



Na osnovu člana 22 Statuta Brčko distrikta BiH – prečišćeni tekst (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj 2/10), članova 13, 14 i 15 Zakona o javnoj imovini u Brčko distriktu BiH (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, brojevi: 28/06, 19/07 i 5/20), člana 64 Poslovnika o radu Skupštine Brčko distrikta BiH (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, brojevi 54/18 – prečišćeni tekst, 17/20 i 24/20) i Prijedloga odluke gradonačelnika Brčko distrikta BiH, broj predmeta: 30-000096/20, broj akta:01.1-1413EK-113/21 od 5. 5. 2021. godine, Skupština Brčko distrikta BiH, na I. nastavku 8. redovne sjednice održanom 19. maja 2021. godine, donosi

ODLUKU

O RASPOLAGANJU JAVNOM IMOVINOM PUTEM SPECIJALNE POGODBE

Član 1

- (1) Utvrđuje se da postoji opravdan javni interes za Brčko distrikt BiH raspolaganja imovinom Brčko distrikta BiH putem specijalne pogodbe, grupaciji „Studen Global See“ d. o. o. Brčko, članica „Studen Grupe“ (u daljnjem tekstu: Investitor) vlasništvo nad zemljištem na lokalitetu: zona rada i industrije, stambeno naselje Brod, Brčko, radi realizacije poslovne inicijative za izgradnju i uspostavljanje ekonomske poslovne zone na predmetnom zemljištu, na području kojem bi djelovale kompanije, koje bi se bavile proizvodnjom (laka industrija) i uslugama (logistika, trgovina i drugo), a u sklopu projekta „Poslovna inicijativa za poboljšanje poslovnog ambijenta i standarda života u Brčko distriktu BiH“.
- (2) U skladu s Izvodom iz Prostornog plana Brčko distrikta BiH, urbano područje „Brod“, broj: 30-000096/20 od 1. 9. 2020. i 29. 7. 2020. godine, Brčko distrikt BiH radi realizacije poslovne inicijative, prodaje Investitoru sljedeće parcele:
 - k. č. broj 475/55, k. o. Brod, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1, za k. o. Brod kao „TABLA 3 – Njiva 3. klase“, površine 21.478 m², na kojoj je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta BiH;
 - k. č. broj 475/56, k. o. Brod, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1, za k. o. Brod kao „TABLA 3 – Njiva 3. klase“, površine 8.761 m², na kojoj je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta BiH;
 - k. č. broj 475/85, k. o. Brod, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1, za k. o. Brod kao „TABLA 3 –Njiva 3. klase“, površine 11.627 m², na kojoj je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta BiH;
 - k. č. broj 475/86, k. o. Brod, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1, za k. o. Brod kao „TABLA 3 – Pristupni put“, površine 2.782 m², na kojoj je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta BiH;
 - k. č. broj 475/87, k. o. Brod, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1, za k. o. Brod kao „TABLA 3 –Njiva 3. klase“, površine 19.958 m², na kojoj je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta BiH;
 - k. č. broj 475/90, k. o. Brod, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1, za k. o. Brod kao „TABLA 3 –Njiva 3. klase“, površine 12.656 m², na kojoj je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta BiH;

- k. č. broj 475/91, k. o. Brod, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1, za k. o. Brod kao „TABLA 3 –Njiva 3. klase“, površine 3.000 m², na kojoj je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta BiH;
 - k. č. broj 475/98, k. o. Brod, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1, za k. o. Brod kao „TABLA 3 –Njiva 4. klase – Njiva 3. klase“, ukupne površine 221.981 m², na kojoj je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta BiH.
- (3) Brčko distrikt BiH putem ove specijalne pogodbe prodaje investitoru zemljište u vlasništvo, koje se nalazi u obuhvatu zone rada i industrije, u ukupnoj površini od 302.143 m², a sve kako je pobliže opisano u Izvodu iz Prostornog plana Brčko distrikta BiH, urbano područje „Brod“, broj: 30-000096/20 od 1. 9. 2020. i 29. 7. 2020. godine.

Član 2

- (1) Porezna uprava Direkcije za finansije Brčko distrikta BiH prema Izvodu iz fiskalnog registra Porezne uprave Direkcije za finansije, broj: 14.1-04.3-2218/20-AV od 8. 10. 2020. godine, procijenila je vrijednost katastarskih parcela koje su predmet specijalne pogodbe, na sljedeći način:
- za zemljište označeno kao k. č. broj 475/55, k. o. Brod, procijenjena je vrijednost u iznosu od 100.996,62 KM, odnosno 4,70 KM po m²;
 - za zemljište označeno kao k. č. broj 475/56, k. o. Brod, procijenjena je vrijednost u iznosu od 58.514,32 KM, odnosno 6,67 KM po m²;
 - za zemljište označeno kao k. č. broj 475/85, k. o. Brod, procijenjena je vrijednost u iznosu od 68.858,10 KM, odnosno 5,92 KM po m²;
 - za zemljište označeno kao k. č. broj 475/86, k. o. Brod, procijenjena je vrijednost u iznosu od 29.296,02 KM, odnosno 10,53 KM po m²;
 - za zemljište označeno kao k. č. broj 475/87, k. o. Brod, procijenjena je vrijednost u iznosu od 93.953,21 KM, odnosno 4,70 KM po m²;
 - za zemljište označeno kao k. č. broj 475/90, k. o. Brod, procijenjena je vrijednost u iznosu od 72.299,76 KM, odnosno 5,71 KM po m²;
 - za zemljište označeno kao k. č. broj 475/91, k. o. Brod, procijenjena je vrijednost u iznosu od 33.368,23 KM, odnosno 11,12 KM po m²;
 - za zemljište označeno kao k. č. broj 475/98, k. o. Brod, procijenjena je vrijednost u iznosu od 1.043.827,66 KM, odnosno 4,70 KM po m².
- (2) U skladu s Izvodom iz fiskalnog registra Porezne uprave Direkcije za finansije ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 1.501.113,92 KM.

Član 3

- (1) Vlada Brčko distrikta BiH se obavezuje da će predložiti Skupštini Brčko distrikta BiH odluku o pristupanju izradi regulacionog plana za cijeli obuhvat zone rada i industrije definisan Prostornim planom Brčko distrikta BiH, 2007–2017. godine, u roku od 15 (petnaest) dana nakon što Skupština Brčko distrikta BiH donese Odluku o raspolaganju javnom imovinom putem specijalne pogodbe.
- (2) Sastavni dio Odluke o pristupanju izradi regulacionog plana su smjernice za izradu plana, koje će sačiniti Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove u saradnji s Investitorom, u dijelu koji se odnosi na predmetnu interesnu lokaciju.
- (3) Vlada Brčko distrikta BiH se obavezuje da će u roku od 10 (deset) dana od dana donošenja Odluke o pristupanju izradi regulacionog plana naložiti Zavodu za

- planiranje, projektovanje i razvoj Brčko distrikta BiH da izradi regulacioni plan u skladu s propisanim procedurama u roku od 6 (šest) mjeseci i dostavi prijedlog plana Vladi Brčko distrikta BiH na odobrenje.
- (4) Vlada Brčko distrikta BiH se obavezuje da će izgraditi vanjsku komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu neophodnu za funkcionisanje predmetnog kompleksa i opću infrastrukturnu opremljenost cijelog obuhvata zone rada i industrije Brod.
 - (5) Vlada Brčko distrikta BiH se obavezuje da će u Budžetu za 2021. godinu planirati inicijalna novčana sredstva u iznosu od 2.000.000,00 KM za projektovanje i izgradnju vanjske komunalne i saobraćajne infrastrukture, neophodne za funkcionisanje predmetnog kompleksa kao i za adekvatnu opću infrastrukturnu opremljenost cijelog obuhvata zone rada i industrije Brod.
 - (6) Vlada Brčko distrikta BiH, odnosno nadležna odjeljenja, se obavezuju da po okončanju svake faze investiranja o izgradnji infrastrukture dostave izvještaj Investitoru o realizovanim obavezama.
 - (7) Vlada Brčko distrikta BiH, odnosno nadležna odjeljenja obavezuju se da će osigurati priključak na puteve Brčko – Brka, Brčko – Cerik sa zemljišta koje se nalazi u obuhvatu zone rada i industrije, a koje predstavlja predmet Inicijative.
 - (8) Vlada Brčko distrikta BiH, odnosno nadležna odjeljenja obavezuju se na pravovremeno postupanje i rješavanje po zahtjevima Investitora za pribavljanje svih neophodnih saglasnosti za izgradnju planiranog kompleksa, a u skladu s rokovima koji su propisani važećim propisima.

Član 4

- (1) Gradonačelnik je obavezan upoznati Investitora da svoje zahtjeve za planirani kompleks dostavi nosiocu pripreme za izradu regulacionog plana, odnosno Odjeljenju za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove, koje će biti dio smjernica za izradu regulacionog plana iz člana 3 stava 2 ove odluke.
- (2) Gradonačelnik se obavezuje da u ime Brčko distrikta BiH s Investitorom zaključi ugovor na osnovu uslova koje odredi Skupština Brčko distrikta BiH.
- (3) Gradonačelnik je dužan da prilikom zaključenja ugovora s Investitorom ugovori sljedeće:
 - a) Da se Investitor obavezuje da predmetnu poslovnu zonu izgradi u vremenskom roku od 5 (pet) godina od dana izdavanja rješenja o odobrenju za građenje, odnosno od dana konačnosti rješenja odobrenja za građenje za I. fazu, te da će u izgradnju planirane poslovne zone uložiti sredstva u iznosu od 20 miliona konvertibilnih maraka i zaposliti 220 radnika, po sljedećoj dinamici:
 - I. faza – odnosi se na prve dvije godine. Do završetka I. faze, bez utvrđivanja obaveznog iznosa investicija na godišnjem nivou, investitor će realizovati ulaganje u iznosu od 4.000.000,00 KM i zaposliti 100 radnika;
 - II. faza – odnosi se na treću godinu. Do završetka II. faze investitor će realizovati ulaganje u iznosu od još 4.000.000,00 KM i zaposliti još 50 radnika;
 - III. faza – odnosi se na četvrtu godinu. Do završetka III. faze investitor će realizovati ulaganje u iznosu od još 5.000.000,00 KM i zaposliti još 35 radnika;

- IV. faza – odnosi se na petu godinu. Do završetka IV. faze investitor će realizovati ulaganje u iznosu od još 7.000.000,00 KM i zaposliti još 35 radnika.
 - b) Da se Investitor obavezuje da o vlastitom trošku izgradi unutrašnju komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu neophodnu za funkcionisanje planiranog kompleksa poslovne zone, u skladu s regulacionim planom i dinamikom investiranja i dobijenim dozvolama u roku od 5 (pet) godina.
 - c) Da se Investitor obavezuje da po okončanju svake faze dostavi pismeni izvještaj o realizovanim obavezama.
 - d) Da se Investitor obavezuje da pravovremeno, najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana, od dana usvajanja Regulacionog plana za predmetno područje, podnese zahtjev za lokacijske uslove, za prvu investicionu fazu u skladu s planiranom dinamikom investiranja.
 - e) Da se Investitor obavezuje da pravovremeno, najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana, od dana konačnosti Rješenja o lokacijskim uslovima podnese zahtjev za izdavanje rješenja o odobrenju za građenje za prvu investicionu fazu.
 - f) Da se Investitor obavezuje da će za svaku narednu pojedinačnu fazu pravovremeno podnositi zahtjeve za izdavanje rješenja o lokacijskim uslovima i zahtjeve za izdavanje rješenja o odobrenju za građenje.
- (4) Ukoliko Investitor cjelokupno ulaganje izvrši prije isteka definisanih faza, Ugovor će se smatrati uredno ispunjenim, te prestaju sva sredstva osiguranja i garancije.

Član 5

- (1) U slučaju neispunjenja ili neurednog ispunjenja obaveza ugovornih strana investitor i Brčko distrikt BiH mogu raskinuti Ugovor u skladu s odredbama Zakona o obligacionim odnosima.
- (2) Do okončanja obaveza iz člana 4 ove odluke, Investitor može opteretiti ili otuđiti nekretnine iz člana 1 stava 2 ove odluke, u korist trećih lica isključivo s ciljem realizacije predmetne poslovne inicijative, obavještavajući Vladu Brčko distrikta BiH o opterećenju ili otuđenju nekretnina.

Član 6

- (1) Kupoprodajnim ugovorom za nekretnine iz člana 1 stava 2 ove odluke bit će, između ostalog, definisane i međusobne obaveze ugovornih strana koje se odnose na nepridržavanje odredbi definisanih članovima 3 i 4 ove odluke, a shodno odredbama Zakona o obligacionim odnosima, koje se tiču međusobnih odnosa ugovornih strana.
- (2) Kupoprodajnim ugovorom za nekretnine iz člana 1 stava 2 ove odluke bit će precizno definisani način i rokovi ispunjenja međusobnih obaveza ugovornih strana.
- (3) Kupoprodajnim ugovorom će biti definisani razlozi, te sankcije za ugovorne strane, koje se ne budu pridržavale ugovornih obaveza, a shodno odredbama Zakona o obligacionim odnosima, koje se naročito tiču međusobnih odnosa ugovornih strana.

Član 7

- (1) Za realizaciju ove odluke zadužuje se gradonačelnik Brčko distrikta BiH, Ured za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta BiH te ostala nadležna odjeljenja Vlade Brčko distrikta BiH.
- (2) Posebnom odlukom gradonačelnik će, na prijedlog direktora Ureda za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta BiH, imenovati Komisiju sačinjenu od zaposlenih iz nadležnih odjeljenja, za praćenje realizacije ugovornih obaveza, što će biti definisano kupoprodajnim ugovorom.
- (3) Gradonačelnik Brčko distrikta će sačiniti pisani izvještaj o realizaciji specijalne pogodbe nakon okončanja svake faze, kako je opisano u članu 4 stavu 3 tački a) odluke, te isti dostaviti Skupštini Brčko distrikta BiH u roku od 15 (petnaest) dana.

Član 8

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u Službenom glasniku Brčko distrikta BiH.

Broj: 01-02-2291/21

Brčko, 19. 5. 2021. godine

PREDSJEDNIK
SKUPŠTINE BRČKO DISTRIKTA BiH
Mr. sci. Siniša Milić

Dostavljeno:

1. Predsjedniku
2. Dopredsjedniku
3. Gradonačelniku
4. Glavnom koordinatoru Vlade
5. Uredu za upravljanje javnom imovinom
6. Direkciji za finansije
7. Sektoru za opće poslove i strateško planiranje
8. Arhivi