

**OFFICE OF THE
HIGH REPRESENTATIVE**

Emerika Bluma 1, 71000 Sarajevo
Tel: 387 33 283500 Fax: 387 33 283501

4 January, 2002

Mr. Mustafa Begic
Assistant Mayor
Municipality of Tuzla
Tuzla Canton
Federation of Bosnia and Herzegovina
Bosnia and Herzegovina

OHR-RRTF/LA/2002/254

Dear Mr. Begic,

I refer to your letter of 12 December 2001 requesting a written waiver from the High Representative's Decision of 27 April 2000 that bans the reallocation of state owned property, including former socially-owned property.

In particular, you request this office to allow the Municipality of Tuzla to allocate five plots of land, registered as: cadastral units number 2164/12, covering the area of 925 m²; number 2572/1, covering the area of 160 m²; number 2182/4; covering the area of 24 m²; number 2186/6; covering the area of 118 m²; number 2186/5, covering the area of 125 m² – all cadastral municipality of Tuzla III, to LLC "TEHNOGRAD-COMPANY" Tuzla, for the purpose of building housing and business premises in the area of "Stupine", Tuzla.

The land records that you enclose demonstrate that the cadastral numbers 2164/12 and 2572/1 refer to socially-owned construction land and that the right of use rests with the SIZ, Municipality of Tuzla. The land records also demonstrate that the cadastral numbers 2182/4 and 2186/6 refer to socially-owned construction land and that the right of disposal and use rests with the Municipality of Tuzla, as well as that the cadastral number 2186/5 refers to socially-owned land with the right of disposal and use resting with the Municipality of Tuzla, while according to the cadaster records the right of possession rests with Messrs Risto and Ilija Pajic. In addition, the Decision states that Messrs Risto and Ilija Pajic were registered as possessors of the land in question on the basis of an air survey but that they have never been *de facto* possessors of the land in question; therefore, they do not have the status of either owners or users. *As the Law on construction land does not recognise the possessor rights then just right of ownership and having in mind that these possessors are not registered in the land books, they are not entitled to the land allocation compensation.* Therefore, the parties agree that the current users'/holders' approval for the transfer of the above mentioned parcel is not necessary in the case of the land reallocation in question

Based on the article 47 of the Law on Construction Land, the land allocation in question was confirmed by the Municipal Council of Tuzla, in its decision number 01/07-31-4702/01-I of 30 October 2001, and approved by the Deputy of the Municipal Public Attorney, Ms. Sevala Iljazagic, who states in her opinion number M-40/01 of 26 November 2001 that the municipal authorities of Tuzla have complied with all relevant laws and regulations. The investor's request for an urban permit has been approved on 4 April 2001.

According to your waiver request of 12 December 2001, based on the Program for the housing construction for the purpose of the implementation of Annex 7 of the Dayton Agreement, the Mayor of Tuzla has opened a public tender for the collecting of bids of the potential investors-creditors for the construction of business and housing premises, in the area of "Stupine" Tuzla. The Investor was selected on the basis of the mentioned land allocation tender, advertised in the newspaper "Dnevni Avaz" and "Jutarnje Novine" on 7 May 2001. According to the enclosed Minutes of the Municipal Commission on the opening of bids of the potential investors-creditors for the construction of business and housing premises, out of 5 received bids the best were; fifth bid of the Public Company "Direkcija za obnovu i izgradnju" Tuzla and LLC "Tehnograd" Tuzla and fourth bid of the LLC Tehnograd-Company" Tuzla. According to their statements of 28 August 2001, the Public Company "Direkcija za obnovu i izgradnju" Tuzla and LLC "Tehnograd" Tuzla have withdrawn their application for the proposed construction and they agree with the proposed construction in favour of the LLC "Tehnograd-Company" Tuzla.

According to the Municipal Decision of 30 October 2001 the Investor is obliged to pay 32,313.00 KM for the land allocation and 427,614.00 KM for the land facilities (rent). The compensation is to be paid to the Municipality of Tuzla.

In light of the information that you have provided, this office authorises the Municipality of Tuzla to allocate the aforesaid land for the purpose described above.

This waiver is granted under the following understandings and conditions:

The documentation you have provided is authentic and accurate. Such will not be the case if a court of competent jurisdiction, under a final and binding decision, brings into question the authenticity or accuracy of this documentation, and/or the information that it contains.

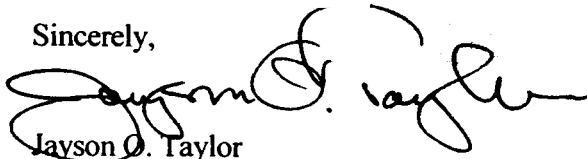
- 2) The subsequent sale of the housing and business premises will proceed in strict accordance with the relevant legislation and will be advertised in the media of both Entities.
- 3) The procedures and conditions for purchase are demonstrably transparent and non-discriminatory.
- 4) The final purchasers of the housing and business premises, inasmuch as they themselves or their immediate family members are users of abandoned/claimed property, they and/or their immediate family members will, in a period of not more than 150 days from the date of the allocation, fully vacate the abandoned/claimed property. In addition, within the period stated, they must provide to your office

correct documentary evidence, approved by the relevant housing body, that they themselves and/or immediate family members have fully vacated all such property, and that the property remains in a habitable condition. Inasmuch as these conditions are not met for all purchasers and their immediate family members, this waiver ceases to be valid.

- 5) The Investor (LLC “Tehnograd-Company”, Tuzla) and the Municipality of Tuzla will provide to the Office of the High Representative in a timely manner a list of the final purchasers of the housing and business premises, as well as evidence that all the above conditions have been met.
- 6) Inasmuch as the Investor and the Municipality fail to punctually provide full evidence that all the above conditions have been met, this waiver ceases to be valid.

If any of the above stated understandings and conditions fail to be fulfilled, the waiver will cease to be valid with immediate effect, and the appropriate steps will be taken to treat this action as an illegal allocation of socially-owned land.

Sincerely,



Jayson O. Taylor

Acting Deputy High Representative for Return
Deputy Head of Department
Reconstruction and Return Task Force

**OFFICE OF THE
HIGH REPRESENTATIVE**

Emerika Bluma 1, 71000 Sarajevo
Tel: 387 33 283500 Fax: 387 33 283501

-radni prijevod-

4 januar 2002

Gosp. Mustafa Begić
Pomoćnik načelnika
Općina Tuzla
Kanton Tuzla
Federacija Bosne i Hercegovine
Bosna i Hercegovina

OHR-RRTF/LA/2002/254

Poštovani gospodine Begić,

Obraćam Vam se u vezi sa pismom od 12 decembra 2001 u kome zahtijevate pismeno izuzeće od Odluke Visokog predstavnika od 27 aprila 2000 kojom se zabranjuje dodjela imovine u državnom vlasništvu, uključujući imovinu u bivšem društvenom vlasništvu.

Konkretno, tražite od ovog Ureda da dozvoli Općini Tuzla dodjelu pet zemljišnih parcela, uknjiženih kao: katastarska čestica broj 2164/12, površine 925 m²; broj 2572/1, površine 160 m²; broj 2182/4; površine 24 m², broj 2186/6; površine 118 m²; broj 2186/5, površine 125 m² – sve u katastarskoj općini Tuzla III, preduzeću DOO "TEHNOGRAD-COMPANY" Tuzla, u svrhu gradnje stambenih i poslovnih objekata u mjestu "Stupine", Tuzla.

Zemljišno knjižni izvaci koje prilažete ukazuju da se katastarski brojevi 2164/12 i 2572/1 odnose na građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu i da pravo korištenja pripada SIZ-u Općine Tuzla. Zemljišno knjižni izvaci također ukazuju da se katastarski brojevi 2182/4 i 2186/6 odnose na građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu i da pravo raspolaganja i korištenja pripada Općini Tuzla, kao i da se katastarski broj 2186/5 odnosi na zemljište u društvenom vlasništvu sa pravom raspolaganja i korištenja koje pripada Općini Tuzla, dok prema katastarskim izvodima pravo posjeda pripada gospodi Risti i Iliji Pajić. Dodatno, Odluka navodi da su gospoda Risto i Ilija Pajić bili uknjiženi kao posjednici predmetnog zemljišta na osnovu snimanja terena iz zraka, ali da oni nikada nisu bili *de facto* posjednici predmetnog zemljišta; tako da oni nemaju status vlasnika, niti korisnika. *Kako Zakon o građevinskom zemljištu ne poznaje posjednička prava, nego samo vlasničko pravo i imajući na umu da ovi posjednici nisu registrirani u zemljišnim knjigama, oni nemaju pravo na naknadu za dodjelu zemljišta. Zato se stranke slažu da odobrenje sadašnjih korisnika/posjednika za prijenos gore pomenute parcele nije neophodno u slučaju predmetne dodjele zemljišta.*

Na osnovu člana 47 Zakona o građevinskom zemljištu, predmetnu dodjelu zemljišta je potvrdilo Općinsko vijeće Tuzla, u svojoj Odluci broj 01/07-31-4702/01-I od 30 oktobra 2001, a odobrio ju je i zamjenik općinskog javnog pravobranitelja, gospođa Ševala

Pljazagić, koja navodi u svom Mišljenju broj M-40/01 od 26 novembra 2001 da su općinske vlasti Tuzle postupile u skladu sa svim važećim zakonima i propisima. Zahtjev investitora za izdavanje urbanističke dozvole je odobren 4 aprila 2001.

Prema Vašem zahtjevu za izuzeće od 12 decembra 2001, zasnovanom na Programu stambene izgradnje u svrhu primjene Aneksa 7 Dejtonskog sporazuma, gradonačelnik Tuzle je otvorio javni tender za prikupljanje ponuda potencijalnih investitora-kreditora za gradnju poslovnih i stambenih objekata, u mjestu "Stupine", Tuzla. Investitor je izabran na osnovu pomenutog tendera za dodjelu zemljišta, koji je oglašen u novinama "Dnevni avaz" i "Jutarnje novine" dana 7 maja 2001. Prema priloženom Zapisniku Općinske komisije sa otvaranja ponuda potencijalnih investitora-kreditora za gradnju poslovnih i stambenih objekata, od 5 primljenih ponuda su najbolje bile: peta ponuda Javnog preduzeća "Direkcija za obnovu i izgradnju" Tuzla i DOO "Tehnograd" Tuzla i četvrta ponuda DOO "Tehnograd-Company" Tuzla. Prema njihovim izjavama od 28 augusta 2001, Javno preduzeće "Direkcija za obnovu i izgradnju" Tuzla i DOO "Tehnograd" Tuzla, povukli su svoje prijave za predloženu gradnju i saglasni su sa predloženom gradnjom u korist DOO "Tehnograd-Company" Tuzla.

Prema općinskoj Odluci od 30 oktobra 2001, Investitor je obavezan platiti iznos od 32,313.00 KM za dodjelu zemljišta i iznos od 427,614.00 KM za rentu. Naknada treba biti plaćena Općini Tuzla.

U svjetlu informacija koje ste dostavili, ovaj Jred ovlašćuje Općinu Tuzla da dodijeli ranije pomenuto zemljište u gore opisanu svrhu.

Ovo izuzeće je dodijeljeno na osnovu slijedećih shvaćanja i uvjeta

Dokumentacija koju ste dostavili je vjerodostojna i tačna. To neće biti slučaj ako nadležni sud, konačnom i obavezujućom odlukom, dovede u pitanje vjerodostojnost ili tačnost ove dokumentacije i/ili informacija koje ona sadrži.

- 2) Prodaja stambenih i poslovnih objekata koja će uslijediti, nastaviće se uz strogo poštivanje važećih zakona i biće oglašena u medijima oba entiteta.
- 3) Procedure i uvjeti za otkup su jasno transparentni, te nediskriminirajući
- 4) Krajnji kupci stambenih i poslovnih objekata, ukoliko su oni osobno i/ili članovi njihove najuže obitelji korisnici napuštene/potraživane imovine, oni i/ili članovi njihove najuže obitelji će, u roku ne dužem od 150 dana od datuma dodjele, u potpunosti napustiti svu napuštenu/potraživanu imovinu. Dodatno, u naznačenom roku, oni moraju dostaviti Vašem uredu tačnu dokumentaciju, odobrenu od strane nadležnog stambenog organa, da su oni osobno i/ili članovi njihove obitelji u potpunosti napustili svu takvu imovinu i da ona ostaje u useljivom stanju. Ukoliko se ovi uvjeti ne ispune za sve kupce i članove njihovih najužih obitelji, ovo izuzeće prestaje važiti.
- 5) Investitor (DOO "Tehnograd-Company", Tuzla) i Općina Tuzla će blagovremeno dostaviti Uredu Visokog predstavnika listu krajnjih kupaca stambenih i poslovnih objekata, kao i dokaz da su svi gornji uvjeti ispunjeni.

- 6) Ukoliko Investitor ili Općina ne dostave na vrijeme potpun dokaz da su svi gornji uvjeti ispunjeni, ovo izuzeće prestaje važiti.

Ukoliko ijedan od gore navedenih dogovora i uvjeta ne bude ispunjen, izuzeće će istovremeno prestati važiti i poduzet će se odgovarajući koraci kako bi se taj postupak tretirao kao nezakonita dodjela zemljišta u društvenom vlasništvu.

S poštovanjem,

(potpisao)

Jayson O. Taylor

Vršitelj dužnosti Zamjenika Visokog predstavnika za povratak

Zamjenik Šefa odjela

Radna grupa za povratak i obnovu