



Broj predmeta: 30-000213/22
Broj akta: 01.1-1528ZN-056/23
Datum, 27. 10. 2023. godine
Mjesto, Brčko

Na osnovu člana 16. i 17. Zakona o Vladi Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 27/23) i člana 27. i 28. Zakona o javnoj imovini u Brčko distriktu BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 26/21 i 36/22), na Prijedlog Ureda za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta BiH, gradonačelnik Brčko distrikta BiH d o n o s i

ODLUKU

O PROVOĐENJU JAVNE RASPRAVE O SPECIJALNOJ POGODBI

Član 1.

- (1) Određuje se provođenje javne rasprave o specijalnoj pogodbi putem koje Brčko distrikt BiH prodaje pravo građenja preduzeću „BIMAL“ d. d. Brčko distrikt BiH, koje pripada grupaciji „Studen&Co Holding“ (u daljnjem tekstu: „Investitor“), sa sjedištem na adresi Bijeljinska 9, Brčko, zemljište označeno kao parcela broj 4007/9, k. o. Brčko 1.
- (2) Zemljište iz stava (1) ovog člana, parcela broj 4007/9, upisano je u zemljišnoknjižni uložak broj 1 Registra zemljišta za k. o. Brčko 1, kao: „Industrijska zona – Ostalo neplodno zemljište“, površine 5.667 m², u kojem je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta BiH.
- (3) Brčko distrikt BiH garantuje da na nekretnini iz stava (1) ovog člana ne postoje upisana prava služnosti i drugi tereti niti su podneseni zahtjevi ili pokrenuti postupci za zasnivanje prava služnosti (koja se odnose na eventualno položene instalacije i druge infrastrukturne objekte na predmetnim nekretninama) ili drugih tereta.

Član 2.

- (1) Izvodom iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007–2017. godina, zona rada i industrije u Brčko distriktu BiH broj predmeta: 22-002908/18 od 8. 2. 2019. godine, te Izvodom iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godina – namjena površina, broj predmeta: 22-002001/19 od 28. 8. 2019. godine, čiji su navodi potvrđeni i Obavještenjem broj predmeta: 30-000213/22 od 21. 11. 2022. godine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove ustanovilo je da se zemljište označeno kao k. č. broj 4007/9, k. o. Brčko 1, nalazi u prostornoj cjelini zone rada i industrije, unutar užeg urbanog područja grada Brčko, a da se na licu mjesta predmetna parcela nalazi između postojećih industrijskih kolosijeka, i zemljišta u vlasništvu Brčko distrikta BiH sa upisanim pravom građenja u korist preduzeća „BIMAL“ d. d. Brčko distrikta BiH te da nema osiguran zaseban pristup s postojećih saobraćajnica. Položaj parcele omogućava proširenje postojećih industrijskih kapaciteta koji se nalaze na zemljištu koje graniči s predmetnom parcelom.
- (2) Uvidom u zemljišnoknjižne izvode registra zemljišta za k. o. Brčko 1, ustanovljeno je da je cjelokupno okolno zemljište koje graniči s parcelom broj 4007/9, k. o. Brčko 1, u vlasništvu

Brčko distrikta BiH s upisanim pravom građenja u korist preduzeća „BIMAL“ d. d. Brčko distrikta BiH odnosno Investitora.

- (3) Dopisom broj predmeta: 30-000213/22 od 9. 12. 2022. godine, Odjeljenje za javne poslove ustanovilo je da je uvidom na licu mjesta utvrđeno da zemljište označeno kao parcela broj 4007/9, k. o. Brčko 1, nema osiguran kolski ni pješački pristup s postojećih saobraćajnica.
- (4) Dopisom broj predmeta: 03.01-02685/22 od 2. 12. 2022. godine, JP „Komunalno Brčko“ dostavilo je podatke o elektroenergetskim instalacijama na predmetnoj lokaciji.
- (5) Dopisom broj predmeta: 04.01-02684/22 od 8. 12. 2022. godine, JP „Komunalno Brčko“ dostavilo je podatke o podzemnim instalacijama vodovoda i kanalizacije na predmetnoj lokaciji.
- (6) Procjenom broj predmeta: 14.1-04.3-2875/22-AV od 5. 12. 2022. godine, Porezna uprava Direkcije za finansije Brčko distrikta BiH procijenila je tržišnu vrijednost parcele broj 4007/9, k. o. Brčko 1, u iznosu od 345.637,33 KM.
- (7) U toku trajanja javne rasprave moguće je izvršiti uvid u dokumentaciju iz stavova (1)-(6), na propisan način.

Član 3.

Brčko distrikt BiH se obavezuje na pravovremeno postupanje i rješavanje po zahtjevima investitora, u svrhu pribavljanja neophodnih dozvola i saglasnosti za izgradnju i rad sadržaja planiranih na zemljištu iz člana (1) ove odluke, u skladu s rokovima i važećim propisima.

Član 4.

- (1) Investitor se obavezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi poslovni/privredni objekat, u svrhu proširenja trenutnih poslovnih kapaciteta, čime će na predmetnoj lokaciji ostvariti ulaganja u visini od 2.000.000,00 KM.
- (2) Investitor se obavezuje da će realizovati obaveze iz stava (1) ovog člana u roku od 5 (pet) godina od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora za predmetno zemljište.
- (3) Investitor će se potpisivanjem kupoprodajnog ugovora obavezati najkasnije u roku od 3 dana od dana njegovog zaključenja izdati mjenicu i mjenično ovlaštenje kao sredstvo obezbjeđenja radi realizacije obaveza iz kupoprodajnog ugovora na iznos koji predstavlja 10% tržišne vrijednosti nekretnine koju je procijenila Direkcija za finansije Brčko distrikta BiH. Brčko distrikt BiH se obavezuje po isteku roka važenja mjenice kao sredstva obezbjeđenja odnosno po ispunjenju obaveza iz kupoprodajnog ugovora, a na zahtjev Investitora odmah a najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana prijema istog izvršiti povrat mjenice s mjeničnim ovlaštenjem Investitoru.

Član 5.

- (1) U slučaju neispunjenja ugovorne obaveze definisane stavom (2) člana 4. ove odluke, Brčko distrikt BiH može zaključiti aneks o produženju roka za ispunjenje ovih obaveza, za period ne duži od 18 mjeseci. U slučaju neispunjenja iste obaveze i nakon isteka dodatno ugovorenog perioda, Brčko distrikt BiH zadržava pravo jednostranog raskida kupoprodajnog ugovora, vraćanja upisa na predmetnom zemljištu u zemljišnim knjigama, uz vraćanje kupoprodajne cijene Investitoru, kao i naplate po mjenici u skladu s članom 4. stav (3) ove odluke. U rok za ispunjenje ugovornih obaveza definisan ovim stavom neće se uračunati period u kojem bude zvanično proglašeno stanje elementarne nepogode.

Član 6.

Gradonačelnik Brčko distrikta BiH imenovat će komisiju iz reda zaposlenih iz nadležnih odjeljenja, s ciljem praćenja realizacije ugovornih obaveza te redovnog izvještavanja o istom.

Član 7.

Ugovorom o kupoprodaji predmetne nekretnine bit će definisane međusobne obaveze Brčko distrikta BiH i Investitora, rokovi, uslovi, te posljedice u slučaju neispunjenja ugovornih obaveza, kako je definisano ovom odlukom.

Član 8.

Javna rasprava o specijalnoj pogodbi u trajanju od 10 dana bit će otvorena dana 31. 10. 2023. godine, a provest će se na sljedeće načine:

- (1) prezentacijom zahtjeva sticaoca za raspolaganje putem specijalne pogodbe i pribavljene dokumentacije u elektronskoj formi na internet stranici Vlade Brčko distrikta BiH;
- (2) prezentacijom i obrazlaganjem zahtjeva i dokumentacije iz tačke a) ovog člana i postupka specijalne pogodbe na usmenim raspravama, koje će biti održane u velikoj sali Doma kulture u Brčkom, u sljedećim terminima:
 - svakim danom u periodu od 2. 11. 2023. godine, od 13⁰⁰ do 14⁰⁰ sati,
 - svakim danom u periodu od 3. 11. 2023. godine, od 13⁰⁰ do 14⁰⁰ sati,
 - svakim danom u periodu od 4. 11. 2023. godine, od 13⁰⁰ do 14⁰⁰ sati, te
- (3) prijemom i odgovaranjem na pisane primjedbe, prijedloge, sugestije i komentare zainteresovanih lica.

Član 9.

Sva raspoloživa dokumentacija se nalazi u Uredu za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta BiH te će zainteresovanim licima biti omogućen uvid u istu, radnim danom, u periodu od 31. 10. 2023. do 10. 11. 2023. godine.

Član 10.

Pozivaju se sva zainteresovana lica da učestvuju u javnoj raspravi te da svoje primjedbe, prijedloge, sugestije, komentare i mišljenja o specijalnoj pogodbi istaknu u roku i na način određen članovima 7. i 8. ove odluke.

Član 11.

Pismene primjedbe, prijedlozi, sugestije, komentari i mišljenja mogu se dostaviti Uredu lično ili putem pošte, na adresu:

Ured za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta BiH,
Bulevar mira 1,
76000 Brčko,

s naznakom: „Specijalna pogodba – poslovna inicijativa preduzeća „Bimal“ d. d. Brčko distrikt BiH“,

najkasnije do 10. 11. 2023. godine do 14⁰⁰ sati.

Član 12.

- (1) Za realizaciju ove odluke zadužuje se Ured za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta BiH.
- (2) Posebnom odlukom direktor Ureda za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta BiH će imenovati Komisiju za provođenje postupka javne rasprave.
- (3) Organ javne uprave Brčko distrikta BiH iz stava (1) ovog člana sačinit će pisani izvještaj o provedenoj javnoj raspravi i isti dostaviti gradonačelniku Brčko distrikta BiH u roku od 15 dana od dana zatvaranja rasprave.

Član 13.

Ovom odlukom stavlja se van snage Odluka o provođenju javne rasprave o specijalnoj pogodbi, broj predmeta: 30-000213/22, broj akta: 01.1-1149AD-032/23 od 29. 8. 2023. godine.

Član 14.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja i bit će objavljena u „Službenom glasniku Brčko distrikta BiH“.

GRADONAČELNIK
prim. dr. Zijad Nišić

Dostavljeno:

1. Uredu za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta BiH,
2. Direkciji za finansije,
3. Glavnom koordinatorskom centru Vlade,
4. „Službenom glasniku Brčko distrikta BiH“,
5. Za oglasnu ploču,
6. Evidenciji,
7. Arhivi.

Obrazloženje

Dana, 7. 10. 2022. godine preduzeće „BIMAL“ d. d. Brčko distrikt BiH uputilo je zahtjev gradonačelniku Brčko distrikta BiH i Uredu za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta BiH, broj zahtjeva: 30-000213/22, a kojim traže raspolaganje zemljištem označenim kao k. č. broj 2144/1 (1044/1), k. o. Brčko 1, ustupanjem predmetnog zemljišta podnosiocu zahtjeva, postupkom specijalne pogodbe, navodeći u zahtjevu neuspješne ranije pokušaje istog preduzeća za sticanje predmetne nekretnine kroz druge vidove raspolaganja omogućenih zahtjevom.

U postupku koji je Ured povodom ovog zahtjeva proveo ustanovljene su sljedeće činjenice:

U ranijem periodu isto preduzeće uputilo je Uredu zahtjeve za kupovinu predmetne nekretnine, i to: zahtjev broj: 22-002908/18 od 2. 11. 2018. godine, zahtjev broj: 30-000238/19 od 2. 12. 2019. godine, a u kojima iz razloga nemogućnosti pribavljanja odgovarajućeg izvoda iz prostorno-planske dokumentacije nije udovoljeno zahtjevu podnosioca za kupovinu predmetne nekretnine postupkom redovnog raspolaganja niti postupkom direktnog sporazuma.

Predmetno zemljište izloženo je i označeno kao parcela broj 4007/9, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1 Registra zemljišta za k. o. Brčko 1, kao: „Industrijska zona – Ostalo neplodno zemljište“, površine 5.667 m², u kojem je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta BiH.

Izvodom iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II), planski period 2007–2017. godina, zona rada i industrije u Brčko distriktu BiH, broj predmeta: 22-002908/18 od 8. 2. 2019. godine, te Izvodom iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II) – planski period 2007–2017. godina – namjena površina, broj predmeta: 22-002001/19 od 28. 8. 2019. godine, čiji su navodi potvrđeni i Obavještenjem broj predmeta: 30-000213/22 od 21. 11. 2022. godine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove ustanovilo je da se zemljište označeno kao k. č. broj 4007/9, k. o. Brčko 1, nalazi u prostornoj cjelini zone rada i industrije, unutar užeg urbanog područja grada Brčko, a da se na licu mjesta predmetna parcela nalazi između postojećih industrijskih kolosijeka i zemljišta u vlasništvu Brčko distrikta BiH sa upisanim pravom građenja u korist preduzeća „BIMAL“ d. d, te da nema osiguran zaseban pristup sa postojećih saobraćajnica. Položaj parcele omogućava proširenje postojećih industrijskih kapaciteta koji se nalaze na zemljištu koje graniči s predmetnom parcelom.

Uvidom u zemljišnoknjižne izvode registra zemljišta za k. o. Brčko 1, ustanovljeno je da je cjelokupno okolno zemljište koje graniči s parcelom broj 4007/9, k. o. Brčko 1, u vlasništvu Brčko distrikta BiH sa upisanim pravom građenja u korist preduzeća „BIMAL“ d. d. Brčko distrikt BiH odnosno sa pravom građenja podnosioca zahtjeva.

Dopisom broj predmeta: 30-000213/22 od 9. 12. 2022. godine, Odjeljenje za javne poslove ustanovilo je da je uvidom na licu mjesta utvrđeno da zemljište označeno kao parcela broj 4007/9, k. o. Brčko 1, nema osiguran kolski ni pješački pristup sa postojećih saobraćajnica.

Dopisom broj predmeta: 03.01-02685/22 od 2. 12. 2022. godine, JP „Komunalno Brčko“ dostavilo je podatke o elektroenergetskim instalacijama na predmetnoj lokaciji.

Dopisom broj predmeta: 04.01-02684/22 od 8. 12. 2022. godine, JP „Komunalno Brčko“ dostavilo je podatke o podzemnim instalacijama vodovoda i kanalizacije na predmetnoj lokaciji.

Procjenom broj: 14.1-04.3-2875/22-AV od 5. 12. 2022. godine, Porezna uprava Direkcije za finansije Brčko distrikta BiH procijenila je tržišnu vrijednost parcele broj 4007/9, k. o. Brčko 1, u iznosu od 345.637,33 KM.

Podnosilac zahtjeva priložio je uz zahtjev poslovnu inicijativu, broj: 30-000213/22 od 7. 10. 2022. godine i poslovni plan, broj: 30-000213 od 29. 3. 2023. godine.

Po pribavljenom Mišljenju Pravobranilaštva Brčko distrikta BiH, broj: M-887/23 od 23. 8. 2023. godine, na Nacrt odluke o provođenju javne rasprave o specijalnoj pogodbi, u postupku koji je

uslijedio došlo je do tehničke greške te je javna rasprava provedena na osnovu objavljene Odluke o provođenju javne rasprave o specijalnoj pogodbi, broj predmeta: 30-000213/22, broj akta: 01.1-1149AD-032/23 od 29. 8. 2023. godine, koja nije sadržala sve neophodne podatke o predmetu specijalne pogodbe, a koji su ugrađeni u odluku na koju je pribavljeno mišljenje Pravobranilaštva. Stoga je neophodno provesti javnu raspravu na ispravljenu odluku, u skladu s pribavljenim mišljenjem Pravobranilaštva.