



Na osnovu člana 22 Statuta Brčko distrikta BiH – prečišćeni tekst (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj 2/10), članova 27 i 28 Zakona o javnoj imovini u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 26/21) i Prijedloga odluke gradonačelnika Brčko distrikta BiH, broj predmeta: 22-002609/21, broj akta: 01.1-1413EK-033/22 od 2. 2. 2022. godine, Skupština Brčko distrikta BiH na I nastavku 20. redovne sjednice održanom 23. februara 2022. godine, donosi

ODLUKU

O

RASPOLAGANJU JAVNOM IMOVINOM PUTEM SPECIJALNE POGODBE

Član 1

- (1) Utvrđuje se da postoji opravdan interes za Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, raspolaganjem imovine Brčko distrikta Bosne i Hercegovine putem specijalne pogodbe firmi „Nordic DB Invest“ d. o. o. Brčko (u daljnjem tekstu: „Investitor“), sa sjedištem na adresi Ive Andrića 4, Brčko, ustupi pravo građenja nad zemljištem, radi izgradnje bolnice s najnovijom opremom za dijagnostiku, pregled i liječenje pacijenata, kao i izgradnju rehabilitacionog centra koji primjenjuje najnovija dostignuća i robotiku za oporavak osoba nakon operacije s kapacitetom oko 200 ležajeva na nekretninama označenim kao parcele brojevi 553/1 i 553/2, obje k. o. Brčko 4.
- (2) Parcela broj 553/1, k. o. Brčko 4, iz stava 1 ovog člana upisana je u zemljišnoknjižni uložak broj 1 Registra zemljišta za k.o. Brčko 4, kao: „Njiva 4. klase“, površine 5332 m², u kojem je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta BiH. Parcela broj 553/2, k. o. Brčko 4, iz stava 1 ovog člana upisana je u zemljišnoknjižni uložak broj 1 Registra zemljišta za k. o. Brčko 4, kao: „Njiva 4. klase“ i „Njiva 5. klase“, ukupne površine 3756 m², u kojem je pravo vlasništva upisano u korist Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.
- (3) Ukupna površina zemljišta iz stava 1 ovog člana koja je predmet raspolaganja ovom specijalnom pogodbom iznosi 9088 m².

Član 2

- (1) Izvodom iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II), broj: 22-001744/21 od 5. 11. 2021. godine, kojim se Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove izjasnilo o mogućnosti formiranja urbanističke parcele u svrhu izgradnje objekta bolnice za dijagnostiku i pregled pacijenata i objekta za rehabilitaciju osoba nakon operacije, spomenuto Odjeljenje ustanovilo je da se predmetno zemljište nalazi unutar užeg urbanog područja grada Brčko, i to:

- predmetna parcela broj 553/1, k. o. Brčko 4 nalazi se u okviru površina označenih kao „Zona zelene površine ograničenog korištenja (sportsko-rekreativne površine, zelenilo školskih i bolničkih kompleksa, zelene površine industrijskih zona);
- predmetna parcela broj 553/2, k. o. Brčko 4 nalazi se u okviru zone stanovanja GN do 240 st/ha (mješovita stambena izgradnja i kompatibilne djelatnosti).

Nadalje, spomenutim Izvodom je konstatovano da za predmetno zemljište trenutno ne postoji provedbeni plan koji bi detaljno definisao plan parcelacije, kao i da se mogućnost i uslovi nove izgradnje na predmetnom zemljištu definišu prilikom izdavanja lokacijskih uslova na osnovu važeće prostorno-planske dokumentacije, te su navedeni uslovi i ograničenja korištenja predmetnog zemljišta, kao i konstatacija da navedene parcele mogu činiti jedinstven kompleks namijenjen gradnji poslovnih djelatnosti kompatibilnih stanovanju. Također, spomenutim izvodom formiran je i pristupni put ovako definisanog budućeg kompleksa, od dijelova parcela broj 544/1 / 547, obje k. o. Brčko 4.

- (2) Dopisom broj: 03.01-03187/21 od 17. 11. 2021. godine, JP „Komunalno Brčko“ dostavilo je podatke o postojećoj elektroenergetskoj infrastrukturi na predmetnoj lokaciji.
- (3) Dopisom broj: 04.01-03186/21 od 24. 11. 2021. godine, JP „Komunalno Brčko“ dostavilo je podatke o postojećim instalacijama vodovodne i kanalizacione mreže na predmetnoj lokaciji.
- (4) Dopisom broj: 22-001744/21 od 23. 11. 2021. godine, Odjeljenje za javne poslove dostavilo je podatke o mogućnostima kolskog i pješačkog pristupa i priključka na postojeću putnu infrastrukturu, odnosno informaciju o tome da predmetne parcele trenutno nemaju osiguran direktan priključak postojećim saobraćajnicama.
- (5) Procjenom broj: 14.1-04.3-2199/21-AV od 11. 11. 2021. godine, Porezna uprava Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine procijenila je tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta, na sljedeći način:
 - tržišna vrijednost parcele broj 553/1, k. o. Brčko 4 procijenjena je na iznos od 290.145,99 KM;
 - tržišna vrijednost parcele broj 553/2, k. o. Brčko 4 procijenjena je na iznos od 228.388,19 KM.

Ukupna tržišna vrijednost nekretnina iz stava 1 člana 1 ove odluke koje su predmet raspolaganja ovom specijalnom pogodbom iznosi 518.534,18 KM.

- (6) U toku trajanja javne rasprave, bilo je moguće izvršiti uvid u dokumentaciju iz stavova 1, 2, 3, 4 i 5, na propisan način.

Član 3

- (1) Brčko distrikt Bosne i Hercegovine se obavezuje na pravovremeno postupanje po svim podnesenim zahtjevima, u svrhu pribavljanja neophodnih dozvola i saglasnosti za izgradnju i rad planiranih sadržaja.
- (2) Brčko distrikt Bosne i Hercegovine se obavezuje da će formirati katastarsku parcelu pristupnog puta do predmetnog zemljišta, od dijelova zemljišta označenog kao parcele brojevi 544/1 i 547, obje k. o. Brčko 4, na način definisan Izvodom iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II), broj: 22-001744/21 od 5. 11. 2021. godine.

Član 4

- (1) Investitor se obavezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi, opremiti, i staviti u funkciju bolnicu sa savremenom opremom za dijagnostiku, pregled i liječenje, sa rehabilitacionim centrom za oporavak osoba nakon operacije, u ukupnoj visini ulaganja od 19.000.000,00 €, a na kojim će djelatnostima, po završetku izgradnje, biti zaposleno najmanje 100 radnika.

- (2) Investitor se obavezuje da će realizovati obaveze iz stava 1 ovog člana u roku od 5 (pet) godina od dana početka izgradnje planiranih objekata.
- (3) Investitor se obavezuje da će, najkasnije u roku od šest mjeseci od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora za nekretnine koje su predmet ove specijalne pogodbe, uputiti zahtjev za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju planiranih sadržaja.
- (4) Investitor se obavezuje da će, najkasnije u roku od 18 mjeseci od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora za nekretnine koje su predmet ove specijalne pogodbe, započeti izgradnju planiranih sadržaja.
- (5) Investitor se obavezuje na redovno izvještavanje o realizaciji poslovne inicijative na predmetnom zemljištu, te na pružanje informacija o realizaciji, tijelu za praćenje ugovornih obaveza, koje imenuje gradonačelnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.
- (6) Investitor je dužan prilikom zaključenja ugovora priložiti bankarsku garanciju „za dobro izvršenje posla“, s klauzulom „bez prigovora“, na iznos od 10% od vrijednosti predmetnog zemljišta koji je procijenila Direkcija za finansije, s vremenskim trajanjem od četiri (4) godine.
- (7) Investitor se obavezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu nekretnina iz člana 2 Odluke u roku od 30 dana, po potpisivanju ugovora na depozitni račun Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Član 5

- (1) U slučaju neispunjenja ugovorne obaveze definisane članom 4 stavom 4 ove odluke, Brčko distrikt Bosne i Hercegovine može zaključiti aneks o produženju roka za ispunjenje ovih obaveza, za period ne duži od 12 mjeseci. U slučaju neispunjenja iste obaveze i nakon isteka dodatno ugovorenog perioda, Brčko distrikt Bosne i Hercegovine zadržava pravo raskida kupoprodajnog ugovora, vraćanja upisa na predmetnom zemljištu u zemljišnim knjigama, uz vraćanje kupoprodajne cijene Investitoru, i podnošenje bankarske garancije, na naplatu. U rok za ispunjenje ugovornih obaveza definisan ovim stavom neće se uračunati period u kojem bude zvanično proglašeno stanje elementarne nepogode.
- (2) U slučaju neispunjenja ugovornih obaveza u cijelosti, a koje se odnose na rokove izgradnje, visinu ulaganja, te broj uposlenih, kako je definisano članom 4 stavovima 1 i 2 ove odluke, Brčko distrikt Bosne i Hercegovine pokrenut će postupak raskida ugovora, uz naknadu štete, a sve u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima.

Član 6

- (1) Ugovorom o kupoprodaji predmetne nekretnine bit će definisane međusobne obaveze Brčko distrikta Bosne i Hercegovine i Investitora, rokovi, uslovi, te posljedice u slučaju neispunjenja ugovornih obaveza, kako je definisano ovom odlukom.
- (2) Ugovorom o kupoprodaji predmetne nekretnine bit će, između ostalog, definisana zabrana otuđenja nekretnine koja je predmet specijalne pogodbe trećim licima, na period od 10 godina.

Član 7

- (1) Za realizaciju ove odluke zadužuje se Gradonačelnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Ured za upravljanje javnom imovinom, te ostala nadležna odjeljenja Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

- (2) Posebnom odlukom, Gradonačelnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, na prijedlog direktora Ureda za upravljanje javnom imovinom, imenovat će komisiju sačinjenu od zaposlenih iz nadležnih odjeljenja za praćenje realizacije ugovorenih obaveza, što će biti definisano kupoprodajnim ugovorom.

Član 8

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

Broj: 01-02-675/22

Brčko, 23. 2. 2022. godine

**PREDSJEDNIK
SKUPŠTINE BRČKO DISTRIKTA BiH
Mr. sci. Siniša Milić**

Dostavljeno:

1. Predsjedniku
2. Dopredsjedniku
3. Gradonačelniku
4. Uredu za upravljanje javnom imovinom (2x)
5. Direkciji za finansije
6. Odjeljenju za komunalne poslove
7. Odjeljenju za javne poslove
8. Odjeljenju za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove
9. Sektoru za opšte poslove i strateško planiranje
10. Arhivi