



GRADONAČELNIK

Na osnovu odredaba člana 22. stav 2. i člana 363 tačka 1. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 66/13. i 100/13.), člana 13. stav 2. alineja 5. i člana 35. Zakona o principima lokalne samouprave („Službene novine FBiH“, broj 49/06 i 51/09.), 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 20., 21., 22., i 23. Odluke o uvjetima i načinu pribavljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu grada Srebrenik („Sl glasnik Grada Srebrenika“, broj 10/23) te člana 3. stav (2) Odluke o opterećenju zemljišta pravom građenja na lokalitetu privredne zone Tinja Gornja putem javnog nadmetanja-licitacije („Sl glasnik Grada Srebrenika“, broj 8/25), Gradonačelnik Grada Srebrenika raspisuje:

JAVNI OGLAS

O opterećenju zemljišta pravom građenja na lokalitetu privredne zone Tinja Gornja putem javnog nadmetanja-licitacije

1. PREDMET JAVNOG OGLASA

Predmet javnog oglasa je osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Srebrenika na lokalitetu privredne zone Tinja Gornja definisanih Zoning planom privredne zone „Tinja Gornja“ („Službeni glasnik Grada Srebrenik“, broj 1/19.) sa početnim iznosom naknade za osnivanje prava građenja, kako slijedi:

R/b	Broj poslovnog kompleksa označenog u zoning planu	Broj katastarske čestice po novom premjeru	Broj katastarske čestice u zemljišnoj knjizi	Površina parcele	Horizonta lni i vertikalni gabariti objekta	Početna tržišna cijena mjesečne zakupnine u KM za cijelu parcelu
1.	„45“	k.p.2532/64 KO Tinja	k.č.2532/64 KO Tinja	2476m ²	gabariti 60,00 x 90,00 m spratnost i P+1	81,71 bez PDV-a 95,60 sa PDV-om
2.	„42“	k.p.2532/70 KO Tinja	k.č.2532/70 KO Tinja	2956m ²		97,548 bez PDV-a 114,13 sa PDV-om
3.	„41“	k.p.2532/67 KO Tinja	k.č.2532/67 KO Tinja	5982m ²		197,406 bez PDV-a 230,96 sa PDV-om
4.	„38“	k.p.2530/1 KO Tinja	k.p.2530/1 KO Tinja	2455m ²	gabariti 50,00 x 20,00 m spratnost i P+1	81,015 bez PDV-a 94,78 sa PDV-om
5.	„43“	k.p.2532/62 KO Tinja	k.p.2532/62 KO Tinja	3432m ²		113,256 bez PDV-a 132,51 sa PDV-om





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

Načelnom urbanističkom saglasnošću spajaju se tri urbanističko građevinske parcele u jednu što je dozvoljeno planskim dokumentom i to 1. k.p.2532/64, 2. k.p.2532/70, 3. k.p.2532/67 i iste će se licitirati kao jedan poslovni kompleks.

2. USLOVI ZA OSTVARIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Uslov za ostvarivanje prava građenja na nekretninama je da se na istim grade poslovni objekti proizvodno-poslovne djelatnosti prema Odluci o klasifikaciji djelatnosti BiH 2010 („Službeni glasnik BiH“, broj:47/10.) i u skladu sa uslovima definiranim u načelnoj urbanističkoj saglasnosti.

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

U obuhvatu zoning plana nije dopuštena djelatnost izgradnje fizičkih struktura i radovi suprotni namjeni zone, stanovi koji nisu za nadzorno osoblje, osoblje u pripravnosti i vlasnike pogona te nisu dopuštene djelatnosti koje ometaju primarnu zonu namjene, izgradnja fizičkih struktura i radovi suprotno namjeni u putnom pojasu ako posebnim propisom nije drugačije predviđeno, provođenje instalacija kojima se opslužuju objekti izvan područja sanitarne zaštite kao i sve aktivnosti kojima bi se mogao ugroziti režim sanitarne zaštite.

Pored uslova građenja poslovnih objekata proizvodno-poslovne djelatnosti, uslov za ostvarivanje prava građenja na predmetnim nekretninama je i broj zaposlenih na način da na 300 m² bruto izgrađene površine proizvodno-poslovnog objekta otvori najmanje jedno radno mjesto.

3. PRAVO UČEŠĆA U POSTUPKU NADMETANJA-LICITACIJE

Pravo učešća u postupku javnog nadmetanja imaju sva domaća i strana registrovana 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 ili više nekretnina ukoliko se radi o spajanju susjednih nekretnina jer to zahtijeva poslovno-privredni proces.

4. NAČIN PODNOŠENJA PRIJAVE I POTREBNA DOKUMENTACIJA

Prijava za učešće na javnom nadmetanju-licitaciji podnosi se u pismenom obliku na obrascu koji se može preuzeti na službenoj Web stranici Grada Srebrenika i u Stručnoj službi gradonačelnika 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/nekretnina za koju/koje se podnosi prijava (broj katastarske čestice ili naznaka poslovnog kompleksa a ukoliko se prijava podnosi za više nekretnina, prijave treba podnijeti na odvojenim obrascima sa jedinstvenom dokumentacijom).





- Naznaka djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom objektu koji se namjerava izgraditi
 - Potpis registrovanog fizičkog lica odnosno potpis ovlaštenog lica u pravnom licu i pečat.
- (1) Učesnik javnog nadmetanja licitacije uz prijavu dužan je 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),
 - Važeća lična karta registrovanog fizičkog lica (lica ovlaštenog za zastupanje registrovanog fizičkog lica), odnosno važeća lična karta odgovornog lica u pravnom licu (lica ovlaštenog za zastupanje odgovornog lica u pravnom licu),
 - Dokaz o uplaćenju kapari 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,
 - 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-ukoliko je prijavljeni učesnik obveznik plaćanja PDV-a izdatu nakon objavljivanja javnog oglasa ,
 - Dokaz o izmirenim obavezama po osnovu PIO/MIO, izdat od strane nadležne 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 24 mjeseca 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 izdavanja upotrebne dozvole za objekat izgrađen na ime utvrđenog prava građenja, otvori najmanje jedno radno mjesto na 300 m2 bruto izgrađene površine proizvodnog/poslovnog objekta unutar građevinske parcele,
 - Ugovor o zajedničkoj gradnji ukoliko u postupku javnog nadmetanja učestvuje više registrovanih fizičkih odnosno pravnih lica.

5. KAPARA

Učesnici javnog nadmetanja/licitacije su dužni položiti kaparu u iznosu od 500,00 KM uplatom na depozitni račun Budžeta grada Srebrenik broj:1321500299280097, vrsta prihoda 722431, šifra grada 085, budžetska organizacija 0301001.

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

Uplaćena kapara neće se vraćati 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. KRITERIJ 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, donijeti odluku o izboru najpovoljnijih ponuđača sa kojima će se pojedinačno zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja na nekretnini, u formi notarski obrađene isprave.

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

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

Lice koje bude izabrano za najpovoljnijeg ponuđača dužno je dostaviti kao sredstvo obezbjeđenja plaćanja zakupnine za vrijeme trajanja prava građenja, mjeničnu izjavu i bjanko mjenicu danom zaključenja ugovora o pravu građenja s tim da mjenični dužnik (trasat) može biti samo banka.

Nositelj prava građenja će izvršiti upis tog prava u zemljišnoj knjizi na nekretnini u vlasništvu Grada Srebrenik na kojoj je pravo građenja uspostavljeno.

Nakon zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja i uplate iznosa prve mjesečne zakupnine, nositelj 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 putem zaključenog pravnog posla, odluke nadležnog tijela i nasljeđivanjem.

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 gradske službe nadležne za finansije do petog 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 s ostvarenom stopom inflacije ili deflacije u toj godini a korigovana zakupnina će se primjenjivati u tekućoj godini.





Ukoliko nositelj prava građenja kasni s plaćanjem zakupnine dva mjeseca uzastopno vlasnik nekretnine će aktivirati instrument obezbjeđenja plaćanja.

Ukoliko je kašnjenje duže od tri mjeseca uzastopno smatrat će se da je nositelj prava građenja jednostrano raskinuo ugovor te će se donijeti odluka o ukidanju zasnovanog prava.

10. OBAVEZA NOSIOCA PRAVA GRAĐENJA U VEZI SA PRIBAVLJANJEM NEOPHODNE DOKUMENTACIJE ZA GRAĐENJE I IZGRADNJU OBJEKTA I POSLJEDICE NEPOŠTIVANJA PROPISANIH ROKOVA

Nosilac prava građenja je u obavezi da u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, od nadležne gradske službe zatraži izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim neophodnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja te nakon pravosnažnosti pribavljenog rješenja o odobrenju za građenje u roku ne dužem od 24 mjeseca, izgradi poslovni objekat u skladu sa pribavljenim odobrenjem za građenje i ugovorom o osnivanju prava građenja.

U slučaju protoka navedenog roka te ukoliko nosilac prava građenja ne ispuni uslove koji se odnose 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 ili drugi zahvat u prostoru može imati značajan uticaj na okolicu, donijet će se odluka o ukidanju zasnovanog prava.

11. DAN I MJESTO ODRŽAVANJA JAVNOG NADMETANJA – LICITACIJE

Javno nadmetanje –licitacija će se održati u Sali za sastanke u zgradi gradske uprave Grada Srebrenika na prvom spratu dana 30.07.2025. godine (srijeda) 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 ovjerena u formi notarski obrađene isprave).

Javno nadmetanje- licitaciju provest će komisija imenovana rješenjem Gradskog vijeća Srebrenik.

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestviju 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 30 dana od dana objavljivanja obavijesti u dnevnom listu o raspisivanju Javnog oglasa koja obavezno sadrži podatke o





nekretninama koje se opterećuju pravom građenja te informaciju o mjestu objave integralnog teksta Javnog oglasa.

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

GRAD SREBRENİK
Ul. Varoških polja bb
75350 Srebrenik

**Komisija za provođenje Javnog oglasa o opterećenju zemljišta pravom građenja
na lokalitetu privredne zone Tinja Gornja
putem javnog nadmetanja-licitacije
sa naznakom
„Prijava na Javni oglas o opterećenju zemljišta pravom građenja
na lokalitetu privredne zone Tinja Gornja
putem javnog nadmetanja-licitacije
-ne otvaraj“**

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

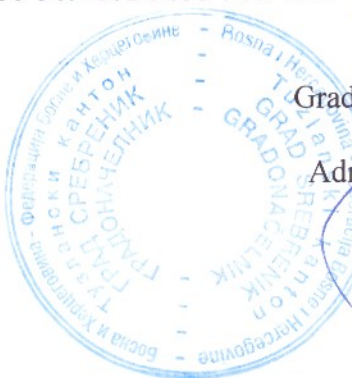
Prijava se smatra nepotpunom ukoliko ne sadrži sve podatke predviđene oglasom.

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

Grad Srebrenik 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 javnog nadmetanja-licitacije.

NAPOMENA: Ponuđači mogu svakim radnim danom u periodu od 08-12 u prostorijama Službe za prostorno uređenje i zaštitu okolice Grada Srebrenika izvršiti uvid u Rješenje o načelnoj urbanističkoj saglasnosti dok u prostorijama Službe za geodetske i imovinsko pravne poslove mogu izvršiti uvid u podatke o nekretninama koje su predmet licitacije a razgledanj predmetnih parcela zainteresirani mogu izvršiti na terenu dana 25. 26. i 27.06.2025 godine u periodu od 08:00 do 11:00 sati u prisustvu službenog lica a u službi za geodetske i imovinsko pravne poslove mogu dogovoriti i naknadni izlazak na teren u cilju razgledanja nekretnian najkasnije do isteka javnog nadmetanja –licitacije. Sve informacije ponuđači mogu dobiti na kontakt telefone 035 369 162 i 035 366 432.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
GRAD SREBRENİK
GRADONAČELNIK
Broj: 01-673/25
Datum: 10.06.2025 god.



Gradonačelnik:

Adnan Bjelić

