

**Bosna i Hercegovina**  
**Federacija Bosne i Hercegovine**  
**Tuzlanski kanton**  
**GRAD TUZLA**  
**Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove**

Na osnovu odredaba člana 22. stav 2. i člana 363. tač. 1. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 66/13. i 100/13.), članova 13. i 35. Zakona o principima lokalne samouprave („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 49/06.), člana 6. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 17/14.), članova 20., 21., 22. i 23. Odluke o uvjetima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 5/19. i 6/19.) te člana 3. stav (2) Odluke o opterećenju zemljišta pravom građenja na lokalitetu Poslovne zone „Kreka Sjever“ u Tuzli putem javnog nadmetanja – licitacije, broj: ("Službeni glasnik Grada Tuzla", broj: 11/19 i 1/20), Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove raspisuje:

**JAVNI OGLAS**  
**o opterećenju zemljišta pravom građenja**  
**na lokalitetu Poslovne zone „Kreka Sjever“ u Tuzli**  
**putem javnog nadmetanja – licitacije**

**1. PREDMET JAVNOG OGLASA**

Predmet Javnog oglasa je osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla na lokalitetu Poslovne zone „Kreka Sjever“ u Tuzli, definisanih Odlukom o provođenju Regulacionog plana poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli ("Službeni glasnik Grada Tuzla", broj 10/14.) sa početnim iznosom naknade za osnivanje prava građenja, kako slijedi:

redni broj	broj poslovnog kompleksa označenog u Reg. planu	broj katastarske čestice po novom premjeru	broj katastarske čestice po starom premjeru	površina parcele	horizontalni i vertikalni gabariti objekta	početna tržišna cijena mjesečne zakupnine
1.	„17“	1460/1 KO Tuzla IV	2671/3 i 2672/3, obje KO SP Tuzla	3581 m <sup>2</sup>	max. hor. gabariti 52,0 x 30,0 m max. visina objekta 12,0 m	29,11 KM bez PDV-a, 34,06 KM sa PDV-om
2.	„15“	1462/1 KO Tuzla IV	1462/1 KO Tuzla IV	3736 m <sup>2</sup>	max. hor. gabariti 50,0 x 31,0 m max. visina objekta 12,0 m	30,37 KM bez PDV-a, 35,53 KM sa PDV-om
3.	„18“	1464 KO Tuzla IV	1464 KO Tuzla IV	3673 m <sup>2</sup>	max. hor. gabariti 47,0 x 20,0 m max. visina objekta 12,0 m	29,86 KM bez PDV-a, 34,93 KM sa PDV-om
4.	„9“	1474 KO Tuzla IV	1474 KO Tuzla IV	3435 m <sup>2</sup>	max. hor. gabariti 60,0 x 21,0 m max. visina objekta 12,0 m	27,93 KM bez PDV-a, 32,67 KM sa PDV-om
5.	„10“	1478 KO Tuzla IV	1478 KO Tuzla IV	3637 m <sup>2</sup>	max. hor. gabariti 66,6 x 24,0 m max. visina objekta 12,0 m	29,57 KM bez PDV-a, 34,59 KM sa PDV-om
6.	„21“	1468/5 KO Tuzla IV	1468/5 KO Tuzla IV	2676 m <sup>2</sup>	max. hor. gabariti 46,0 x 21,0 m max. visina objekta 12,0 m	21,76 KM bez PDV-a, 25,45 KM sa PDV-om

Izvođenje radova na formiranju poslovnih kompleksa navedenih u tabeli, odnosno izgradnju poslovnih objekata proizvodno-prerađivačke djelatnosti sa pripadajućim vanjskim uređenjem izvršiti u svemu prema odgovarajućem Rješenju o načelnoj urbanističkoj saglasnosti izdatoj od strane Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla.

**2. USLOVI ZA OSTVARIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

Uslov za ostvarivanje prava građenja na nekretninama je da se na istim grade poslovni objekti proizvodno-prerađivačke djelatnosti prema Odluci o klasifikaciji djelatnosti BiH 2010 ("Službeni glasnik BiH", broj: 47/10.).

Namjena pojedinih proizvodno-prerađivačkih objekata u obuhvatu Regulacionog plana, zavisiće od konkretnih zahtjeva potencijalnih investitora, što će se pojedinačno utvrđivati kroz izdavanje urbanističko tehničke dokumentacije i saglasnosti od nadležnih institucija.

U obuhvatu Regulacionog plana ne odobravaju se djelatnosti koje bi, po svojim tehnološkim karakteristikama i zahtjevima, mogle negativno uticati na postojeće djelatnosti, objekte i okolinu, niti je dozvoljena izgradnja kompleksa čija je namjena skladištenje, izuzev minimalnih skladišta neophodnih za proizvodno-tehnološki proces.

Pored uslova građenja poslovnih objekata proizvodno-prerađivačke djelatnosti, uslov za ostvarivanje prava građenja na predmetnim nekretninama je i broj zaposlenih, na način da na 100 m2 bruto površine građevinske parcele na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta bude otvoreno najmanje jedno radno mjesto.

### **3. PRAVO UČEŠĆA U POSTUPKU NADMETANJA – LICITACIJE**

Pravo učešća u postupku javnog nadmetanja imaju sva domaća i strana fizička i pravna lica, kao i više takvih lica po osnovu ugovora o zajedničkoj gradnji.

Učesnici u postupku javnog nadmetanja – licitacije, mogu podnijeti više prijava za više nekretnina, ali pravo građenja mogu ostvariti samo na jednoj nekretnini.

Izuzetno, učesnici u postupku javnog nadmetanja – licitacije mogu ostvariti pravo na dvije nekretnine ukoliko se radi o spajanju susjednih nekretnina, jer to zahtjeva proizvodno – prerađivački proces.

### **4. NAČIN PODOŠENJA PRIJAVE I POTREBNA DOKUMENTACIJA**

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

- ime i prezime registrovanog fizičkog lica odnosno naziv pravnog lica,
- kontakt telefon,
- adresa registrovanog fizičkog lica odnosno sjedište pravnog lica
- oznaku nekretnine za koju se podnosi prijava (broj katastarske čestice po novom premjeru ili naznaka poslovnog kompleksa),
- naznaka djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom objektu koji se namjerava izgraditi,
- potpis registrovanog fizičkog lica odnosno potpis ovlaštenog pravnog lica i pečat.

Učesnik javnog nadmetanja – licitacije uz prijavu je dužan dostaviti originalnu ili od nadležnog organa ovjerenu fotokopiju dokumentacije i to:

- rješenje o registrovanoj djelatnosti, za registrovano fizičko lice odnosno aktuelni izvod iz sudskog registra za pravno lice (ne starije od 90 dana od dana podnošenja prijave),
- važeću ličnu kartu registrovanog fizičkog lica (lica ovlaštenog za zastupanje registrovanog fizičkog lica), odnosno važeću ličnu kartu odgovornog lica u pravnom licu (lica ovlaštenog za zastupanje odgovornog lica u pravnom licu),
- dokaz o uplaćenom iznosu na ime kapare u iznosu od 500,00 KM,
- dokaz prijave prebivališta (PBA-3 obrazac) za registrovano fizičko lice, odnosno odgovornog lica u pravnom licu,
- Uvjerenje o poreznoj registraciji - ID broj poreznog obveznika,
- uvjerenje nadležne Porezne uprave o izmirenim dospjelim poreznim obavezama kao i izmirenim obavezama po osnovu PIO/MIO (ne starije od 30 dana od dana podnošenja prijave),
- uvjerenje o urednom izmirenju indirektnih poreza, izdato od Uprave za indirektno oporezivanje, ukoliko je prijavljeni učesnik obveznik plaćanja PDV-a, a za poslovne subjekte koji nisu u sistemu PDV-a dostavlja se uvjerenje od Uprave za indirektno oporezivanje da nisu u sistemu PDV-a (ne starije od 30 dana od dana podnošenja prijave),
- uvjerenje/izvještaj o otvorenim računima registrovanog pravnog subjekta izdat od strane Centralne banke BiH (ne starije od 30 dana od dana podnošenja prijave),
- pisanu izjavu registrovanog fizičkog lica, odnosno lica ovlaštenog za zastupanje pravnog lica, sačinjenu u **formi notarski obrađene isprave** i ne stariju od 30 dana od dana podnošenja prijave, kojom:
  - o Prihvata obavezu da će na nekretnini graditi poslovni objekat u kojem će obavljati registrovanu proizvodno-prerađivačku djelatnost naznačenu u prijavi na Javni oglas.
  - o Prihvata obavezu da će, nakon pravosnažnosti odobrenja za građenje pribavljenog od strane nadležne službe, započeti radove na objektu u roku od 12 mjeseci od dana pravosnažnosti odobrenja za građenje,
  - o Prihvata obavezu da će, u roku ne dužem od šest mjeseci od dana tehničkog prijema objekta, na ime osnovanog prava građenja, otvoriti najmanje jedno radno mjesto na 100 m2 bruto površine građevinske parcele na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta proizvodno-prerađivačke djelatnosti,
- ugovor o zajedničkoj gradnji, ukoliko u postupku javnog nadmetanja učestvuje više registrovanih fizičkih odnosno pravnih lica.

### **5. KAPARA**

Učesnici javnog nadmetanja – licitacije, dužni su uplatiti kaparu u iznosu od 500,00 KM na depozitni račun Budžeta Grada Tuzla, broj: 1321000185060197, vrsta prihoda: 721121, budžetska organizacija: 0401001.

Ukoliko učesnik javnog nadmetanja – licitacije podnese više prijava za više ponuđenih nekretnina, dužan je uplatiti kaparu u iznosu od 500,00 KM za svaku nekretninu na navedeni račun.

Uplaćena kapara se neće vratiti ukoliko učesnik javnog nadmetanja odustane od zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja.

Učesniku javnog nadmetanja koji ne ostvari pravo na zasnivanje prava građenja, uplaćena kapara će se vratiti u roku od 15 dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja.

## **6. KRITERIJI ZA IZBOR NAJPOVOLJNIJEG PONUĐAČA**

Osnovni kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene mjesečne zakupnine.

## **7. ZAKLJUČIVANJE UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA I UVOĐENJE NOSIOCA PRAVA GRAĐENJA U POSJED**

Nakon provedene procedure javnog nadmetanja – licitacije, na osnovu zapisnika Komisije za provođenje javnog nadmetanja – licitacije, Gradsko vijeće će, na prijedlog Gradonačelnika i uz predhodno pribavljeno mišljenje Gradskog pravobranilaštva Tuzla, donijeti odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača sa kojim će se zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja na nekretnini, u formi notarski obrađene isprave.

Ugovor o osnivanju prava građenja će se zaključiti u roku od 30 dana od dana donošenja odluke Gradskog vijeća o izboru napovoljnih ponuđača.

Nosilac prava građenja je dužan da prilikom zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, vlasniku zemljišta preda notarski obrađenu mjeničnu izjavu i bjanko trasiranu akceptiranu mjenicu (mjenica bez protesta) s tim da mjenični dužnik (trasat) može biti samo banka, kao sredstvo obezbjeđenja plaćanja zakupnine za vrijeme trajanja prava građenja, koje sredstvo će se dostaviti Službi za ekonomski razvoj, poduzetništvo i poljoprivredu.

Nakon zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, nosilac prava građenja će se uvesti u posjed nekretnine na kojoj je to pravo građenja uspostavljeno, o čemu će se sastaviti zapisnik.

## **8. ROK ZA ZASNIVANJE PRAVA GRAĐENJA I USLOVI PRENOSA I OPTEREĆENJA USPOSTAVLJENOG PRAVA GRAĐENJA**

Pravo građenja na nekretninama uspostavlja se na vremenski period od 40 godina, uz mogućnost sporazumnog produženja na rok ne duži od onog na koji je uspostavljeno.

Uspostavljeno pravo građenja može se prenositi na druge osobe i opteretiti samo uz prethodnu pismenu saglasnost Gradskog vijeća Tuzla.

Lice koje ostvari pravo građenja ne može se odreći tog prava bez saglasnosti vlasnika nekretnine koja je opterećena.

## **9. NAČIN, USLOVI I ROK PLAĆANJA ZAKUPNINE**

Nosilac prava građenja je dužan plaćati zakupninu mjesečno, po fakturi ispostavljenoj od strane Službe za ekonomski razvoj, poduzetništvo i poljoprivredu do 5. u mjesecu za prethodni mjesec.

Obaveza plaćanja zakupnine teče od dana zaključivanja ugovora o pravu građenja.

Uplaćena kapara se nosiocu prava građenja uračunava kao unaprijed plaćena zakupnina.

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.

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

Ukoliko je kašnjenje sa plaćanjem zakupnine duže od tri mjeseca uzastopno, smatraće se da je nosilac prava građenja jednostrano raskinuo ugovor te će se donijeti odluka o ukidanju zasnovanog prava.

## **10. OBAVEZE NOSIOCA PRAVA GRAĐENJA U VEZI SA PRIBAVLJANJEM NEOPHODNE DOKUMENTACIJE ZA GRAĐENJE I IZGRADNJU OBJEKTA I POSLJEDICE NEPOŠTOVANJA PROPISANIH ROKOVA**

Nosilac prava građenja je u obavezi da u roku od petnaest (15) dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja od nadležne službe gradske uprave zatraži dopunu rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

U izuzetnim slučajevima, zbog opravdanih okolnosti koje nadležna služba cijeni u svakom konkretnom slučaju, rok iz prethodnog stava ovog člana može biti i duži, ali ne duži od 30 dana.

U slučaju protoka navedenih rokova, smatrat će se da je nosilac prava građenja jednostrano raskinuo zaključeni ugovor.

Ukoliko nosilac prava građenja ne ispuni uslov koji se odnosi na vrstu objekta koji se može graditi ili ne ispuni uslov koji se odnosi na broj zaposlenih ili u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti ne pribavi okolinsku dozvolu izdatu od strane nadležnog ministarstva za slučaj kada namjena građevine može imati značajan utjecaj na okolicu, donijet će se odluka o ukidanju zasnovanog prava.

Nosilac prava građenja je u obavezi da nakon pravosnažnosti odobrenja za građenje pribavljenog od strane nadležne službe, započne radove na objektu u roku od 12 mjeseci od dana pravosnažnosti odobrenja za građenje a u suprotnom mu prestaje važiti odobrenje za građenje.

Objekat čija je namjena utvrđena ugovorom o osnivanju prava građenja za koji je izdato odobrenje za građenje, smije se početi koristiti odnosno staviti u pogon tek nakon što nadležna služba za upravu, izda dozvolu za njenu upotrebu. Zabranjuje se nosiocu prava građenja da zagrijavanje prostorija izgrađenog poslovnog objekta vrši spaljivanjem štetnih i otrovnih nus proizvoda pri proizvodnji finalnog proizvoda svoje djelatnosti ili da zagrijavanje vrši fosilnim gorivima a u suprotnom će se donijeti odluka o ukidanju zasnovanog prava građenja.

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

Javno nadmetanje – licitacija će se održati u maloj Sali u zgradi gradske uprave Grada Tuzla (prizemlje) dana 03.03.2020.godine (utorak) sa početkom u 10:00 sati.

Javnom nadmetanju – licitaciji je dužan da prisustvuje podnosilac prijave ili lice koje ima punomoć za zastupanje podnosioca prijave za postupak javnog nadmetanja – licitacije (**punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave**).

Javno nadmetanje - licitaciju provest će Komisija imenovana rješenjem Gradskog vijeća Tuzla

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika.

Ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik, Komisija može pristupiti postupku prodaje, odnosno opterećenja pravom građenja nekretnine neposrednom pogodbom, pod uvjetom da cijena ne može biti od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji.

Ako ne uspije prva licitacija, licitacija se ponavlja.

Ako ne uspije ni ponovljena licitacija, smatra se da je javno nadmetanje bezuspješno, te u tom slučaju raspolaganje nekretninom može se izvršiti neposrednom pogodbom, s tim što cijena nekretnine koja se prodaje, odnosno koja se opterećuje pravom građenja ne može biti niža od tržišne cijene te nekretnine.“

## **12. ROK ZA PODNOŠENJE PRIJAVE**

Rok za dostavljanje prijave za javno nadmetanje – licitaciju je 15 dana od dana objavljivanja u dnevnom listu „Dnevni List“, na oglasnoj tabli i web stranici Grada Tuzla. Ukoliko ne bude istovremeno objavljen Oglas, kao rok objave Oglasa računa se datum zadnje objave Oglasa.

Prijave se naprijed navedenim dokazima se podnose na protokol u šalter Sali Grada Tuzla ili putem preporučene poštanske pošiljke u zatvorenoj koverti na adresu:

**GRAD TUZLA**  
**ul. ZAVNOBiH-a broj 11**  
**75 000 Tuzla**

**Komisija za provođenje Javnog oglasa o opterećenju zemljišta pravom građenja  
na lokalitetu Poslovne zone „Kreka Sjever“ u Tuzli  
putem javnog nadmetanja – licitacije  
(na ruke sekretara Komisije: Bajrić Jasmina)  
sa obaveznom naznakom broja katastarske čestice po novom premjeru ili  
broja poslovnog kompleksa na koji se prijava odnosi  
„ne otvaraj“**

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

Prijava se smatra nepotpunom ukoliko ne sadrži sve podatke predviđene oglasom.

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

Grad Tuzla ne snosi nikakve troškove ponuđača u postupku po ovom Javnom oglasu, te zadržava pravo da ovaj javni oglas poništi i objavi novi te ne snosi nikakvu odgovornost prema učesnicima postupka javnog nadmetanja – licitacije.

***NAPOMENA:** Ponuđači mogu svakim radnim danom u periodu od 8 do 12 sati u ul. ZAVNOBiH-a broj 11, u prostorijama Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla u kancelariji broj 301 (broj telefona 035/307-454) izvršiti uvid u Rješenja o načelnim urbanističkim saglasnostima, dok u prostorijama Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove u kancelariji broj 120 (broj telefona 035/307-438) izvršiti uvid u podatke o nekretninama koje su predmet licitacije, a razgledanje predmetnih parcela zainteresovani mogu izvršiti na terenu dana 12. i 13. 02.2020. godine u periodu od 11,00 – 14,00 sati u prisustvu službenog lica dok u kancelariji broj 22 (broj telefona 035/307-424) mogu dogovoriti sa službenim licem i naknadni izlazak na teren u cilju razgledanja nekretnina najkasnije do isteka javnog nadmetanja – licitacije.*