što putem javnog nadmetanja/licitacije ponudi najveću cijenu mjesečne zakupnine na jednoj nekretnini, čime stiče osnov za zaključivanje ugovora i osnivanje prava građenja na predmetnoj nekretnini, učesnik gubi pravo nadmetanja u daljem postupku licitacije za nekretnine koje su predmet Javnog oglasa.

**6. KRITERIJI ZA IZBOR NAJPOVOLJNIJEG PONUĐAČA:** Postupak javnog nadmetanja- licitacije provodi Komisija za provođenje javnog nadmetanja – licitacije imenovana rješenjem Gradskog vijeća Grada Tuzla broj: 01/07-31-1982/17 od 30.03.2017. godine.

Osnovni kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača ja najveća ponuđena cijena mjesečne zakupnine za zasnivanje prava građenja na nekretninama iz tačke 1.

**7. ROK ZA ZASNIVANJE PRAVA GRAĐENJA I POSLJEDICE RASKIDA UGOVORA:** Pravo građenja se osniva na rok od 40 godina, računajući od dana zaključenja ugovora, uz mogućnost produženja. Grad Tuzla zadržava pravo vlasništva na predmetnim nekretninama. Ukoliko dođe do raskida ugovora o osnivanju prava građenja prije isteka roka na koji je ugovor zaključen krivicom nosioca prava građenja, odnosno ukoliko pravo građenja prestane ovlaštenikovim odreknućem, Grada Tuzla nema obavezu obeštećenja budućeg investitora. Ukoliko nosilac prava građenja svojom krivicom u propisanom roku ne izgradi objekat, to će imati za posljedicu raskid ugovora o osnivanju prava građenja, a u tom slučaju Grad Tuzla će u roku od 30 dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da

o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove. Navedeni raskidni uslovi sastavni su dio Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa nastalih osnivanjem prava građenja na predmetnim parcelama, koji će se zaključiti sa najpovoljnijim ponuđačima, u formi notarski obrađene isprave.

**8. NAČIN VRAĆANJA DEPOZITA:** Uplaćeni depozit na ime kapare neće se vratiti ukoliko učesnik javnog nadmetanja – licitacije, koji je izabran kao najpovoljniji ponuđač, odustane od zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja. Učesniku javnog nadmetanja licitacije, koji ne ostvari pravo na osnivanje prava građenja, uplaćeni depozit na ime kapare će se vratiti u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja – licitacije.

**9. NAČIN, UVJETI I ROK PLAĆANJA ZAKUPNINE:** Na osnovu Odluke Gradskog vijeća Grada Tuzla o izboru najpovoljnijeg ponuđača za svaku građevinsku parcelu iz tačke 1. ovog oglasa i davanja saglasnosti za zaključenje ugovora o osnivanju prava građenja, sa izabranim ponuđačem zaključit će se ugovor o osnivanju prava građenja u roku od 30 dana od dana donošenja prethodno navedene odluke Gradskog vijeća, koji mora biti notarski obrađen. Troškove notarske obrade ugovora o osnivanju prava građenja, troškove upisa prava građenja i porez na promet nepokretnosti snosi budući nosilac prava građenja.

Ukoliko odabrani ponuđač ne zaključi ugovor naprijed navedenom roku, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja.

Najpovoljniji ponuđač dužan je plaćati zakupninu tromjesečno i to unaprijed, počev od dana zaključenja ugovora. Iznos zakupnine se usklađuje jedanput godišnje sa ostvarenom stopom godišnje inflacije ili deflacije na način da se plaćena zakupnina iz prethodne godine uvećava ili smanjuje za ostvarenu stopu inflacije ili deflacije u toj godini, a korigovana zakupnina će se primjenjivati u tekućoj godini.

Prvu zakupninu dužan je uplatiti odmah po zaključenju ugovora, a u istu će se uračunati uplaćeni iznos depozita na ime kapare. Za buduće zakupnine najpovoljniji ponuđač dužan je dostaviti kao sredstvo obezbjeđenja plaćanja zakupnine za vrijeme trajanja prava građenja, notarski obrađenu mjeničnu izjavu i bjanko trasiranu akceptiranu mjenicu (mjenica bez protesta), danom zaključenja ugovora o pravu građenja, s tim da mjenični dužnik (trasat) može biti samo banka.

Ukoliko nositelj prava građenja kasni sa plaćanjem zakupnine dva mjeseca uzastopno, vlasnik nekretnine će aktivirati instrument obezbjeđenja plaćanja.

Ukoliko je kašnjenje duže od tri mjeseca uzastopno, smatraće se da je nositelj prava građenja jednostrano raskinuo ugovor i gubi pravo na povrat depozita.

U slučaju raskida ugovora zbog neplaćanja, na nekretnini koja je predmet ugovora o pravu građenja i na kojoj je započeta gradnja objekta, vlasnik zemljišta Grad Tuzla nema obavezu obeštećenja nositelja prava građenja.

**10. VRIJEME I NAČIN PREDAJE NEKRETNINE BUDUĆEM NOSIOCU PRAVA GRAĐENJA:** Predaja nekretnine u posjed budućem nosiocu prava građenja izvršit će se nakon zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja i uplate iznosa prve tromjesečne zakupnine, u koji iznos će se uračunati uplaćeni iznos depozita na ime kapare.

**11. PRIJAVA ZA UČEŠĆE NA JAVNOM NADMETANJU – LICITACIJI:**

Sadržaj prijave:

Prijava za učešće na javnom nadmetanju – licitaciji podnosi se u pisanom obliku i mora sadržavati sljedeće:

- za fizička lica: ime i prezime, JMBG, broj lične karte, adresa stanovanja i broj telefona,
- za pravna lica: naziv, sjedište, ID I PDV broj, broj telefona, potpis ovlaštenog lica i pečat,
- naznaku na koju poziciju se prijavljuje.

Učesnik licitacije uz prijavu dužan je dostaviti:

- identifikacijski dokument (ovjerenu kopiju lične karte ili putne isprave),
- dokaz o registraciji djelatnosti za koju se pravo građenja osniva - (ovjerenu kopiju rješenja o upisu u sudski registar ili ovjerenu kopiju rješenja o obavljanju djelatnosti i ovjerenu kopiju Obavještenja o razvrstavanju poslovnog subjekta, prema klasifikaciji djelatnosti, izdato od Zavoda za statistiku),
- original potvrdu nadležne Porezne uprave iz koje je vidljivo da je pravna ili fizička osoba izmirila sve dospjele porezne obaveze, izdatu nakon objavljivanja oglasa
- original potvrdu Uprave za indirektno oporezivanje o uplaćenom PDV-u, ukoliko je prijavljeni učesnik obveznik plaćanja PDV-a, izdatu nakon objavljivanja oglasa
- dokaz o izmirenim obavezama po osnovu PIO/MIO izdat od strane nadležne Poreske uprave, te dokaz iz kojeg je vidljivo da učesniku oglasa nije blokiran žiro račun, izdat od strane Centralne banke BiH, nakon objavljivanja oglasa
- izjavu ovjerenu kod nadležnog organa kojom prihvata obavezu da u roku ne dužem od 12 mjeseci od dana pravosnažnosti pribavljenog odobrenja za građenje, izgradi i stavi u funkciju proizvodni/poslovni objekat,
- izjavu ovjerenu kod nadležnog organa kojom prihvata obavezu da u roku ne dužem od šest mjeseci od dana tehničkog prijema objekta, na ime osnovanog prava građenja, otvoriti najmanje jedno radno mjesto na 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske parcele na kojoj je planirana izgradnja proizvodno/poslovnog objekta.

## **12. DAN I MJESTO ODRŽAVANJA JAVNOG NADMETANJA – LICITACIJE**

Javno nadmetanje – licitacija će se održati u maloj Sali u zgradi gradske uprave Grada Tuzla (prizemlje), dana 29.06.2017. godine, sa početkom u 09,00 sati.

Javnom nadmetanju – licitaciji dužan je prisustvovati podnosilac prijave ili lice koje ima ovjerenu punomoć za zastupanje.

## **13. ROK ZA PODNOŠENJE PRIJAVE**

Rok za dostavljanje prijave za javno nadmetanje – licitaciju je 15 dana od dana objavljivanja oglasa u dnevnom listu "Oslobođenje", na oglasnoj tabli i web stranici Grada Tuzla. Ukoliko ne budu istovremeno objavljeni oglasi, kao rok objave oglasa računa se datum zadnje objave oglasa.

Prijave sa naprijed navedenim dokazima podnose se u zatvorenoj koverti u prijemnoj kancelariji Gradske uprave Grada Tuzla ili preporučenom pošiljkom putem pošte na adresu: Grad Tuzla, ul. ZAVNOBiH-a broj 11, Tuzla, sa naznakom

### **GRAD TUZLA**

**Komisija za provođenje javnog nadmetanja – licitacije**

**(sa naznakom na koju poziciju se prijavljuje)**

**n/r sekretar Komisije: Edina Čilimković**

Na poledini zapečaćene koverta obavezno naznačiti ime i prezime, odnosno firmu, adresu i kontakt telefon.

Prijava se smatra nepotpunom ukoliko ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priloženi dokazi i isprave iz tačke 11. oglasa, odnosno ako prijava ne sadrži sve podatke predviđene oglasom.

Neblagovremene i nepotpune prijave neće se razmatrati, a uplaćeni depozit na ime kapare vratit će se u roku od 15 dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja.

Grad Tuzla ne snosi nikakve troškove učesnika oglasa, te zadržava pravo da raspisani javni oglas poništi, izvrši dopunu ili ispravku, i ne snosi nikakvu odgovornost prema učesnicima postupka javnog nadmetanja – licitacije.

#### **14. OSTALO**

Sve dodatne informacije u vezi sa urbanističko-tehničkim uslovima izgradnje objekata na nekretninama koje su predmet javnog nadmetanja – licitacije, mogu se dobiti u Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoline, Tuzla, ul. ZAVNOBIH-a broj 11, svakim radnim danom od 8 do 12 sati ili na broj telefona 035 307 450, od dana objavljivanja javnog oglasa do dana roka za dostavljanje prijava.

**SLUŽBA ZA GEODETSKE  
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE**