

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

Broj: 06/1-05-8193/17

Bihać: 23.01.2018. godine

Na osnovu člana 183. stav (2) Poslovnika Gradskog vijeća Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj 3/16) i člana 52. stav (1) tačka a) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj 13/15), Gradonačelnik u svojstvu predlagača propisa i drugih akata:

O D R E Đ U J E

Izvjestioca: Indiru Semanić, dipl. pravnik, na sjednici Gradskog vijeća i radnim tijelima po prijedlogu tačke dnevnog reda:

Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine Đački dom „Borići“ u Bihaću putem javnog nadmetanja-licitacije.

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: 06/1-05-8193/17

Bihać, 23.01.2018. godine

Gradsko vijeće Bihać

- ovdje-

PREDMET: Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine Đački dom „Borići“ u Bihaću putem javnog nadmetanja – licitacije

U skladu sa odredbama člana 52. tačka b) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj: 13/15) i člana 140. tačka d) Poslovnika Gradskog vijeća Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj: 3/16), u prilogu Vam dostavljam prijedlog Odluke o prodaji nekretnine Đački dom „Borići“ u Bihaću putem javnog nadmetanja – licitacije, uz sljedeće:

O b r a z l o ž e n j e

I Pravni osnov za donošenje

Pravni osnov za donošenje Odluke o prodaji nekretnine Đački dom „Borići“ u Bihaću putem javnog nadmetanja – licitacije sadržan je u članu 363. Zakona o stvarnim pravima F BiH („Službene novine Federacije BiH“ broj: 66/13 i 100/13) kojim je propisano da nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave mogu raspolagati nadležna tijela tih jedinica samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, u članu 3. tačka c) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Službene novine Federacije BiH“, broj: 17/14) u kojem je utvrđeno da odluku o načinu i uvjetima raspolaganja nekretnine u vlasništvu gradova i općina donosi gradsko, odnosno općinsko vijeće na prijedlog gradonačelnika, odnosno općinskog načelnika, te u članu 35. tačka j) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj: 13/15), kojim je utvrđena nadležnost Gradskog vijeća za donošenje odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom Grada.

II Razlozi donošenja

Već duži niz godina zgrada Đački dom „Borići“ u Bihaću stoji devastirana i trenutno neupotrebljiva za bilo koju namjenu. Nekad vrlo vrijedna nekretnina koju je činila kuća i zgrada površine 938 m² i dvorište površine 2635 m², što ukupno iznosi 3573 m², sada je zapuštena i prepuštena propadanju, iako se radi o najatraktivnijoj lokaciji i nekretnini u Bihaću.

Tokom 1997. godine V Korpus Vojske Federacije na postojećoj zgradi Đačkog doma „Borići“, otpočeo je adaptaciju, nadogradnju i rekonstrukciju u sklopu čega je:

- u prizemlju sadašnjeg dijela izvršeno zatvaranje terase,
- u prizemlju desnog krila izvršeno zatvaranje (terasa zatvorena i pretvorena u korisnu površinu u sklopu objekta),
- u središnjem dijelu na drugom katu izvršeno je zatvaranje terase,
- komplet objekat je prekriven sa drvenom konstrukcijom i pokrovom od tegole.

Vršeci nadzor nad izvođenjem građevinskih radova na predmetnom objektu, urbanističko građevinska inspekcija tada Općine Bihać je 01.06.2001. godine utvrdila da je investitor pristupio izvođenju radova bez izdatog odobrenja za građenje, te rješenjem inspekcije broj. 03/1-23-4-2635 od 08.06.2001. godine, naloženo V Korpusu Vojske Federacije da obustavi radove na zgradi Đačkog doma „Borići“. Radovi nisu nastavljeni, a na navedeno rješenje investitor nije uložio žalbu.

Grad Bihać kao vlasnik predmetne nekretnine nastoji riješiti zatečenu situaciju sa namjerom da se objekat završi i stavi u funkciju. Za tako nešto treba obezbijediti značajna finansijska sredstva kojima Grad Bihać trenutno ne raspolaže, niti u neko dogledno vrijeme ista može obezbijediti. Iz tih razloga Grad Bihać se opredijelio da ovu nekretninu proda u stanju kakvom jeste, a kupac, odnosno investitor će uložiti sredstva u završetak izgradnje i stavljanje u funkciju predmetnog objekta.

S ciljem procjene predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti objekta, Zaključkom Gradonačelnika broj:06/1-14-4533 od 15.06.2017. godine, imenovan je vještak građevinske struke, te prema nalazu i mišljenju vještaka procijenjena tržišna vrijednost predmetnog objekta iznosi 2.497.125,00 KM. Shodno Informaciji Službe za urbanističko planiranje i građenje broj: 03/2-23-1-sl./17 od 08.12.2017. godine predmetna nekretnina može biti za javnu i društvenu namjenu zavisno od opredjeljenja kupca, odnosno investitora, a koji svojom namjenom neće narušavati prirodno okruženje „park-šume“ Borići.

Takođe, Gradskom pravobranilaštvu Bihać dostavljena je Informacija resorne Službe, te zatraženo Mišljenje na predloženu Odluku, koje je svojim aktom broj: M.52/17 od 13.12.2017. godine zatražio da se resorna Služba za urbanističko planiranje i građenje očituje da li se prema stručnom mišljenju bespravno izgrađeni sprat objekta može legalizirati. U dopuni Informacije resorne službe od 27.12.2017. godine navedeno je da, ukoliko se

investitor odluči izvršiti legalizaciju bespravno nadograđenog sprata objekta tloc.vel. 16,40 x 17,52 m, za isto postoji mogućnost, u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službeni glasnik USK-a“ br.12/13 i 3/16), odredbama Odluke o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina na području općine Bihać („Službeni glasnik Općine Bihać“ br. 8/12), te prema uvjetima koji su propisani planskim dokumentima i posebnim propisima u oblasti građenja. Gradskom pravobranilaštvu Bihać dana 10.01.2018.godine, ponovo je dostavljena dopuna Informacije Službe za urbanističko planiranje i građenje i usaglašeni Prijedlog o prodaji nekretnine Đački dom „Borići“ u Bihaću putem javnog nadmetanja – licitacije. Gradsko pravobranilaštvo Bihać svojim aktom broj: M.52/17 od 17.01.2018. godine dostavilo je Mišljenje da Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine Đački dom „Borići“ u Bihaću putem javnog nadmetanja-licitacije nije suprotan materijalnom pravu, te obzirom da je početnu prodajnu cijenu predmetne nekretnine utvrđenu vještačenjem od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke, Pravobranilaštvo moglo uporediti sa nalazom i mišljenjem vještaka građevinske struke koji su vršili procjenu zemljišta radi izgradnje zgrade Kantonalnog suda u Bihaću i gradnje poslovnog objekta vlasništvo HF COMERC Bihać, pretpostavlja da procijenjena početna prodajna vrijednost nekretnine Đački dom „Borići“ (objekta i zemljišta) predstavlja realnu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, odnosno da je ista utvrđena u skladu sa odredbama člana 46. stav 2. Zakona o eksproprijaciji.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno predlažem da Gradsko vijeće, u skladu sa svojim nadležnostima utvrđenim Statutom Grada Bihaća, donese predloženu Odluku o prodaji nekretnine Đački dom „Borići“ u Bihaću putem javnog nadmetanja – licitacije, u prezentiranom tekstu.

III Finansijska sredstva

Prodajom ove nekretnine očekuje se budžetski prihod netto viši od početne cijene koja prema procjeni ovlaštenog vještaka iznosi 2.497.125,00 KM.

Gradonačelnik
Šuhret Fazlić

Na osnovu člana 363. Zakona o stvarnim pravima F BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 66/13 i 100/13) i člana 3. tačka c) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova (Službene novine Federacije BiH broj 17/14) i člana 35. tačka j) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj: 13/15), Gradsko vijeće Bihać na ____ sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, d o n o s i

O D L U K U

o prodaji nekretnine Đački dom „Borići“ u Bihaću
putem javnog nadmetanja – licitacije

Član 1.

Putem javnog nadmetanja – licitacije prodaje se nekretnina zv. Đački dom „Borići“ u Bihaću označena kao k.č.br. 7985 kuća i zgrada površine 938 m² i dvorište površine 2635 m² upisana u Pl.br. 4200 k.o. Bihać-Grad kao posjed Općine Bihać sa dijelom 1/1 po novom katastarskom operatu, odnosno k.č.br. 7985 zv. BORIĆI dvorište površine 2635 m² i kuća i zgrada površine 938 m² upisana u zk.ul.br. 16456 k.o. Bihać-Grad kao vlasništvo Općine Bihać sa dijelom 1/1 po starom katastarskom operatu.

Član 2.

Predmetna nekretnina je u građevinskom smislu izgrađeno građevinsko zemljište na kojem je igraden objekat:

- nedovršena poslovna zgrada Đački dom „Borići“ i sastoji se od tri lamele spratnosti S+P+2, S+P+3, P+2 ukupne netto površine 2.467,50 m²,
- pristupni put, dvorište infrastruktura, elektro, PTT, vodovod,
- saobraćajni pristup do nekretnine obezbjeđen je direktno sa gradske saobraćajnice,
- elektroinstalacije na zemljištu su gradske elektroinstalacije,
- ptt instalacije na zemljištu su takođe gradske instalacije,
- vodovodna mreža je gradska mreža sa mogućnošću priključka,

Za izgrađeni sprat objekta tlocrtne veličine 16,40x17,52 m za koje nije pribavljeno odobrenje za građenje, prema stručnom mišljenju Službe za urbanističko planiranje i građenje, postoji mogućnost legalizacije u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službeni glasnik USK-a“ broj: 12/13 i 3/16), Odluke o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina na području općine Bihać („Službeni glasnik Općine Bihać“ broj: 8/12), te u skladu sa uvjetima propisanim planskim dokumentom i posebnim propisima u oblasti građenja.

Član 3.

Predmetna nekretnina, dogradnjom objekta i uređenjem komunalne infrastrukture, će biti namijenjena za sve poslovne i društvene sadržaje.

Član 4.

Početna prodajna cijena nekretnina opisanih u članu 1. ove Odluke iznosi 2.497.125,00 KM (Slovima: dvamilionačetiristodevedesetsedamhiljadastotinudvadesetpet i 00/100 KM).

Član 5.

Kapara (depozit) se utvrđuje u iznosu od 50.000,00 KM, a shodno članu 5. tačka c) Pravilnika o postupku javnog nadmetanja za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine F BiH“ broj: 17/14).

Član 6.

Naknadu za kupljenu nekretninu kupac je dužan isplatiti u roku od 8 dana od dana zaključivanja notarski obrađenog kupoprodajnog ugovora.

Član 7.

Kupac predmetne nekretnine bit će uveden u posjed iste nakon izvršene uplate kupoprodajne cijene.

Član 8.

Javno nadmetanje – licitacija će se objaviti u jednom dnevnom listu, WEB stranici i oglasnoj ploči Grada Bihaća.

Član 9.

Postupak javnog nadmetanja – licitacije sprovodi Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja koju imenuje Gradsko vijeće.

Član 10.

Na sva ostala pitanja koja se odnose na postupak javnog nadmetanja – licitacije, a nisu propisana ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ broj:17/14).

Član 11.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku Grada Bihaća.

Gradsko vijeće

Broj: _____/18

Bihać, _____ 2018. godine

Predsjedavajući Gradskog vijeća

Davor Župa