

**Bosna i Hercegovina**  
**Federacija Bosne i Hercegovine**  
**Tuzlanski kanton**  
**Grad Tuzla**  
**Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove,**  
**evidenciju i upravljanje imovinom**

Na osnovu odredbi člana 22. stav (2) i člana 363. stav (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, 6/19, 4/21, 9/22, 2/23, 9/23 i 3/26), i člana 25. Statuta Grada Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 6/21 i 4/25), te člana 3. stav (2) Odluke o opterećenju zemljišta pravom građenja putem javnog nadmetanja – licitacije ("Službeni glasnik Grada Tuzla", broj 6/26), Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove, evidenciju i upravljanje imovinom, raspisuje:

**JAVNI OGLAS**  
**o opterećenju zemljišta pravom građenja**  
**putem javnog nadmetanja – licitacije**

### **1. PREDMET JAVNOG OGLASA**

Predmet Javnog oglasa je osnivanje prava građenja, u svrhu izvođenja radova na formiranju poligona za obuku vozača motornih vozila A i B kategorije, površine cca 2.200 m<sup>2</sup>, i to na nekretninama u vlasništvu Grada Tuzla označenim kao:

- k.č. broj 45/1, zv. "Jala", pašnjak 1. klase, površine 2849 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 226, KO Husino, i u zemljišnoknjižni uložak broj 679, KO Husino, posjed i vlasništvo Grad Tuzla sa dijelom 1/1,
- k.č. broj 43/6, zv. "Luka", pašnjak 1. klase, površine 473 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 226, KO Husino, i u zemljišnoknjižni uložak broj 1264, KO Husino, posjed i vlasništvo Grad Tuzla sa dijelom 1/1
- k.č. broj 45/2, zv. "Jala", pašnjak 1. klase, površine 2146 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 226, KO Husino, i u zemljišnoknjižni uložak broj 1264, KO Husino, posjed i vlasništvo Grad Tuzla sa dijelom 1/1.

Početna tržišna cijena mjesečne zakupnine u postupku javnog nadmetanja-licitacije iznosi 0,26 KM/m<sup>2</sup>, sa uračunatim PDV-om. Planirani radovi se u svemu moraju izvesti prema odgovarajućem rješenju o načelnoj urbanističkoj saglasnosti izdatom od strane Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla.

### **2. USLOVI ZA OSTVARIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

Osnivanje prava građenja vrši se u skladu sa načelnim urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim pravosnažnim Rješenjem o načelnoj urbanističkoj saglasnosti Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline, broj 06/6-19-4536-2025-GJB v. 06/2-19-7913/2022-FI, od 27.05.2025. godine.

Predviđeni radovi ne smiju 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. U pogledu sprečavanja širenja buke neophodno je prilikom projektovanja i izvođenja radova primijeniti sve potrebne elemente u skladu sa propisima kojima se uređuje zaštita od buke.

### **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, registrovana za djelatnost iznajmljivanja i upravljanja vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing), šifra djelatnosti 68.20 prema Odluci o klasifikaciji djelatnosti BiH 2010 ("Službeni glasnik BiH", broj 47/10).

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

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

- a) ime i prezime registrovanog fizičkog lica, odnosno naziv pravnog lica,
- b) kontakt telefon,
- c) adresa registrovanog fizičkog lica, odnosno sjedište pravnog lica,
- d) 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 rješenje o upisu u sudski registar sa svim eventualnim izmjenama upisa za pravno lice (ne starije od 90 dana od dana podnošenja prijave),
- fotokopija lične karte registrovanog fizičkog lica (lica ovlaštenog za zastupanje registrovanog fizičkog lica), odnosno fotokopija lične karte odgovornog lica u pravnom licu (lica ovlaštenog za zastupanje odgovornog lica u pravnom licu),
- punomoć za zastupanje ukoliko učesnika javnog nadmetanja zastupa punomoćnik,
- dokaz o uplaćenom iznosu na ime kapare u iznosu od 500,00 KM,
- dokaz prijave prebivališta (PBA-1 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 prihvata obavezu da će, nakon pravosnažnosti odobrenja za građenje pribavljenog od strane nadležne službe, započeti predviđene radove u roku od 12 mjeseci od dana pravosnažnosti odobrenja za građenje,
- 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.

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 PONUDAČA**

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 do 60 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 budžet i finansije.

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 20 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 budžet i finansije, 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 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 gradnju, ili su radovi već izvedeni.

## **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, 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 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 izdano 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.

Izvedeni radovi za koje je izdato odobrenje za građenje, smiju se početi koristiti, odnosno staviti u funkciju, te izdati rješenje za obavljanje djelatnosti po posebnom propisu, tek nakon što nadležna služba za upravu, izda dozvolu za upotrebu na temelju prethodno izvršenog tehničkog pregleda izvedenih radova.

## **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 09.06.2026. godine, sa početkom u 11:00 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 opterećenja pravom građenja nekretnine neposrednom pogodbom, pod uvjetom da cijena ne može biti niža 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 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 objave Javnog oglasa u listu „Dnevni Avaz“, na oglasnim pločama i web stranici Grada Tuzla. Ukoliko ne bude istovremeno objavljen Oglas, kao rok objave Oglasa računa se datum zadnje objave Oglasa.

Prijave sa 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**  
**putem javnog nadmetanja – licitacije**  
**(na ruke sekretara Komisije, Razić Amira)**  
**„ne otvaraj“**

Na poledini 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 najkasnije do isteka javnog nadmetanja – licitacije, u prostorijama Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla, u ul. ZAVNOBiH-a broj 11, III sprat, kancelarija broj 310, uz prethodnu najavu putem telefona 035/307-450, izvršiti uvid u rješenje o načelnoj urbanističkoj saglasnosti, dok razgledanje nekretnina mogu izvršiti na lokaciji istih, u prisustvu službenog lica, i uz prethodnu najavu putem telefona 035/307-424.