

Na osnovu odredaba člana 22. stav 2. i člana 363. tač. 1. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj 66/13 i 100/13), članova 13. i 35. Zakona o principima lokalne samouprave („Službene novine FBiH“, 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 FBiH“, broj 17/14), članova 13., 14. i 14.a. Odluke o uvjetima i načinu pribavljanja i 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 i 7/15), Gradsko vijeće Grada Tuzla, na sjednici od 30. 03 2017. godine, donijelo je

**ODLUKU
O UVJETIMA I NAČINU OPTEREĆENJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU GRADA
TUZLA
NA LOKALITETU POSLOVNE ZONE „KREKA SJEVER“ U TUZLI
PUTEM JAVNOG NADMETANJA - LICITACIJE**

Član 1.

Ovom Odlukom se odobrava uspostava prava građenja putem javnog nadmetanja - licitacije, na nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla na lokalitetu Poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli, označenih kao:

- k.č.broj 1468/4, zv.“Polje“,ostalo neplodno zemljište, površine 2566m², 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 m², vlasništvo u korist Grad Tuzla sa 1/1, upisana u z.k. ul. br. 19 k.o. Tuzla IV.
- k.č.broj 1468/5, zv.“Polje“,ostalo neplodno zemljište, površine 2676m², 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 m², vlasništvo u korist Grad Tuzla sa 1/1, upisana u z.k. ul. br. 1020 k.o. Tuzla IV.
- k.č.broj 1472/1, zv.“Polje“,oranica/njiva, površine 3613m², 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 m², vlasništvo u korist Grad Tuzla sa 1/1, upisana u z.k. ul. br. 4044 k.o. Tuzla IV.
- k.č.broj 1470/2, zv.“Polje“,ostalo neplodno zemljište, površine 3347 m², 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 m², vlasništvo u korist Grad Tuzla sa 1/1, upisana u z.k. ul. br. 987 k.o. Tuzla IV.
- k.č.broj 1471/2, zv.“Polje“,ostalo neplodno zemljište, površine 4877 m², upisana u pl. broj 245 ko Tuzla IV, korisnik Grad Tuzla, kojoj parceli po starom premjeru odgovara parcela označena kao k.č. broj 1471/2, zv.“Polje“, ostalo neplodno zemljište, površine 4877 m², vlasništvo u korist Grad Tuzla sa 1/1, upisana u z.k. ul. br. 2533 k.o. Tuzla IV.

Član 2.

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

Član 3.

Nekretnine iz člana 1. ove Odluke nalaze se u sklopu Poslovne zone „Kreka-Sjever“ u Tuzli, definisane Regulacionim planom poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli ("Službeni glasnik Grada Tuzla", broj 10/14), i na istima se mogu graditi objekti za proizvodne i prerađivačke djelatnosti određene prema Odluci o klasifikaciji djelatnosti BiH 2010 ("Službeni glasnik BiH", br. 47/10).

Za ostavriavanje prava građenja na nekretninama iz prethodnog stava, uvjet je otvaranje novih radnih mjesta, i to najmanje jedno radno mjesto na 100 m² bruto površine građevinske parcele na kojoj je planirana izgradnja proizvodnog/poslovnog objekta.

Član 4.

- Maksimalna visina atike objekta ne prelazi visinu od 12 m od kote uređenog terena, ukoliko proizvodni proces ne iziskuje veću visinu jednog dijela objekta, a maksimalni gabariti planiranih objekata su:

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

Član 5.

Uspostava prava građenje na nekretninama iz člana 1.ove Odluke će se vršiti na osnovu javnog nadmetanja – licitacije.

Javni oglas o uspostavi prava građenja putem javnog nadmetanja-licitacije objavit će se u dnevnom lista koji se izdaje u Federaciji Bosne i Hercegovine, te na oglasnim tablama u zgradi Gradske uprave Grada Tuzla i internet stranici Grada Tuzla www.tuzla.ba.

Oglas mora biti objavljen najmanje 15 dana prije dana određenog za licitaciju.

Član 6.

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

(2) Učesnici u postupku javnog nadmetanja dokazuje osnovnu djelatnost iz člana 3. stav 1. ove Odluke, na osnovu Obavještenja o razvrstavanju poslovnog subjekta, prema klasifikaciji djelatnosti, izdatog od strane Zavoda za statistiku.

(3) Podnosioci zahtjeva za osnivanje prava građenja potrebno je da ispune uvjet iz člana 3. st.1. ove Odluke, uz uslov da se radi o djelatnostima koje ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno koji obavljaju okolišno prihvatljive djelatnosti.

Član 7.

Uslovi izgradnje i uređenja objekata na građevinskom zemljištu koje je predmet javnog poziva, određeni su Regulacionim planom Poslovne zone “Kreka-sjever” Tuzla, izrađenim od strane U.O. Zavoda za urbanizam Grada Tuzla.

Član 8.

Učesnici u postupku javnog nadmetanja su u obavezi da dostave dokaz o izmirenim obavezama po osnovu poreza i dokaz o finansijskoj sposobnosti, na način da uz prijavu na Javni poziv prilože:

- original potvrdu nadležne Porezne uprave iz koje je vidljivo da je pravna ili fizička osoba izmirila sve dospjele porezne obaveze, izdatu nakon objavljivanja Javnog oglasa,
- original potvrdu Uprave za indirektno oporezivanje o uplaćenom PDV-u, ukoliko je prijavljeni učesnik obveznik plaćanja PDV-a, izdatu nakon objavljivanja Javnog oglasa,
- dokaz o izmirenim obavezama po osnovu PIO/MIO, izdat od strane nadležene Poreske uprave, te dokaz iz kojeg je vidljivo da učesniku oglasa nije blokiran žiro račun, izdat od strane Centralne banke BiH, original, nakon objavljivanja Javnog 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, otvori najmanje jedno radno mjesto na 100 m² bruto površine zemljišta.

Podnosioci zahtjeva za osnivanje prava građenja potrebno je da ispune kriterij iz člana 3. st. 2. ove Odluke, koji se odnosi na otvaranje novih radnih mjesta.

Član 9.

Početna cijena mjesečne zakupnine nekretnina iz člana 1. Odluke, po kojoj će se vršiti javno nadmetanje – licitacija za uspostavu prava građenja, utvrđena je na osnovu zajedničke procjene stalnih sudskih vještaka ekonomske i arhitektonske struke, iz nalaza i mišljenja od 20.03.2017. godine, i iznosi za 1m² 0,008 KM, odnosno, za:

- parcelu k.č.broj 1468/4 površine 2566m² iznosi 20,53 KM
- parcelu k.č.broj 1468/5 površine 2676m² iznosi 21,41 KM
- parcelu k.č.broj 1472/1 površine 3612m² iznosi 28,90 KM
- parcelu k.č. broj 1470/2 površine 3347 m² iznosi 26,78 KM
- parcelu k.č. broj 1471/2 površine 4877 m² iznosu 39,02 KM

Član 10.

Javno nadmetanje - licitaciju provest će Komisija imenovana rješenjem Gradskog vijeća Tuzla, na način i po postupku utvrđenom Odlukom o uvjetima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla.

Član 11.

(1) Učesnici javnog nadmetanja – licitacije, dužni su položiti kaparu za nekretnine iz člana 1. ove Odluke u iznosu od 500,00 KM, uplatom na depozitni račun Budžeta Grada Tuzla, broj 1321000185060197 vrsta prihoda 722431.

(2) Ukoliko učesnik javnog nadmetanja - licitacije podnese prijavu za više nekretnina iz člana 1. ove Odluke, dužan je položiti kaparau u iznosu od po 500,00 KM za svaku nekretninu.

(3) Kapara iz stava 1. i 2. ovog člana neće se vraćati ukoliko učesnik javnog nadmetanja odustane od zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja.

(4) 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.

Član 12.

Osnovni kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene mjesečne zakupnine za nekretninu iz člana 1.ove Odluke.

Član 13.

Nakon provedene procedure javnog nadmetanja – licitacije, na osnovu zapisnika Komisije za provođenje javnog nadmetanja – licitacije, Gradsko vijeće će donijeti odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača sa kojim će se zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja na nekretninama iz člana 1. ove Odluke, u formi notarski obrađene isprave.

Član 14.

Daje se saglasnost Gradonačelniku Grada Tuzla ili drugom licu koje ovlasti Gradonačelnik, da zaključi ugovor iz prethodnog stava ovog člana.

Član 15.

Troškove izrade i notarske obrade ugovora o osnivanju prava građenja, kao i pripadajućeg poreza na promet nepokretnosti snosi nositelj prava građenja.

Član 16.

Lice koje bude izabrano za najpovoljnijeg ponuđača dužno 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.

Nositelj prava građenja izvršiće upis tog prava u zemljišnoj knjizi, na nekretnini u vlasništvu Grada Tuzla na kojoj je pravo građenja uspostavljeno.

Član 17.

(1) Lice koje je ostvarilo pravo građenja dužno je zakupninu plaćati tromjesečno (svakih 3 mjeseca) i to unaprijed, tako da prvo plaćanje zakupnine dospijeva odmah po zaključenju ugovora o osnivanju prava građenja, umanjena za iznos uplaćene kapare.

(2) 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.

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

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

(5) 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.

Član 18.

Lice koje je ostvarilo pravo građenja u obavezi je da na nekretnini na kojoj je uspostavljeno pravo građenja, pribavi svu neophodnu dokumentaciju za građenje, te nakon pravosnažnosti pribavljene dozvole za građenje, u roku ne dužem od 12 mjeseci, izgradi poslovni objekat čija je namjena utvrđena Odlukom Gradskog vijeća o izboru najpovoljnijeg ponuđača i ugovorom o osnivanju prava građenja.

U slučaju da najpovoljniji ponuđač odustane od zaključenja ugovora, gubi pravo na povrat položene kapare

Član 19.

(1) Ukoliko nositelj prava građenja ne izvrši obavezu iz predhodnog člana, računajući od dana zaključenja ugovora, donijet će se odluka o ukidanju prava građenja.

(2) Grad Tuzla će u roku od 30 dana od dana raskida ugovora, pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene objekte ili dijelove objekata.

(3) Odluku iz prethodnog stava donosi Gradsko vijeće Tuzla, na prijedlog Gradonačelnika Grada Tuzla, a po inicijativi Službe za ekonomski razvoj i društvene djelatnosti.

Član 20.

Ukoliko je do raskida ugovora prije isteka vremenskog perioda na koji je zaključen, došlo krivicom nositelja prava građenja, te ukoliko pravo građenja prestane odreknućem nositelja prava građenja, vlasnik nekretnine Grad Tuzla nema obavezu obeštećenja nositelja prava građenja.

Član 21.

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

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

Član 22.

Nakon zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja i uplate iznosa prve tromjesečne zakupnine, nositelj prava građenja će se uvesti u posjed nekretnine na kojoj je to pravo građenja uspostavljeno.

Član 23.

(1) Na osnovu ove Odluke, Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove će raspisati javni oglas o osnivanju prava građenja na nekretninama iz člana 1. ove Odluke.

(2) Nakon zaključenja ugovora o uspostavi prava građenja, Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline pratiće realizaciju dijela ugovora koji se odnosi na pribavljanje neophodnih dozvola za gradnju objekta.

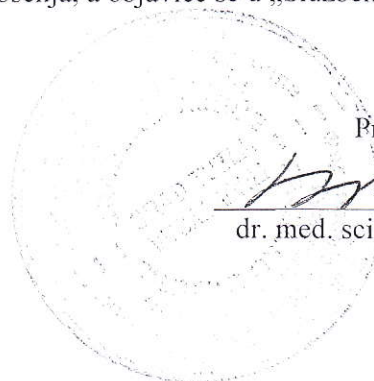
(3) Za praćenje realizacije dijela ugovora koji se odnosi na blagovremenu uplatu zakupnine za nekretninu opterećenu pravom građenja, zadužuje se Služba za budžet i finansije Grada Tuzla.

(4) Služba za ekonomski razvoj i društvene djelatnosti zadužuje se za praćenje realizacije dijela ugovora kojim je utvrđena djelatnost koja će se obavljati u objektu radi čije je izgradnje uspostavljeno pravo građenja i obaveze zapošljavanja iz člana 3. stav 2. ove Odluke.

Član 24.

Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviće se u „Službenom glasniku Grada Tuzla“.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD TUZLA
GRADSKO VIJEĆE
Broj: 01/07-31-2866 / 2017
Tuzla, 30. 07. 2017. godine



Predsjedavajući

dr. med. sci. Aleksandar Vujadinović

Obrazloženje

I - PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke sadržan je u odredbama Zakona o principima lokalne samouprave („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 49/06), kojima je propisano da u vlastite nadležnosti jedinica lokalne samouprave između ostalog spadaju i utvrđivanje politike upravljanja i raspolaganja imovinom jedinice lokalne samouprave.

Dalje je članom 22. stav 2. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 66/13 i 100/13), propisano da nekretninama u vlasništvu osoba javnog prava raspolaže, upravlja i koristi ih tijelo koje je za to nadležno na osnovu zakona. Članom 363. tač. 1. istog Zakona, propisano je da nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave mogu raspolagati nadležna tijela tih jedinica samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno, te da se ova odredba izričito odnosi i na raspolaganje zasnivanjem prava građenja kojim se opterećuju navedene nekretnine.

Članom 6. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, broj 17/14), propisani su uvjeti opterećenja pravom građenja, koji sadrže podatke o nekretnini koja je predmet raspolaganja, početnu cijenu mjesečne zakupnine nekretnine koja je predmet raspolaganja, a ta cijena ne može biti niža od prosječne mjesečne zakupnine za takvu nekretninu, način polaganja kapare, a čiji iznos kapare ne može biti niži od 500 KM, niti viši od 10.000 KM, način i uvjete plaćanja mjesečne zakupnine i vrijeme i način predaje nekretnine opterećene pravom građenja u posjed nositelju tog prava.

Nadalje je članom 13. Odluke o uvjetima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 2/15, 3/15, 4/16 i 2/17), propisano da odluku o uvjetima i načinu opterećenja nekretnina u vlasništvu Grada Tuzla pravom građenja donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika u skladu sa odredbama ove odluke. Članom 14. iste Odluke, propisan je sadržaj uvjeta opterećenja nekretnine u vlasništvu Grada Tuzla pravom građenja, dok je članom 14a. propisano da početnu tržišnu cijenu mjesečne zakupnine po kvadratnom metru nekretnine, koja se opterećuje pravom građenja, utvrđuje sudski vještak odgovarajuće struke u skladu sa pravilima struke i na osnovu podataka nadležnog organa za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, o prosječnoj tržišnoj cijeni zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta. Stavom 2. istog člana propisano je da, ukoliko nadležni organ za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, nema podatke o prosječnoj mjesečnoj cijeni zakupa po kvadratnom metru nekretnine iz prethodnog stava, kod utvrđivanja prosječne mjesečne zakupnine nekretnine (neizgrađenog građevinskog i ostalog zemljišta) primjenit će se član 11. Odluke o naknadi za korištenje gradskog građevinskog zemljišta ("Službeni glasnik općine Tuzla", broj 4/04 i 2/10), zavisno od vrste objekta i zone građevinskog zemljišta na kome će se objekat graditi.

II - RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Općinsko vijeće Tuzla, na sjednici od 16. septembra 2014. godine, donijelo je Odluku o usvajanju Regulacionog plana poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli i Odluku o provođenju Regulacionog plana poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli. Na području obuhvaćenim Regulacionim planom definisane su, između ostalog, i površine namjenjene za izgradnju pojedinačnih privrednih kompleksa. S obzirom na činjenicu da na nekretninama u Poslovnoj

zoni "Kreka Sjever" u Tuzli, nisu bili riješeni imovinsko-pravni odnosi, u proteklom periodu pristupilo se rješavanju istih, te su do sada, imovinsko-pravni odnosi na nekreninama koje su predmet ove Odluke riješeni, na način da je Grad Tuzla i vlasnik i posjednik na istim. Time su se stekli i uvjeti da se predmetne nekretnine optereće pravom građenja, a sve u cilju realizacije i ostvarivanja cilja Poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli, a to su, između ostalog i izgradnja i stavljanje u funkciju proizvodne i prerađivačke djelatnosti u budućim objektima. U poslovnoj zoni "Kreka Sjever" u Tuzli, ukupno je 29 (dvadeset i devet) parcela predviđenih za gradnju. Ovom Odlukom uspostavlja se pravo građenja na pet parcela, zbog riješenih imovinsko-pravnih odnosa, kako je naprijed navedeno, s tim što se intezivno radi na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa na preostalim parcelama.

Ono što je bitno istaći jeste da se kod opterećavanja nekretnine u vlasništvu Grada Tuzla, opredijelilo za institut prava građenja. Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje daje ovlast svom nosiocu da na površini tog zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti. Ko je nosilac prava građenja taj je i vlasnik zgrade koja je pripadnost tog njegovog prava, a u pogledu zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlasti plodouživaoca. Dakle, Grad Tuzla će i dalje ostati vlasnik predmetnih nekretnina, uz obavezu nosioca prava građenja (koji je vlasnik zgrade izgrađene na tom zemljištu) da plaća mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne mjesečne zakupnine za takvo zemljište.

III - OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI

Članom 1. Odluke o uvjetima i načinu opterećenja nekretnina u vlasništvu Grada Tuzla na lokalitetu Poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli putem javnog nadmetanja - licitacije (u daljem tekstu: Odluka), odobrava se uspostava prava građenja putem javnog nadmetanja - licitacije, na nekreninama u vlasništvu Grada Tuzla na lokalitetu Poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli.

Članom 2. Odluke propisan je vremenski period uspostavljanja prava građenja na predmetnim nekreninama.

Članom 3. Odluke propisane su vrste objekata koje se mogu graditi u Poslovnoj zoni, kao i uvjet za ostvarivanje prava građenja.

Članom 4. Odluke propisani su gabariti predviđenih objekata.

Članom 5. Odluke propisan je postupak zasnivanja prava građenja na predmetnim nekreninama.

Članom 6. Odluke propisano je ko ima pravo učešća u postupku javnog nadmetanja i način na koji dokazuju svoju osnovnu djelatnost, uz uslov koji trebaju ispuniti.

Članom 7. Odluke propisano je da se uslovi izgradnje i uređenja objekta određeni Regulacionim planom Poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli.

Članom 8. Odluke propisana je dokumentacija koja se uz prijavu za učešće u postupku javnog nadmetanja - licitacije dostavlja.

Članom 9. Određenja je početna cijena mjesečne zakupnine nekretnina iz člana 1. Odluke.

Potrebno je naglasiti da je početna cijena mjesečne zakupnine predmetnih nekretnina određena nalazom i mišljenjem sudskih vještaka ekonomske i arhitektonske struke od 20.03.2017. godine. Naime, članom 14a. Odluke o uvjetima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 2/15, 3/15, 4/16 i 2/17), propisano je da početnu tržišnu cijenu mjesečne zakupnine po kvadratnom metru nekretnine, koja se opterećuje pravom građenja, **utvrđuje sudski vještak odgovarajuće struke u skladu sa pravilima struke i na osnovu podataka nadležnog organa za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, o prosječnoj tržišnoj cijeni zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta.** U dosadašnjim postupcima pred Službom za geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Tuzla i Gradskim Vijećem Tuzla, Komisija za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava (u daljem tekstu: Komisija), koju je temeljem odredbe člana 10. stav 3. Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine TK", broj 11/01, 13/01, 13/03 i 3/13), imenovalo Gradsko vijeće Tuzla na sjednici od 27.05.2015. godine, dostavljala je službi podatke o prosječnoj građevinskoj cijeni nekretnina, s obzirom na činjenicu da ista u svojoj nadležnosti vrši utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava za potrebe Porezne ispostave Tuzla. Dakle, radilo se o postupcima raspolaganja, odnosno prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Tuzla, kada je Komisija dostavljala podatke o prosječnoj cijeni građevinskog zemljišta. Slijedom toga, Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove je u postupku izrade nacрта ove Odluke, zatražila od Komisije, kao nadležnog organa, podatke o prosječnoj mjesečnoj cijeni zakupa po kvadratnom metru predmetnih nekretnina. Budući da Komisija ne raspolaže takvim podacima, i da je uputila prijedlog da se u konkretnom slučaju postupi shodno odredbi člana 14a stav 2. Odluke o uvjetima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla, primijenjen je isti koji propisuje da ukoliko nadležni organ za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava, nema podatke o prosječnoj mjesečnoj cijeni zakupa po kvadratnom metru nekretnine iz prethodnog stava, kod utvrđivanja prosječne mjesečne zakupnine nekretnine (neizgrađenog građevinskog i ostalog zemljišta) primjenit će se član 11. Odluke o naknadi za korištenje gradskog građevinskog zemljišta ("Službeni glasnik općine Tuzla", broj 4/04 i 2/10), zavisno od vrste objekta i zone građevinskog zemljišta na kome će se objekat graditi. S tim u vezi, vještaci su prilikom izrade svoga mišljenja i nalaza od 20.03.2017. godine, kod procjenjivanja prosječne mjesečne zakupnine po kvadratnom metru nekretnina koje su predmet ove Odluke, uzeli u obzir član 11. Odluke o naknadi za korištenje gradskog građevinskog zemljišta, i to stav 3. istog člana, jer se radi o neizgrađenom zemljištu. Prilikom izrade svoga nalaza i mišljenja o utvrđivanju početne tržišne cijene mjesečne zakupnine po m², vještaci su svoj nalaz zasnivali na sljedećim odlukama Grada Tuzla: Odluke o uvjetima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla, Odluka o naknadi za korištenje gradskog građevinskog zemljišta ("Sl. glasnik Općine Tuzla, broj 4/04 i 2/10) i Odluka o utvrđivanju zona građevinskog zemljišta ("Sl. glasnik Grada Tuzla", broj 4/15). Nalazom je također izvršena i tržišna analiza lokacija - nekretnina (saobraćajnice i saobraćaj u mirovanju, elektro mreža, kanalizacija, vodovodna mreža, TT-mreža, zatim udaljenost od: gradskog prevoza, zdravstvene ustanove, školskih objekata, vjerskih objekata, tržnih centara, javnih i objekata kulture te sportskih objekata). Na osnovu naprijed navedenog, zaključak - mišljenje vještaka bilo je sljedeće: "Činjenice utvrđene u prethodnom Nalazu se zasnivaju na raspoloživoj dokumentaciji, te na odredbama Općinskih-Gradskih Odluka na koje su vještaci upućeni, odnosno koje regulišu predmetnu problematiku. U najkraćem, na osnovu: člana 7. Odluke o uvjetima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla, člana 11. stav 2. i 3. Odluke o naknadi za korištenje gradskog građevinskog zemljišta i člana 2. pod zona III pod d) Odluke o utvrđivanju zona građevinskog zemljišta, utvrđeno je da početna tržišna cijena mjesečne zakupnine iznosi 0,008 KM/m² za svaku od analiziranih parcela. Kako se radi o

nekretninama, tj. neizgrađenom gradskom građevinskom zemljištu, a na kojima će potencijalno biti izgrađeni poslovni objekti, odnosno proizvodno-prerađivački kapaciteti, a sve u okviru poslovne zone Kreka Sjever u Tuzli, to je utvrđeno da predmetne parcele pripadaju zoni III za koju je Odlukom o naknadi za korištenje gradskog građevinskog zemljišta pripisana mjesečna naknada od 0,08 KM/m². Imajući u činjenicu da se radi o neizgrađenom građevinskom zemljištu, to je primjenom navoda iz stava 3. člana 11. iste Odluke utvrđen iznos mjesečne naknade zakupnine od 0,008 KM/m² (10 % od 0,008 KM/m²)."

Članom 10. Odluke propisano je da Komisija provodi postupak javnog nadmetanja - licitacije.

Članom 11. propisan je iznos i način uplate kapare.

Članom 12. propisan je kriterij izbora najpovoljnijeg ponuđača, a u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima.

Članom 13. propisano je da će Gradsko vijeće donijeti odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača sa kojim će se zaključiti ugovor.

Članom 14. Odluke data je saglasnost Gradonačelniku Grada Tuzla ili drugom licu koje ovlasti Gradonačelnik, da zaključi ugovor iz prethodnog stava.

Članom 15. propisano je da troškove izrade i notarske obrade ugovora o osnivanju prava građenja kao i pripadajućeg poreza na promet nepokretnosti snosi nositelj prava građenja.

Članom 16. propisana su sredstva obezbjeđenja plaćanja zakupnine, kao i upis prava građenja u zemljišne knjige.

Članom 17. propisan je način plaćanja zakupnine, usklađivanje iste jedanput godišnje, posljedice kašnjenja plaćanja zakupnine i raskida ugovora zbog neplaćanja.

Članom 18. Odluke propisana je obaveza lica koje je ostvarilo pravo građenja.

Članom 19. Odluke propisana je posljedica neizvršavanja obeveze iz prethodnog člana.

Članom 20. Odluke propisano je u kojim slučajevima Grad Tuzla nema obavezu obeštećenja nositelja prava građenja.

Članom 21. Odluke propisani su uslovu prenosa i opterećenja uspostavljenog prava građenja, te odreknuća od istog.

Članom 22. Odluke propisano je vrijeme uvođenja u posjed nositelja prava građenja.

Članom 23. Odluke propisane su nadležnosti Službi Gradske uprave za praćenje realizacije uspostavljenog prava građenja.

Članom 24. Odluke propisana je objava i vrijeme stupanja na snagu Odluke.

IV POTREBNA FINANSIJSKA SREDSTVA

Za realizaciju ove Odluke nisu potrebna dodatna sredstva u Budžetu Grada Tuzla.

Prije donošenja ove Odluke, pribavljeno je i **mišljenje Gradskog pravobranilaštva Grada Tuzla, broj: M - 16/17 od 23.03.2017. godine.** U svom mišljenju, Gradsko pravobranilaštvo je navelo da je raspolaganje nekretninama, bliže opisanim u članu 1. Odluke, na način da se na istim zasniva pravo građenja u skladu sa načinom i postupkom raspolaganja nekretninama koji je normiran odredbom člana 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 66/13 i 100/13) i odredbama članova 13. do 15. Odluke o uvjetima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 2/15, 3/15 i 4/16) koji normiraju mogućnost opterećena nekretnine u vlasništvu Grada Tuzla zasnivanjem prava građenja. Dalje je navedeno da je analizom sadržaja Odluke zaključeno da ista nije u suprotnosti sa važećim propisima, iz razloga što je uvidom u zemljišnoknjižnu dokumentaciju (pobrojana i opisana ista), **na nesumnjiv način utvrđeno da je Grad Tuzla vlasnik i posjednik predmetnih nekretnina sa dijelom od 1/1 i da nema smetnji da se navedene nekretnine optereće zasnivanjem prava građenja.** U Mišljenju je također navedeno da je uvidom u prijedlog Odluke utvrđeno da je početna cijena mjesečne zakupnine nekretnina, koje se opterećuju pravom građenja u postupku javnog nadmetanja - licitacije, utvrđena u skladu sa odredbom člana 14. alineja 3. Odluke o uvjetima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla i člana 6. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, broj 17/14) od strane stalnih sudskih vještaka Atlić Sadike, vještaka ekonomske struke i Atlić Šemsudina, vještaka arhitektonske struke i početna tržišna cijena mjesečne zakupnine neizgrađenog građevinskog zemljišta iznosi 0,008 KM/m². U vezi sa navedenim, mišljenje je Gradskog pravobranilaštva da se može pristupiti postupku donošenja navedene Odluke od strane Gradskog vijeća Tuzla.

Uvažavajući navedeno, potrebno je da Gradsko vijeće Tuzla, u skladu sa prethodno citiranim odredbama Zakona o principima lokalne samouprave i Zakona o stvarnim pravima, a na osnovu odredbi člana 6. Statutarne odluke o organizaciji Grada Tuzle u skladu sa Zakonom o Gradu Tuzli („Službeni glasnik Grada Tuzle“, broj: 1/14, 3/15, 7/15 i 12/15), donese Odluke o uvjetima i načinu opterećenja nekretnina u vlasništvu Grada Tuzla na lokalitetu Poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli putem javnog nadmetanja - licitacije.

OBRADIVAČ

Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove