



Na temelju članka 22 Statuta Brčko distrikta BiH (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj 2/10 – pročišćeni tekst), članka 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. redovite sjednice održanom 23. veljače 2022. godine, donosi

ODLUKU

O

RASPOLAGANJU JAVNOM IMOVINOM PREKO SPECIJALNE POGODBE

Članak 1

- (1) Utvrđuje se da postoji opravdan interes za Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, raspolaganjem imovine Brčko distrikta Bosne i Hercegovine preko specijalne pogodbe tvrtki „Nordic DB Invest“ d. o. o. Brčko (u daljnjem tekstu: investitor), sa sjedištem na adresi Ulica Ive Andrića 4, Brčko, ustupi pravo građenja nad zemljištem, radi izgradnje bolnice s najnovijom opremom za dijagnostiku, pregled i liječenje pacijenata, kao i izgradnje rehabilitacijskog centra koji primjenjuje najnovija dostignuća i robotiku za oporavak osoba nakon operacije s kapacitetom oko 200 ležajeva na nekretninama označenim kao parcele broj 553/1 i 553/2, obje k. o. Brčko 4.
- (2) Parcela broj 553/1, k. o. Brčko 4, iz stavka 1 ovog članka 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 stavka 1 ovog članka 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 stavka 1 ovog članka koje je predmet raspolaganja ovom specijalnom pogodbom iznosi 9088 m².

Članak 2

- (1) Izvatkom iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II.), broj: 22-001744/21 od 5. 11. 2021. godine, kojim se Odjel za prostorno planiranje i imovinskopravne poslove izjasnio o mogućnosti formiranja urbanističke parcele u svrhu izgradnje objekta bolnice za dijagnostiku i pregled pacijenata i objekta za rehabilitaciju osoba nakon operacije, spomenuti Odjel ustanovio 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“ (športsko-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 Izvatkom je konstatirano da za predmetno zemljište trenutačno ne postoji provedbeni plan koji bi detaljno definirao plan parcelacije, kao i da se mogućnost i uvjeti nove izgradnje na predmetnom zemljištu definiraju prilikom izdavanja lokacijskih uvjeta na temelju važeće prostorno-planske dokumentacije, te su navedeni uvjeti i ograničenja korištenja predmetnog zemljišta, kao i konstatacija da navedene parcele mogu činiti jedinstven kompleks namijenjen gradnji poslovnih djelatnosti kompatibilnih stanovanju. Također, spomenutim izvatkom formirana je i pristupna cesta ovako definiranog 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 kanalizacijske mreže na predmetnoj lokaciji.
 - (4) Dopisom broj: 22-001744/21 od 23. 11. 2021. godine, Odjel za javne poslove dostavio je podatke o mogućnostima kolskog i pješačkog pristupa i priključka na postojeću cestovnu infrastrukturu, odnosno informaciju o tome da predmetne parcele trenutačno nemaju osiguran izravan priključak postojećim prometnicama.
 - (5) Procjenom broj: 14.1-04.3-2199/21-AV od 11. 11. 2021. godine, Porezna uprava Direkcije za financije 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 stavka 1 članka 1 ove odluke koje su predmet raspolaganja ovom specijalnom pogodbom iznosi 518.534,18 KM.
- (6) Tijekom trajanja javne rasprave, bilo je moguće izvršiti uvid u dokumentaciju iz stavaka 1, 2, 3, 4 i 5, na propisan način.

Članak 3

- (1) Brčko distrikt Bosne i Hercegovine se obvezuje na pravodobno postupanje po svim podnesenim zahtjevima, u svrhu pribavljanja potrebnih dozvola i suglasnosti za izgradnju i rad planiranih sadržaja.
- (2) Brčko distrikt Bosne i Hercegovine se obvezuje da će formirati katastarsku parcelu pristupne ceste do predmetnog zemljišta, od dijelova zemljišta označenog kao parcele broj 544/1 i 547, obje k. o. Brčko 4, na način definiran Izvatkom iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana grada Brčko (II.), broj: 22-001744/21 od 5. 11. 2021. godine.

Članak 4

- (1) Investitor se obvezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi, opremiti i staviti u funkciju bolnicu sa suvremenom opremom za dijagnostiku, pregled i liječenje, s rehabilitacijskim 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 obvezuje da će realizirati obveze iz stavka 1 ovoga članka u roku od 5 (pet) godina od dana početka izgradnje planiranih objekata.

- (3) Investitor se obvezuje da će, najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora za nekretnine koje su predmet ove specijalne pogodbe, uputiti zahtjev za izdavanje lokacijskih uvjeta za izgradnju planiranih sadržaja.
- (4) Investitor se obvezuje 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 obvezuje na redovito izvještavanje o realizaciji poslovne inicijative na predmetnom zemljištu, te na pružanje informacija o realizaciji, tijelu za praćenje ugovornih obveza, 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 financije, s vremenskim trajanjem od četiri (4) godine.
- (7) Investitor se obvezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu nekretnina iz članka 2 Odluke u roku od 30 dana, po potpisivanju ugovora na depozitni račun Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Članak 5

- (1) U slučaju neispunjenja ugovorne obveze definirane člankom 4 stavkom 4 ove odluke, Brčko distrikt Bosne i Hercegovine može zaključiti aneks o produženju roka za ispunjenje ovih obveza, za razdoblje ne dulje od 12 mjeseci. U slučaju neispunjenja iste obveze i nakon isteka dodatno ugovorenog razdoblja, 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 obveza definiran ovim stavom neće se uračunati razdoblje u kojem bude službeno proglašeno stanje elementarne nepogode.
- (2) U slučaju neispunjenja ugovornih obveza u cijelosti, a koje se odnose na rokove izgradnje, visinu ulaganja, te broj zaposlenih, kako je definirano člankom 4 stavcima 1 i 2 ove odluke, Brčko distrikt Bosne i Hercegovine pokrenut će postupak raskida ugovora, uz naknadu štete, a sve sukladno Zakonu o obligacijskim odnosima.

Članak 6

- (1) Ugovorom o kupoprodaji predmetne nekretnine bit će definirane međusobne obveze Brčko distrikta Bosne i Hercegovine i investitora, rokovi, uvjeti, te posljedice u slučaju neispunjenja ugovornih obveza, kako je definirano ovom odlukom.
- (2) Ugovorom o kupoprodaji predmetne nekretnine bit će, između ostalog, definirana zabrana otuđenja nekretnine koja je predmet specijalne pogodbe trećim osobama, na razdoblje od 10 godina.

Članak 7

- (1) Za realizaciju ove odluke zadužuju se gradonačelnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Ured za upravljanje javnom imovinom, te ostali nadležni odjeli Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.
- (2) Posebnom odlukom, gradonačelnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, na prijedlog ravnatelja Ureda za upravljanje javnom imovinom, imenovat će povjerenstvo sastavljeno od zaposlenih iz nadležnih odjela za praćenje realizacije ugovorenih obveza, što će biti definirano kupoprodajnim ugovorom.

Članak 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. sc. Siniša Milić**

Dostavljeno:

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