

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
UNSKO-SANSKI KANTON
GRAD BIHAĆ
GRADONAČELNIK

Služba za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina

Broj: 06/1-23-4-6454/17

Bihać, 06.11.2017. godine

Na osnovu člana 183. stav (2) Poslovnika Gradskog vijeća Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj 3/16) Gradonačelnik Bihaća u svojstvu predlagača propisa i drugih akata

O D R E Đ U J E

Izvjestioca: Adnan Sabljaković, dipl. ecc., na sjednici Gradskog vijeća i radnim tijelima po prijedlogu tačke dnevnog reda:

Prijedlog Zaključka o prihvatanju Informacije o stanju izvedenih radova i radova koji su potrebni za završetak boračke zgrade u naselju Ozimice I

Gradonačelnik
Šuhret Fazlić

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
UNSKO-SANSKI KANTON
GRAD BIHAĆ
GRADONAČELNIK

Služba za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina

Broj: 06/1-23-4-6454/17

Bihać, 03.11.2017. godine

Gradsko vijeće Bihać

- o v d j e -

Predmet: Prijedlog Zaključka o prihvatanju Informacije o stanju izvedenih radova i radova koji su potrebni za završetak boračke zgrade u naselju Ozimice I

Na osnovu člana 52 tačka a) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj 13/15), dostavljam vam prijedlog Zaključka o prihvatanju Informacije o stanju izvedenih radova i radova koji su potrebni za završetak boračke zgrade u naselju Ozimice I, radi donošenja.

Pravni osnov za donošenje:

Pravni osnov za donošenje Zaključka o prihvatanju Informacije o stanju izvedenih radova i radova koji su potrebni za završetak boračke zgrade u naselju Ozimice I, sadržan je:

- u članu 35. tačka kk) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj 13/15), kojim je propisano da Gradsko vijeće, u okviru samoupravnog djelokruga, donosi pojedinačne i druge akte iz samoupravnog djelokruga u skladu sa zakonom i ovim Statutom.

Razlozi donošenja:

Vijećnik Gradskog vijeća Nijaz Malkoč uputio je Gradskom vijeću Bihać inicijativu za održavanje tematske sjednice „Informacija o stanju izvedenih i potrebnih radova za završetak boračke zgrade na Ozimicama I“, ali navedena inicijativa nije prihvaćena. Međutim, u vezi navedene inicijative aktom broj 06/1-23-4-6454 od 20.09.2017. godine Gradsko vijeće Bihać je obavješteno da će se detaljna informacija o stanju izvedenih i potrebnih radova za završetak boračke zgrade na Ozimicama I, dostaviti na razmatranje na jednu od sjednica Gradskog Vijeća Bihać.

Radi navedenog dostavljam vam Prijedlog Zaključka o prihvatanju Informacije o stanju izvedenih radova i radova koji su potrebni za završetak boračke zgrade u naselju Ozimice I, na razmatranje i usvajanje kao u predloženom tekstu.

Finansijska sredstva:

Za realizaciju ovog Zaključka nije potrebno obezbijediti finansijska sredstva iz Budžeta Grada Bihaća.

Prilog:

1. Informacija o stanju izvedenih radova i radova koji su potrebni za završetak boračke zgrade u naselju Ozimice I
2. Prijedlog Zaključka o prihvatanju Informacije o stanju izvedenih radova i radova koji su potrebni za završetak boračke zgrade u naselju Ozimice I
3. Inicijativa vijećnika Gradskog vijeća Bihać Nijaza Malkoča za održavanje tematske sjednice od 10.05.2017. godine
4. Obavijest Gradonačelnika broj 06/1-23-4-6454 od 20.09.2017. godine

Gradonačelnik
Šuhret Fazlić

INFORMACIJA

o izgradnji objekata STO-1 i STO-2

Tokom maja 2009. godine načelnik Općine Bihać dr. sci. Hamdija Lipovača dogovorio je sa pripadnicima iz reda demobilisanih boraca, porodica šehida i ratnih vojnih invalida izgradnju dvije stambeno-poslovne zgrade sa ukupno 65 stanova i 7 poslovnih prostora, te skloništa civilne zaštite. (Lamela A sa 30 stanova i 4 poslovna prostora i Lamela B sa 35 stanova i 3 poslovna prostora).

Za nosioca investicionih aktivnosti određena je JU „Stanouprava“ Bihać , a prema Odluci Općinskog vijeća, te je zaključen Sporazum o regulisanju međusobnih odnosa, prava i obaveza u izgradnji objekata STO-1 i STO-2 u Bihaću, broj 1176/10 od 05.06.2010.

godine , (Službeni glasnik Općine Bihać br. 6/09 i 6/10).

Nakon toga JU „Stanouprava“ Bihać održala je sastanak sa predstavnicima boračkih udruženja, Kantonalnog fonda za izgradnju stanova uz koordinaciju sa Općinom Bihać na kojem je definisano i način raspodjele stanova za ovu populaciju.

Za izgradnju navedenog stambeno – poslovnog objekta određeno je da će Općina Bihać obezbjediti zemljište, platiti komunalije i rentu, a Vlada Kantona priključke vode i struje u skladu sa Zakonom o dopunskim pravima boraca.

Također, je utvrđena i cijena kvadratnog metra stana koja iznosi 900 KM/m² , koja ne odogovara tržišnoj cijeni po m², već je formirana iz senzitivnih razloga, a upravo zbog gore navedene strukture kupaca – suinvestitora.

Nakon provedenog konkursa Komisija za sprovođenje javnog poziva za rješavanje stambenih pitanja putem kupovine stana pod povoljnijim uvjetima u STO 1 i STO 2 u naselju Ozimice I , a koja je sačinjena od predstavnika boračkih populacija, Kantonalnog fonda i JU „Stanouprava“ Bihać , kao nosica investicionih aktivnosti, a shodno sa rang listom za otkup novoizgrađenih stanova , odabrani su potencijalni kupci sa kojima je sačinjen i potpisan Ugovor o zajedničkom finansiranju izgradnje i kupovine stanova.

Ugovorom o zajedničkom finansiranju izgradnje i kupovine stana između kupaca stanova i JU „Stanouprava“ Bihać je regulisane su prava i obaveze, a u članu 5. Ugovora definisan je način finansiranja kupnje stanova i to:

1. 15% od vrijednosti stana uplatiti pri zaključivanju ugovora;
2. Krediti od Kantonalnog fonda u iznosu od 15.000,00 KM – 25.000,00 KM u zavisnosti od veličine stana;
3. 5.000,00 KM – bespovratna sredstva, kao stimilativni dio od Kantonalnog fonda;
4. Ostatak duga koji je kupac u obavezi uplatiti u toku građenja, a najkasnije do završetka , odnosno do useljenja u stan.

Općina Bihać je provela tender za izgradnju objekta , te je posao povjerila Konzorciju „Una“ sa „Domoinvestom“ kao liderom Konzorcija.

Tender i Ugovor sa izvođačem radova konzorcijem „UNA“ sproveda je i potpisala također Općina Bihać, kao i Ugovor o nadzoru sa firmom Euroing doo iz Bihaća, koja je i izradila idejni i glavni projekat zgrade.

Vrijednost građevinsko-zanatskih radova iznosi po Ugovoru 4.498.594,00 KM.

Pripadnici boračkih populacija učestvuju sa 2.920.140,00 KM što odgovara cijeni od 900,00 KM/m² .

Dakle , iz naprijed iznesenog je jasno da su investitori objekata STO1 I STO2 , Grad Bihać i pripadnici boračkih populacija, kao budući kupci stanova.

Kompletna dokumentacija za izdavanje urbanističke saglasnosti, kasnije i građevinske dozvole je prikupljena te predat zahtjev za izdavanje istih.

Dana 28.04.2009. godine je dobijena urbanistička saglasnost broj 03/1-23-1-2757/09, a dana 14.10.2009. godine građevinska dozvola broj 03/1-23-2-3735/09, te su mogli i otpočeti radovi.

Dana 20.08.2010. podnešen je zahtjev za izgradnju atomskog skloništa u sklopu stambeno-poslovnog objekta Lamela B odnosno STO-2. Poslije urađenih predradnji kao što su ispitivanje tla, izrada projektne dokumentacije dobijena je i urbanistička saglasnost i građevinska dozvola. Vrijednost urađenih radova na objektu civilne zaštite iznosi 467.295,61 KM i u cijelosti je plaćena sredstvima Općine Bihać odnosno civilne zaštite.

Ukupna vrijednost ove investicije iznosi cca. 6.550.598,90 KM od čega na građevinsko-zanatske radove otpada 4.498.594,10 KM, civilnu zaštitu 479.257,47 KM, a ostatak investicije se odnosi na ostale troškove među kojima je i vrijednost zemljišta u iznosu 356.692,00 KM, renta 200.484,00 KM, komunalije 258.328,00 KM, 296.312,47 KM na ime troškova vođenja investicionih aktivnosti, te ostali troškovi.

Ugovor o građenju je potpisala tada općina Bihać, a da nisu bila obezbijeđena sredstva od cca 6.500.000 KM, koliko je stvarna vrijednost ove investicije, ali je postojao Investicioni program sa jasno utvrđenim i preciziranim obavezama o načinu i obavezi obezbijeđenja sredstava i da su suinvestitori odgovorno izvršavali preuzete obaveze, tvrdimo da bi objekat već odavno bio završen, a svoje finansijske obaveze nisu ispunili niti Grad Bihać, niti u potpunosti suinvestitori – pripadnici boračkih populacija.

Što se tiče ugovorenog roka, sa čime se također često netačno špekuliše, obavještavamo vas da ugovoreni rok nije 365 kalendarskih dana, nego je 365 radnih dana, dakle dana evidentiranih u građevinskom dnevniku kada je bilo moguće izvoditi građevinsko-zanatske radove. U radne dane se ne računaju dani u kojima izvođač objektivno nije mogao izvoditi radove zbog faktora na koje on nema nikakav uticaj.

Spomenutim investicionim programom bilo je planirano da se i prihod od prodaje poslovnih prostora, također iskoristi za finansiranje gradnje, pa su se negativni efekti globalne i lokalne recesije, koji su u to vrijeme nastupili doveli do pada potražnje za poslovnim prostorima i pada njihove vrijednosti ispod očekivane u vrijeme planiranja ove investicije, što se također nepovoljno odrazilo na realizaciju ove investicije jer su poslovni prostori u objektima STO 1 i STO 2 ukupne površine 654 m² imali su dva neuspjela tendera.

Izvođači radova otpočinju sa radovima, a prva situacija je ispostavljena dana 18.12.2009. godine u iznosu od 408.320,46 KM .

Tokom 2011-te godine na račun investicije je doznačeno 163.100,60 KM od Federalnog ministarstva za pitanja branitelja i invalida domovinskog rata za započete, a nedovršene objekte.

Komisija za dodjelu stanova je Odlukom o rasporedu sredstava doniranih od strane Federalnog ministarstva odlučila:

1. Kupovinu dva stana;
2. Dovršetak dijela Blok 11 D-4 i D-5;
3. Da se iznos od 1.400,00 KM dodijeli svakom kupcu stana, a u cilju smanjenja obaveze kupaca – suinvestitora za kupovinu stana.

Tokom 2013. godine odlučeno je da se intenziviraju radovi na izgradnji objekta STO-1, te je 09.10.2014. godine usljedila i podjela ključeva stanarima.

Komisija za tehnički prijem je utvrdila određene nedostatke i odredila rok od 3 mjeseca za otklanjanje istih.

Do dan danas nije izvršen tehnički pregled za što je potrebno da se za komisiju uplati cca. 9.000,00 KM što je obaveza Grada Bihaća, kao investitora.

Iako su dobili ključeve, odnosno uselili u svoje stanove dio kupca u objektu STO1 , (12) nisu uplatili svoje obaveze, a dan 12.10.2017. godine su iznosile 76.132,00 KM.

U par navrata su poslana opomene, a nakon toga i tužbe te je isto i doprinijelo smanjenju dugovanja.

Objekat STO2 je trenutno u završnoj fazi radova, te za useljenje je potrebno uraditi slijedeće radove:

- ugraditi lift
- ugraditi sanitarije u kupatilu (lavabo i wc šolja)
- postaviti radijatore
- postaviti unutrašnju stolariju
- postaviti ormariće za električna brojila

Dana 02.10.2017.g. u prostorijama JU Stanouprava, a na sastanku sa prisutnim predstavnicima izvođača radova i nadzornog organa, izvršena je analiza dosadašnjih radova, te je konstatovano slijedeće:

-ukupna ugovorena vrijednost građevinsko-zanatskih radova 4.977.851,57 KM,

-ukupno plaćeno

4.257.259,38 KM

-razlika
720.592,19 KM

Dakle, do dana 26.06.2017. godine ispostavljeno je 26. situacija u ukupnom iznosu od 4.257.259,38 KM, te su sve i plaćene.

Spomenutom analizom je također utvrđeno da će vrijednost stvarno izvedenih radova zbog određenih ušteda biti za cca 220.000 KM manja u odnosu na ugovoreni iznos, tako da je i izvođač radova Domoinvest d.o.o. suglasan da je za završetak radova potrebno obezbijediti cca 500.000 KM od čega je već urađeno više od 200.000 KM, ali još nisu ispostavljene privremene situacije.

Za nastavak radova izvođaču je potrebno obezbijediti cca 200.000 KM, a za nabavku i ugradnju lifta, radijatora i sanitarija.

Na dan 31.10.2017 g. dug kupaca stanova zgrade STO2 iznosi 246.147,55 KM (dugovanja 27. Kupaca).

Ukupan dug STO 1 i I STO 2 iznosi 322.279,55 KM.

Iz svega navedenog u ovome izvještaju , evidentno je da JU „Stanouprava“ Bihać u skladu sa Sporazumom sa tada Općinom Bihać je bila samo nosilac investicionih aktivnosti, dakle neko ko je koordinirao saradnju i odnose između investitora u zajedničkoj gradnji objekta i nije imala obavezu da obezbijedi bilo kakva sredstva za izgradnju, niti je potpisala Ugovor o izgradnji ove zgrade. Ovo navodimo iz razloga što je nemogućnost obezbjeđenja sredstava, odnosno nemogućnost ispunjenja preuzetih obaveza, glavni razlog što objekat nije završen u predviđenom roku.

Napominjemo da je za konačno useljenje potrebno izvršiti uređenje zemljišta oko zgrade.

JU „Stanouprava“ Bihać
Direktor :
Elvira Selmanović, dipl pravnik

Na osnovu člana 35. tačka j) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj 13/15), a u vezi sa članom 132. Poslovnika Gradskog vijeća Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj 3/16), Gradsko vijeće Bihać na _____sjednici održanoj dana _____godine, donosi

Z A K L J U Č A K

o prihvatanju Informacije o stanju izvedenih radova i radova koji su potrebni za završetak boračke zgrade u naselju Ozimice I

I

Prihvata se Informacija o stanju izvedenih radova i radova koji su potrebni za završetak boračke zgrade u naselju Ozimice I.

II

Ovaj Zaključak stupa na snagu osmog dana po objavljivanju u Službenom glasniku Grada Bihaća.

Gradsko vijeće

Broj: _____
Bihać, _____

Predsjedavajući Gradskog vijeća
Davor Župa

