

Na osnovu člana 363. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj 66/13 i 100/13), člana 2., 5., 7. i 8. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, broj 17/14), člana 24. stav (3) Odluke o uvjetima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 5/19. i 6/19.), člana 2.stav (2) Odluke o prodaji nekretnine u vlasništvu Grada Tuzla putem javnog nadmetanja - licitacije za izgradnju kolektivnog stambeno-poslovnog objekta "F" sa pripadajućim vanjskim uređenjem u obuhvatu izmjene regulacionog plana prostorne cjeline "Stupine " u Tuzli, („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 2/20) 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), Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Tuzla raspisuje

JAVNI OGLAS

o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Tuzla putem javnog nadmetanja - licitacije za izgradnju kolektivnog stambeno-poslovnog objekta "F" sa pripadajućim vanjskim uređenjem u obuhvatu Izmjene regulacionog plana prostorne cjeline "Stupine " u Tuzli

1. PODATAK O NEKRETNINI

- k.č.broj 2164/21, zv.“Stupine“,Oranica/Njiva 2. klase, površine 3779 m², upisana u posjedovni list broj 1404 KO Tuzla III i u zk. uložak broj: 3279 KO Tuzla III, u posjedu i vlasništvu Grada Tuzla sa dijelom od 1/1,
- k.č.broj 2576/16, zv.“Jala“, Pašnjak 2. klase, površine 532 m², upisana u posjedovni list broj 290 KO Tuzla III i u zk. uložak broj: 2187 KO Tuzla III, u posjedu i vlasništvu Grada Tuzla sa dijelom od 1/1,

a koje nekretnine čine građevinsku parcelu u svrhu izgradnje kolektivnog stambeno – poslovnog objekta „F“, sa pripadajućim vanjskim uređenjem, u obuhvatu Izmjene Regulacionog plana prostorne cjeline „Stupine“ u Tuzli, prema urbanističko tehničkim uslovima za izgradnju, utvrđenim Rješenjem o načelnoj urbanističkoj saglasnosti Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline, broj: 06/12-23-11564/2019 - TR od 10.01.2020. godine.

2. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

- **NAMJENA:** kolektivni stambeno-poslovni objekat sa podzemnim garažama/parkiranjem.
- **KARAKTER:** Stalni.
- **SPRATNOST OBJEKTA:** maksimalna spratnost data Regulacionim planom je Pod+P+20+Pot.
 - o vertikalni i horizontalni gabariti podzemnih etaža mogu biti i veći od planiranih, u skladu sa važećim propisima i uz prethodno mišljenje Nosioca izrade Regulacionog plana, ukoliko je to neophodno radi obezbjeđenja potrebnog broja parking mjesta za nesmetano funkcionisanje cijelog objekta, a sve u sklopu građevinske parcele investitora.
 - o u slučaju nemogućnosti povećanja vertikalnog i/ili horizontalnog gabarita podzemnih etaža sa ciljem obezbjeđenja dovoljnog broja parking mjesta u skladu sa odredbama čl. 63. Zakona o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17), (u daljem tekstu: Zakon) i odredbama čl. 52. Odluke o provođenju prostornog plana Grada Tuzla za period 2010. - 2030. godine („Službeni glasnik Grada Tuzla", br. 3/14, 7/18, 2/19 i 8/19), (u daljem tekstu: Odluka), nadzemni dio objekta projektovati u skladu sa raspoloživim brojem parking mjesta.
- **DIMENZIJE, OBLIK I POLOŽAJ OBJEKTA** su definisani Regulacionim planom (član 24. Odluke o provođenju Izmjene Regulacionog plana prostorne cjeline „Stupine“ u Tuzli („Službeni glasnik Grada Tuzla“, br. 9/17 i 12/19), (u daljem tekstu: Odluka o provođenju Regulacionog plana), elipsastog tlocrtnog oblika, čije osovine iznose, podužna a=33,00m, poprečna b=24,00m, a položaj objekta - centar elipse je definisan tačkom T5 sa koordinatama

datim u državnom koordinatnom sistemu, kao što je prikazano na grafičkom prilogu Izvod iz regulacionog plana, koji je sastavni dio ovog Rješenja.

- **SADRŽAJ:**

Podzemni dio objekta planirati za obezbjeđenje potrebnog broja parking prostora, pomoćne i servisne prostorije (podstanice i dr.);

U nadzemnom dijelu objekta predvidjeti stambeno-poslovne sadržaje sa komunikacijama i pomoćnim prostorijama u skladu sa potrebama investitora.

Investitor je obavezan da u sklopu objekta (dio planiranog podzemnog parking prostora putničkih automobila ili dio suterenske etaže bloka, planira kao dvonamjenski prostor koji će se u mirnodopskim uslovima koristiti kao parking prostor putničkih automobila, a u slučaju neposredne ratne opasnosti kao javno sklonište osnovne namjene, obima zaštite 50-100 kPa nadpritiska) riješi pitanje zaklona u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Službene novine Federacije BiH“, broj: 39/03, 22/06 i 43/10) i Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa („Službene novine Federacije BiH“, broj 21/05 i 59/07).

- **KORISNA POVRŠINA OBJEKTA:** Korisna površina objekta prema parametrima iz Regulacionog plana iznosi cca 13.600 m².

- **KOTA PODA OBJEKTA:** Kota poda prizemlja objekta („nula objekta“) je određena Regulacionim planom i iznosi 238,00 mnv. Rješenje nivelacije površina u okviru vanjskog uređenja i kote niveleta novoprojektovanih saobraćajnica uskladiti sa postojećim prilaznim saobraćajnicama.

2.1. VANJSKO UREĐENJE

- **SADRŽAJ:** Planirati adekvatno uređenje pripadajućeg terena oko objekta u svrhu nesmetanog kretanja pješaka i prilaza objektu, površine za saobraćaj u kretanju i mirovanju (parking i prilazne saobraćajnice), zelene površine kao i postavljanje tipskih objekata za odlaganje i reciklažu otpada u skladu sa „Planom upravljanja otpadom za Grad Tuzla 2017.-2022.“ („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj: 1/18). Voditi računa o kretanju osoba sa umanjnim tjelesnim mogućnostima i o nesmetanom ulazu takvih osoba u objekat, pri čemu je potrebno primijeniti Uredbu o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih prepreka za osobe sa umanjnim tjelesnim mogućnostima („Službene novine Federacije BiH“, br. 48/09).

- Sadržaje vanjskog uređenja prilagoditi nesmetanom nastavku realizacije ostatka Regulacionog plana. Za izvođenje radova na uređenju terena izraditi potrebnu tehničku dokumentaciju, u skladu sa Konceptijom datom u Regulacionom planu.

2.2. PRILAZ PARCELI I OBJEKTU:

U skladu sa Regulacionim planom, kolski prilaz parceli predviđen je sa južne strane novoformirane parcele i to preko nekretnine označene kao k.č.br. 2164/1 dio, a kolski prilaz podzemnoj etaži sa istočne strane i to preko nekretnine označene kao k.č.br. 2576/15 dio. Oba naprijed navedena kolska prilaza su planirana da se izvedu sa postojećih naseljskih saobraćajnica. Prilaz nadzemnom dijelu stambeno-poslovnog objekta predvidjeti kao pješački, sa svih strana objekta, uz obezbjeđenje povremenog minimalno neophodnog kolskog saobraćaja (vatrogasna vozila, vozila hitne pomoći, dostavna vozila i slično).

Izvođenje odgovarajućih radova, te izrada projektne i druge dokumentacije potrebne za obezbjeđenje saobraćajnih priključaka na naseljske saobraćajnice je obaveza investitora, uz prethodno zaključenje odgovarajućeg Ugovora o regulisanju međusobnih prava i obaveza između investitora i nadležne Službe, sve u skladu sa odredbama člana 54. Zakona.

Izuzetno, ukoliko u vrijeme izgradnje planiranog objekta nije moguća realizacija dijela pripadajuće osnovne mreže infrastrukture u skladu sa Regulacionim planom, investitor može, uz prethodno pribavljeno mišljenje i uslove upravitelja infrastrukturnog sistema, pristupiti i drugačijem izvođenju radova koji bi imali karakter privremenog rješenja do sticanja uslova za realizaciju iste prema Regulacionom planu.

2.3. INSTALACIJE: Projektovati sve potrebne instalacije vezane za normalno funkcionisanje svih sadržaja unutar objekta i vanjskog uređenja. Objekat priključiti na instalacije vodovoda

(sanitarna i hidrantska voda) i kanalizacije (fekalne i oborinske), PTT, električne instalacije i na sistem daljinskog zagrijavanja grada, uz uslove i saglasnosti nadležnih preduzeća.

2.4. POSEBNI USLOVI :

Premještanje svih instalacija sa parcele pada na teret budućeg investitora, a za izmještanje istih tražit će se posebna urbanistička saglasnost.

Budući investitor je dužan prilikom izrade projektne dokumentacije pridržavati se uslova iz pribavljenih saglasnosti nadležnih institucija za infrastrukturu.

2.5. POGODNOST LOKACIJE (renta)

Naknada za pogodnost lokacije-renta obračunava se na osnovu korisne površine objekta za koji se izdaje urbanistička saglasnost. Iznos naknade će se utvrditi u postupku izdavanja odobrenja za građenje, na osnovu podataka prema priloženoj projektnoj dokumentaciji - Glavnom projektu. Obračun naknade će se izvršiti prema Odluci o utvrđivanju zona građevinskog zemljišta („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj : 4/15). Objekat se nalazi u I (prvoj) zoni građevinskog zemljišta. Investitor je dužan dostaviti dokaz o plaćenju naknadi za pogodnost lokacije prije izdavanja odobrenja za građenje.

2.6. USLOVI ZAŠTITE SREDINE:

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.

2.7. Inženjerskogeološki i geomehanički uslovi izgradnje objekta dati su u Rješenju o načelnoj urbanističkoj saglasnosti Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla broj: 06/12-23-11564/2019 TR od 10.01.2020. godine.

2.8. Nakon rješavanja imovinsko pravnih odnosa budući investitor je dužan od Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla zatražiti dopunu Rješenja o načelnoj urbanističkoj saglasnosti sa dostavljenom dokumentacijom koja je neophodna za izdavanje dopunskog rješenja.

2.9. Načelna urbanistička saglasnost važi godinu dana od dana njene pravosnažnosti u kojem roku se mora podnijeti zahtjev za izdavanje rješenja o dopuni rješenja o načelnoj urbanističkoj saglasnosti.

3. POČETNA CIJENA GRAĐEVINSKE PARCELE: Početna cijena građevinske parcele iz tačke 1. ovog Oglasa iznosi:

1.551.960,00 KM

U početnu cijenu nije uračunata naknada za pogodnost lokacije - renta, ni ostale propisane naknade.

4. KAPARA (depozit) za učešće u postupku nadmetanja – licitacije: Učesnici javnog nadmetanja – licitacije, dužni su položiti kaparu za građevinsku parcelu iz člana 1. ove Odluke u iznosu od 50.000,00 KM (pedeset hiljada konvertibilnih maraka), uplatom na depozitni račun Budžeta Grada Tuzla, broj 1321000185060197 vrsta prihoda 721239 budžetska organizacija 0503001.

5. PRAVO UČEŠĆA U POSTUPKU NADMETANJA – LICITACIJE: Pravo učešća u postupku javnog nadmetanja - licitacije imaju sva fizička i pravna lica. Pravo učešća u postupku javnog nadmetanja - licitacije imaju i dva ili više fizičkih, odnosno pravnih lica po osnovu ugovora o zajedničkoj gradnji, obrađenog i ovjerenog od strane notara.

6. KRITERIJI ZA IZBOR NAJPOVOLJNIJEG PONUĐAČA: Postupak javnog nadmetanja-licitacije provodi Komisija za provođenje javnog nadmetanja – licitacije imenovana rješenjem Gradskog vijeća Grada Tuzla broj: 01/27-A-3210-2020 od 28.02.2020. godine.

Osnovni kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača ja najviša ponuđena cijena u postupku javnog nadmetanja - licitacije.

7. NAČIN VRAĆANJA DEPOZITA:

Učesniku javnog nadmetanja - licitacije, koji ne ostvari pravo na kupovinu građevinske parcele iz tačke 1. oglasa, uplaćeni depozit na ime kapare će se vratiti u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja – licitacije.

8. NAČIN, UVJETI I ROK PLAĆANJA KUPOPRODAJNE CIJENE:

Po okončanju postupka licitacije, Komisija za provođenje javnog nadmetanja - licitacije dostavlja zapisnik o radu s prijedlogom izbora najpovoljnijeg ponuđača, Službi za geodetske i imovinsko – pravne poslove, radi pripreme odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača i davanja saglasnosti za zaključenje ugovora o prodaji nekretnina iz tačke 1. ovog oglasa u vlasništvu Grada Tuzla.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača i davanju saglasnosti za zaključenje ugovora o prodaji nekretnina iz tačke 1. ovog oglasa u vlasništvu Grada Tuzla, donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Gradskog pravobranlaštva.

Ugovor o prodaji o prodaji nekretnina iz tačke 1. ovog oglasa u vlasništvu Grada Tuzla, zaključit će se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke Gradskog vijeća o izboru najpovoljnijeg ponuđača, u formi notarski obrađene isprave.

Ugovor o prodaji nekretnina iz tačke 1. ovog oglasa u vlasništvu Grada Tuzla., uz prethodno pribavljeno mišljenje Gradskog pravobranilaštava, potpisuje Gradonačelnik ili od njega opunomoćena osoba.

Ukoliko odabrani najpovoljniji ponuđač bez opravdanog razloga, po pozivu i u naprijed navedenom roku, ne pristupi ili odbije potpisati ugovor o prodaji nekretnina iz tačke 1. ovog oglasa u vlasništvu Grada Tuzla., smatrat će se da je odustao od zaključenja nevedenog ugovora u kojem slučaju odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača i davanja saglasnosti za zaključenje ugovora o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Tuzla prestaje da važi, a odabrani najpovoljniji ponuđač gubi pravo na povrat depozita na ime kapare.

Troškove izrade i notarske obrade ugovora o prodaji o prodaji nekretnina iz tačke 1. ovog oglasa u vlasništvu Grada Tuzla, kao i pripadajućeg poreza na promet nepokretnosti snosi odabrani najpovoljniji ponuđač (u daljem tekstu: kupac).

Kupac je dužan isplatiti kupoprodajnu cijenu u cijelosti u roku od 30 dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

Prilikom isplate cjelokupne kupoprodajne cijene, uplaćena kapara će se uračunati u kupoprodajnu cijenu.

U slučaju zakašnjenja sa plaćanjem kupoprodajne cijene, kupac je dužan uz kupoprodajnu cijenu platiti zakonsku zateznu kamatu za period kašnjenja, računajući od dana dospeljeća do isplate.

Ukoliko kupac, niti u roku od 60 dana od dana zaključenja ugovora o prodaji nekretnina iz tačke 1. ovog oglasa u vlasništvu Grada Tuzla, ne isplati kupoprodajnu cijenu, ugovor će se smatrati raskinutim, bez potrebe da se zaključuje poseban sporazum o raskidu, a kupac gubi pravo na povrat kapare.

9. VRIJEME I NAČIN PREDAJE NEKRETNINE KUPCU: Pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac stiče uknjižbom prava u zemljišnim knjigama, nakon što je u potpunosti izmirio obaveze prema Gradu Tuzla, utvrđene zaključenim ugovorom o prodaji nekretnina iz tačke 1. ovog oglasa u vlasništvu Grada Tuzla, a nakon čega će se kupac uvesti u posjed, u vrijeme koje dogovorom odrede kupac i prodavac. Kod uvođenja u posjed, izvršit će se obilježavanje nekretnine, o čemu se sačinjava zapisnik.

10. PRIJAVA ZA UČEŠĆE NA JAVNOM NADMETANJU – LICITACIJI:

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,

- za pravna i/ili fizička lica koja su zaključila ugovor o zajedničkoj gradnji, navodi se ugovor o zajedničkoj gradnji, a ukoliko tim ugovorom nije određeno lice koje će učestvovati na javnom nadmetanju - licitaciji, notarski obrađenu punomoć ugovornih strana kojom se daje ovlaštenje za učešće na javnom nadmetanju- licitaciji.

Uz prijavu se dostavlja sljedeće:

- za fizička lica:
 - ovjerena fotokopija lične karte,
 - dokaz o uplaćenom iznosu na ime depozita (kapare)
- za pravna lica:
 - originalni ili od nadležnog organa ovjerena fotokopija aktuelnog izvoda iz sudskog registra ili rješenja o obavljanju djelatnosti (ne starije od 90 dana od dana podnošenja prijave)
 - dokaz o uplaćenom iznosu na ime depozita (kapare)
- za pravna i/ili fizička lica koja su zaključila ugovor o zajedničkoj gradnji, dostavlja se ugovor o zajedničkoj gradnji obrađen i ovjeren od strane notara, a ukoliko tim ugovorom nije određeno lice koje će učestvovati na javnom nadmetanju - licitaciji, prilaže se i notarski obrađenu punomoć ugovornih strana kojom se daje ovlaštenje za učešće na javnom nadmetanju- licitaciji.

11. DAN, MJESTO I USLOVI ODRŽAVANJA JAVNOG NADMETANJA – LICITACIJE

Javno nadmetanje – licitacija će se održati u maloj Sali u zgradi gradske uprave Grada Tuzla (prizemlje), dana 03.04.2020. godine (petak), 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).

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 nekretnine neposrednom pogodbom pod uvjetom da cijena ne može niža biti od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji.

Ako ne uspije prva licitacija, licitacija se ponavlja u kojem slučaju se ovlašćuje Služba za geodetske i imovinsko – pravne poslove da poništi raspisani javni oglas i raspiše ponovljeni Javni oglas o prodaji nekretnina javnim nadmetanjem – licitacijom.

Ako ne uspije ni ponovljena licitacija, smatra se da je javno nadmetanje bezuspješno

12. 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 (www.tuzla.ba). Ukoliko ne budu istovremeno objavljeni oglasi, kao datum objave oglasa računa se datum zadnje objave oglasa.

Prijave sa naprijed navedenim dokazima podnose se u zatvorenoj kovrti putem Centra za pružanje usluga građanima (pisarnica) Gradske uprave Grada Tuzla ili preporučenom pošiljkom putem pošte na adresu:

**Komisija za provođenje javnog nadmetanja - licitacije za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada za izgradnju kolektivnog stambeno – poslovnog objekta „F“, sa pripadajućim vanjskim uređenjem, u obuhvatu Izmjene Regulacionog plana prostorne cjeline „Stupine“ u Tuzli
Grad Tuzla, ul. ZAVNOBiH-a broj 11, 75 000 Tuzla
sa naznakom**

**" prijava na Javni oglas o prodaji nekretnine u vlasništvu Grada Tuzla putem javnog nadmetanja - licitacije za izgradnju kolektivnog stambeno-poslovnog objekta "F" sa pripadajućim vanjskim uređenjem u obuhvatu izmjene regulacionog plana prostorne cjeline "Stupine " u Tuzli
n/r sekretar Komisije: Jasmin Bajrić"**

Na poledini zapečaćene kovrte obavezno naznačiti ime i prezime, odnosno firmu, adresu i kontakt telefon podnosioca prijave.

Prijava se smatra nepotpunom ukoliko ne sadrži sve navedeno u tački 10. Javnog oglasa.

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, a Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove zadržava pravo da raspisani javni oglas poništi, izvrši dopunu ili ispravku, i ne snosi nikakvu odgovornost prema učesnicima postupka javnog nadmetanja – licitacije.

13. OSTALO

Sve dodatne informacije u vezi sa vremenom i načinom razgledavanja nekretnine koja je predmet javnog nadmetanja - licitacije, te urbanističko-tehničkim uslovima izgradnje objekta i ostale dokumentacije, 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**