

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

Na osnovu člana 3. stav (2) Odluke o opterećenju zemljišta pravom građenja na lokalitetu Poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli putem javnog nadmetanja – licitacije („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj: 2/24), 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 Općine Tuzla", broj 10/14 i „Službeni glasnik Grada Tuzle“, broj 4/21 i 4/23) sa početnim iznosom naknade za osnivanje prava građenja, kako slijedi:

Redni broj	Broj poslovnog kompleksa označenog u regulacionom planu	Broj katastarske čestice	Površina parcele	Horizontalni i vertikalni gabariti objekta	Početna tržišna cijena mjesečne zakupnine za cijelu parcelu
1.	„17“	1460/1 KO Tuzla IV	3581 m <sup>2</sup>	max. hor. gabariti 52,0 x 30,0 m max. visina objekta 12 m	33, 61 KM (bez PDV-a), 39,32 KM (sa PDV-om)
2.	„15“	1462/1 KO Tuzla IV	3736 m <sup>2</sup>	max. hor. gabariti 50,0 x 31,0 m max. visina objekta 12 m	35,06 KM (bez PDV-a), 41,02 KM (sa PDV-om)
3.	„2“	1500 KO Tuzla IV	3254 m <sup>2</sup>	max. hor. gabariti 50,0 x 22,0 m max. visina objekta 12 m	23,85 KM (bez PDV-a), 27,90 KM (sa PDV-om)
4.	„1“	1502 KO Tuzla IV	3174 m <sup>2</sup>	max. hor. gabariti 36,0 x 36,0 m max. visina objekta 12 m	29,79 KM (bez PDV-a), 34,85 KM (sa PDV-om)

Izvođenje radova na formiranju poslovnih kompleksa navedenih u tabeli, odnosno izgradnju poslovnih objekata poslovno – privredne 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 poslovno – privredne djelatnosti prema Odluci o klasifikaciji djelatnosti BiH 2010 (“Službeni glasnik BiH”, broj: 47/10.).

Djelatnost pojedinih poslovno – privrednih kompleksa - 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 poslovne zone "Kreka Sjever" u Tuzli (u daljnjem tekstu: Regulacioni plan) 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 - objekata za djelatnost: pijace na otvorenom, objekti za djelatnost igara na sreću, parking prostori za teretna i putnička motorna vozila, te radne mašine, betonare, pjeskare kao i djelatnosti smještajnih kapaciteta (hoteli, moteli, hosteli i slično).

Pored uslova građenja objekata poslovno – privredne djelatnosti, uslov za ostvarivanje prava građenja na predmetnim nekretninama je i broj zaposlenih, na način da na 100 m<sup>2</sup> bruto površine građevinske parcele na kojoj je planirana

izgradnja poslovnog objekta bude otvoreno najmanje jedno radno mjesto i to u roku ne dužem od šest mjeseci od dana tehničkog prijema objekta.

### 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 dužni su na nekretninama graditi poslovne objekte – poslovno – privredne djelatnosti za koje su registrovani i koje su prijavom na Javni oglas naznačili da će obavljati, o čemu su dužni, kao dokaz o registrovanoj djelatnosti, dostaviti rješenje o registrovanoj djelatnosti za fizička lica, odnosno aktuelni izvod iz sudskog registra za pravna lica.

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 više nekretnina ukoliko se radi o spajanju susjednih nekretnina, jer to zahtjeva poslovno – privredni 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 poslovno – privrednu 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 m<sup>2</sup> bruto površine građevinske parcele na kojoj je planirana izgradnja poslovnog objekta poslovno – privredne djelatnosti,
- ugovor o zajedničkoj gradnji, ukoliko u postupku javnog nadmetanja učestvuju 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: 0104001.

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 prethodno 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.

Ugovor o osnivanju prava građenja, uz prethodno pribavljeno mišljenje na isti od strane Gradskog pravobranilaštva Tuzla, potpisuje Gradonačelnik Grada Tuzla ili osoba koju Gradonačelnik posebno opunomoći.

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

Nakon zaključenja o osnivanju prava građenja, nosilac prava građenja je u obavezi da isti provede u zemljišnoj knjizi te se od dana upisa prava građenja u zemljišnoj knjizi smatra da je isto i uspostavljeno i nakon čega će se nosilac prava građenja 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.

Pravo građenja je tuđivo i nasljeđivo kao i druge nekretnine, ako nije drugačije određeno.

Pravo građenja može se opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom, zemljišnim dugom i na svaki drugi način koji je u skladu sa zakonom i koji nije suprotan pravnoj naravi toga prava.

Zgrada i pravo građenja čine neraskidivo pravno jedinstvo, pa se zajedno prenose, nasljeđuju i opterećuju

## **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 osnivanju prava 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 građenja.

U slučaju donošenja odluke o ukidanju zasnovanog prava građenja, vlasnik zemljišta, Grad Tuzla, nema obavezu obeštećenja nosioca prava građenja koji je na nekretnini, koja je bila predmet ugovora o osnivanju prava građenja, započeo ili izgradio objekat/objekte.

Grad Tuzla će u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o ukidanju zasnovanog prava građenja, pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izgrađeni objekat/objekte ili dijelove objekta/objekata.

## **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 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, u kojem slučaju će se donijeti odluka o ukidanju zasnovanog prava građenja.

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, smatrat će se da je nosilac prava građenja jednostrano raskinuo zaključeni ugovor, u kojem slučaju će se donijeti odluka o ukidanju zasnovanog prava građenja.

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.

Važenje odobrenja za građenje može se posebnim rješenjem, po zahtjevu nosioca prava građenja podnesenog najmanje 15 dana prije prestanka važenja tog odobrenja, produžiti za još jednu godinu ako se nisu promijenili uvjeti prema kojima je izdato ranije odobrenje za građenje.

U slučaju prestanka važenja odobrenja za građenje ili u slučaju da nosilac prava građenja ne podnese zahtjev za produženje odobrenja za građenje u ostavljenom roku smatrat će se da je nosilac prava građenja jednostrano raskinuo zaključeni ugovor, u kojem slučaju će se donijeti odluka o ukidanju zasnovanog prava građenja.

Objekat čija je namjena utvrđena odlukom Gradskog vijeća Tuzla o izboru najpovoljnijeg ponuđača i ugovorom o osnivanju prava građenja za koji je izdato rješenje o odobrenju za građenje, početak će se koristiti odnosno staviti u funkciju, te izdati rješenje za obavljanje djelatnosti po posebnom propisu, tek nakon što nadležna služba za upravu izda dozvolu za njegovu upotrebu na temelju prethodno izvršenog tehničkog pregleda građevine. 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, a nosilac prava građenja se obavezuje da će po pozivu vlasnika zemljišta pristupiti zaključenju notarski obrađenog sporazumnog raskida zaključenog ugovora o osnivanju prava građenja.

Grad Tuzla će u roku od 30 dana od dana sporazumnog raskida ugovora, pozvati nosioca prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni započete izvedene objekte ili dijelove objekta(a).

## **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 15.04. 2024.godine (ponedjeljak) sa početkom u 12:00 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 niža od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji.

Ako se prvo javno nadmetanje - licitacija ne realizira uspješno, licitacija će se ponoviti.

Ako se ni ponovljeno javno nadmetanje - licitacija ne realizira uspješno, smatra se da je javno nadmetanje - licitacija bezuspješna, 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 obavijesti o raspisivanju Javnog oglasa u dnevnom listu „Večernji 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 kovrti 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 ili  
broja poslovnog kompleksa na koji se prijava odnosi  
„ne otvaraj“**

Na poleđini kovrte 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 313 (broj telefona 035/307-474) 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, najkasnije do isteka javnog nadmetanja – licitacije, zainteresovani mogu izvršiti na terenu u prisustvu službenog lica, uz prethodno utvrđivanje termina u kancelariji broj 24 (broj telefona 035/307-424).