

1720/20

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
GRAD ZENICA
Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove
i katastar nekretnina

Broj :04-27-15471/20
Zenica, 30.12.2020.godine

GRAD ZENICA
STRUČNA SLUŽBA GRADSKOG VIJEĆA

Predmet: Dostava prijedloga Odluke o prodaji građevinskog zemljišta putem neposredne pogodbe u KO Zenica III

U prilogu vam dostavljamo prijedlog Odluke o prodaji građevinskog zemljišta putem neposredne pogodbe u KO Zenica III kao i sljedeće akte i to:

- Zahtjev JP „ELEKTROPRIVREDA“ BiH d.d., Podružnica „Elektrodistribucija“ Zenica za kupovinu zemljišta od 05.08.2020.god. i 16.09.2020.god.,
- Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke od 16.10.2020.god. o utvrđenoj cijeni zemljišta.

Priloga: 3

S poštovanjem!

Dostavljeno:
1 x Naslov
1 x u spis



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
GRADSKO VIJEĆE

OBRADIVAČ:

Služba za imovinsko-pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina

O D L U K A

o prodaji građevinskog zemljišta putem neposredne pogodbe u K.O.Zenica III

Zenica, decembar 2020.godine

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
GRADSKO VIJEĆE

Na osnovu člana 363.stav 3. Zakona o stvarnim pravima FBiH („ Službene novine Federacije BiH“ broj: 66/13 i 100/13) i člana 21. Statuta Grada Zenica („ Sl.novine Grada Zenica“ broj: 5/15) Gradsko Vijeće Zenica na svojoj_____ sjednici održanoj dana_____2020.godine donijelo je

O D L U K U

o prodaji građevinskog zemljišta putem neposredne pogodbe

I

Odobrava se prodaja gradskog građevinskog zemljišta, putem neposredne pogodbe, Javnom preduzeću ELEKTROPRIVREDA BiH d.d. Sarajevo-Podružnica „Elektrodistribucija“ Zenica katastarskih oznaka k.č.n.p.br. 167/72 zv.Crkvice, po kulturi pašnjak I klase, površine 13 m² upisana u p.l. 247 K.O. Zenica III posjed Grad Zenica sa 1/1 dijela, kojoj po s.p. odgovara k.č.br. 167/72 istog naziva, kulture i površine upisana u zk.ul.br.8622 K.O. Zenica III vlasništvo Grad Zenica sa 1/1 dijela.

II

Prodaja zemljišta iz prethodne tačke odobrava se u svrhu izgradnje KTS „Crkvice Residence“ dimenzija 3,0 x 2,20 m za koju izgradnju je Služba za urbanizam dala urbanističku saglasnost rješenjem broj: 03-19-3118/20 od 23.07.2020.godine i rješenjem broj: 03-19-4851/20 od 10.09.2020.godine sa UTU od 23.06.2020.godine i 31.08.2020.godine, koji čine sastavni dio ove Odluke.

III

Određuje se prodajna cijena građevinskog zemljišta iz tačke I ove Odluke u iznosu od **1.769,00 KM/m²**, utvrđena od strane vještaka građevinske struke Elmana Pojskića, stalnog sudskog vještaka, odnosno ukupni iznos od **23.000,00 KM**, a istu je dužan uplatiti investitor- Javno preduzeće ELEKTROPRIVREDA BiH d.d. Sarajevo-Podružnica „Elektrodistribucija“ Zenica u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora iz tačke V ove Odluke, na račun Grada Zenica broj: 141-355-53200161-07, vrsta prihoda 811111, šifra Općine 103, budžetska organizacija 0000000 otvoren kod Bosna Bank International d.d. Sarajevo, svrha doznake: naknada za zemljište. Iznos naknada po osnovu UGZ-a bit će utvrđena u postupku izdavanja rješenja o odobrenju građenja.

IV

Investitor- Javno preduzeće ELEKTROPRIVREDA BiH d.d. Sarajevo-Podružnica „Elektrodistribucija“ Zenica, dužno je uplatiti iznos od **240,00 KM** na ime troškova postupka, na račun Grada Zenica broj: 141-355-53200161-07, vrsta prihoda 722 611, šifra Općine 103, budžetska organizacija 0000000 otvoren kod Bosna Bank International d.d. Sarajevo, svrha doznake: prihodi od pružanja usluga, u roku od 15 dana od dana prijema ove Odluke, pod prijetnjom prinudnog izvršenja i dostaviti dokaz o uplati.

V

Ovlašćuje se Gradonačelnik Zenice da sa investitorom iz tačke I ove Odluke potpiše ugovor o prodaji predmetnog zemljišta za ukupnu cijenu od **23.000,00 KM**. Troškove notarske obrade i ovjere ugovora, poreza na promet nekretnina, kao i druge troškove koji nastanu u vezi sa ugovorom i provođenjem istog, snosit će kupac iz ugovora.

VI

Investitor stiče pravo na posjed zemljišta navedenog u tački I ove Odluke, nakon zaključenja ugovora, a uz predloženi dokaz o uplati prodajne cijene zemljišta i troškova postupka (bliže navedeno u tačkama III i IV)

VII

Uknjižba vlasništva i posjeda na zemljištu bliže navedenom u tački I ove Odluke, izvršit će se nakon zaključenja ugovora o prodaji uz predloženi dokaz o izvršenom plaćanju naknada (prodajne cijene zemljišta i troškova postupka), a na zahtjev kupca iz ugovora.

VIII

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

**Broj:01-
Zenica,**

**PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA ZENICA**

Almir Babajić

DOSTAVLJENO:

- 1x Gradonačelnik,
- 1x Gradsko pravobranilaštvo Zenica
- 1x Stručna služba Gradskog vijeća
- 1x Elektro distribucija Zenica
- 1x Služba za imovinsko-pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina
- 1x Služba za urbanizam
- 2x a/a

O B R A Z L O Ž E N J E

Javno preduzeće ELEKTROPRIVREDA BiH d.d. Sarajevo-Podružnica „Elektro distribucija“ Zenica zahtjevom od 05.08.2020.godine, protokolisanim pod brojem 04-27-15471/20, obratila se Gradu Zenica za kupovinu zemljišta neposrednom pogodbom radi izgradnje trafostanice KTS“Crkvice Residence“ na parceli k.č.br.167/4 K.O.Zenica III zv. Crkvice budući da se radi o izgradnji objekta komunalne infrastrukture čija je osnovna svrha stvaranje uslova za priključenje novih kupaca te poboljšanje naponskih prilika za postojeće kupce. Uz zahtjev su priloženi: Kopija plana, Posjedovni list, Urbanistička saglasnost, Zk.izvadak i Situacija.

Povodom podnešenog zahtjeva izvršen je uviđaj na licu mjesta dana 29.09.2020.godine u prisustvu podnosioca zahtjeva, geometra Ljubović Nermina i vještaka građevinske struke Elmana Pojskića, dipl.ing.građ., stalnog sudskog vještaka.

Nakon provedenog postupka i izvršenog cijepanja parcele shodno UTU od 31.08.2020.godine utvrđeno je da je predmet prodaje neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Zenice i da nosi oznaku k.č.n.p.br. 167/72 zv.Crkvice, po kulturi pašnjak I klase, površine 13 m² upisana u p.l. 247 K.O. Zenica III posjed Grad Zenica sa 1/1 dijela, kojoj po s.p. odgovara k.č.br. 167/72 istog naziva, kulture i površine upisana u zk.ul.br.8622 K.O. Zenica III vlasništvo Grad Zenica sa 1/1 dijela.

Takođe je od vještaka građevinske struke pribavljeno mišljenje o vrijednosti zemljišta koji je u svom nalazu od 16.10.2020.godine, a nakon analize metoda obračuna, došao do zaključka da je vrijednost predmetnog zemljišta 1.769,00 KM/m² i što za određenu površinu od 13 m² iznosi 23.000,00 KM. Dao je izjašnjenje i na prigovor podnosioca zahtjeva te ostao kod već utvrđene cijene.

Članom 363. stav 2. i 3. tačka 3. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH je propisano: „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, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Prodaja, odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave se izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje objekata komunalne infrastrukture.“

Na osnovu izloženog, a budući da su se ispunile zakonske pretpostavke za prodaju predmetnog zemljišta neposrednom pogodbom, predlaže se Gradskom vijeću na usvajanje.

O B R A Ć I V A Ć

Služba za imovinsko-pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina

ELMAN POJSKIĆ dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke –
podoblast konstrukterstvo i geotehnika
(po rješenju Federalnog ministarstva pravde FBiH
broj 01-06-3-1078-498/11 od 06.08.2012. godine)

ul. Crkvice 52A, 72000 Zenica
tel. 032 837 270, mob. 061 707 015

Naručilac nalaza :
JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo
Podružnica ZENICA

NALAZ I MIŠLJENJE

**PREDMET : PROCJENA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO ZAHTJEVU
JP ELEKTROPRIVREDA BIH D.D. SARAJEVO PODRUŽNICA ZENICA**

**PARCELA : Označena k.n.č.p. 167 / 72 zv. K.O. Zenica III , po kulturi
građevinska parcela , površine 13 m2 u posjedu Grad Zenica**

Sve po Zaključku Službe za imovinsko – pravne, geodetske poslove i
katastar nekretnina u Zenici broj : 04 – 27 – 15471 / 20 od 12.08.2020.



stalni sudski vještak
Elman Pojskić dipl.ing.građ.

Zenica, 16.10.2020.godine

SADRŽAJ NALAZA :

- Kopija rješenja o imenovanju sudskog vještaka
- Polisa WIENER OSIGURANJE
- Račun broj : SVE – 24 / 10 / 2020.

- 1. UVOD**
- 2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**
- 3. STANJE NEKRETNINE NA TERENU**
- 4. PROCJENA ZEMLJIŠTA**
 - 4.1. TROŠKOVNA METODA**
 - 4.2. KOMPARATIVNA METODA**
 - 4.3. REZIDUALNA METODA**
 - 4.4. METODA KAPITALIZACIJE**
- 5. ZAKLJUČAK**



**Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
SARAJEVO**

Broj: 01-06-3-408-151/18
Sarajevo, 09.07.2018. godine

Temeljem članka 56. stavak 2. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 35/05) i čl. 10. i 18. Zakona o vještacima („Službene novine Federacije BiH“ br. 49/05 i 38/08), federalni ministar pravde donosi

RJEŠENJE

ELMANU POJSKIĆU diplomirani inženjer građevine, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika za šest godina, počev od 06.08.2018. godine.

Obrazloženje

Elman Pojskić iz Zenice je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-1078-498/11 od 06.08.2012. godine imenovan za stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika.

Imenovan je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 21.06.2018. godine zahtjev za produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 06.08.2018. godine.

Nakon što je zahtjev imenovanog razmotren, utvrđeno da nema zapreka za produženje mandata, u smislu člana 18. Zakona o vještacima, te je riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, te protiv njega nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. Upravni spor se pokreće tužbom kod Kantonalnog suda u Sarajevu, u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja. Tužba se podnosi u dva istovjetna primjerka, a uz istu se prilaže i ovo rješenje u originalu ili prijopisu.

Dostavljeno:

1. Imenovanom,
2. Evidenciji,
3. a/a

MINISTAR
Mato Jozic

OSIGURANJE AURA A.D.
Džemala Bijedića 33, 71000 Sarajevo
Centrala +387 33 977 200 fax.: 033 977 201
www.aurososiguranje.com
e-mail: infosa@aurasosiguranje.com

Zamjena polise :
Replacement of the Policy No
Organ.jedinica:
Branch office/Field office
Zastupnik :
Agent :
Vrsta tarifa tar.gr :
Type/Tariff/Tariff group

8.001.939

KANCELARIJA FEDERACIJA

Kapковиć Alen



POLISA BROJ : 8.002.775

Jgovarač osiguranja: POJSKIĆ ELMAN

Policy holder

Adresa: CRKVICE 52, 72000 ZENICA

Address

JIB/JMBG: 2104956190069

Tel. broj: -----

Phone number

Osiguranik: POJSKIĆ ELMAN

Insured

Adresa : CRKVICE 52, 72000 ZENICA

Address

JIB/JMBG: 2104956190069

Tel. broj: -----

Phone number

Mjesto osiguranja: 1 CRKVICE 52, 72000 ZENICA

Insurance place

Dugoročno osiguranje počinje: -----

The long-term insurance inception

i traje u smislu uslova osiguranje

and in force according to the Conditions of insurance.

Premija dospjeva svake godine dana: -----

The premium is due every year on

Kratkoročno osiguranje počinje dana: 23.04.2020.

The short-term insurance inception

prestaje dana 23.04.2021.

expires on

Višegodišnje osiguranje počinje dana: -----

The multi-annual insurance inception

prestaje dana -----

expires on

Suma osiguranja u KM: 100.000,00

Insurance amount

Godišnja premija KM: 100,00

Annual premium

Objekt osiguranja

OBJECT OF INSURANCE

Suma osiguranja

Sum insured BAM

Premija KM

Premium BAM

Osigurava se profesionalna odgovornost osiguranika (vještaka građevinske struke) za štete koje su nastale klijentima, kao posljedica bavljenja poslovima vještaka u skladu sa Općim uslovima za osiguranje profesionalne odgovornosti i Uslova za osiguranje profesionalne odgovornosti vještaka, na sumu osiguranja

100.000,00

100,00

Ugovarač osiguranja je pristao na odbitnu franšizu od 20% ili minimalno 1.000,00 KM.

-- Zaključno sa rednim brojem 1.

Premija osiguranja za period od 23.04.2020.

Insurance premium for the period

Do

To

23.04.2021.

Plaća se u jednokratno

Payable in

Prva rata u iznosu od -----

The first installment in the amount of

Dospijeva -----

Due

Sve naredne rate -----

All subsequent

Osiguranje važi od trenutka uplate cjelokupne premije, ako se radi o jednokratnom plaćanju odnosno od uplate prve rate, ako se radi o plaćanju na rate.

Insurance is not valid before the payment of all premium, if it is one-time payment, or before payment of first installment, if it is installment payment.

Jgovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje prijem uslova osiguranja :

The Policy holder confirms that he/she receives the Insurance conditions by affixing the signature below

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka koje je načinio predstavnik osiguravača.

The insurer reserves the right to make corrections in case of calculation errors and other errors made by insurance agent

J ZENICA

n

Dana

Date

13.04.2020.

godine.

year

JIB 4402741620168, 3387202238016595 UniCredit Bank Sarajevo

ELMAN POJSKIĆ dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke –
podoblast konstrukterstvo i geotehnika
(po rješenju Federalnog ministarstva pravde FBiH
broj 01-06-3-1078-498/11 od 06.08.2012. godine)

JP Elektroprivreda d.d. Sarajevo
Podružnica Zenica

Račun : SVE – 24 / 10 / 2020.

Račun za izradu nalaza i mišljenja sve po Zaključku Službe za imovinsko – pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina u Zenici broj : 04 - 27 - 15471 / 20 od
12.08.2020. , a po zahtjevu Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo Podružnica Zenica u
iznosu kako slijedi ;

1. TROŠKOVI IZRADE VJEŠTAČENJA (BRUTTO) : 250,00 KM
2. MATERIJALNI TROŠKOVI :
Tehnička obrada , materijalni troškovi , (NETTO) : 50,00 KM
3. IZLAZAK NATEREN : (NETTO) : 50,00 KM

UKUPNO : 350,00 KM

Slovima : tristotinepedeset KM

Dostavljeno : Nalaz 3 x

Navedeni iznos uplatiti na račun primatelja :

ELMAN POJSKIĆ JMBG 2104956190069

101 180 605 169 4051

PRIVREDNA BANKA SARAJEVO – FILIJALA ZENICA



Zenica , 16.10.2020.

1. UVOD

Po **Zaključku Službe za imovinsko – pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina u Zenici broj : 04 - 27 - 15471 / 20 od 12.08.2020. a po zahtjevu JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo Podružnica Zenica** zadatak vještaka je **procjena vrijednosti zemljišta na parceli k.n.č.p. 167 / 72 K.O. Zenica III , po kulturi građevinska parcela , površine 13 m² , upisana u p.l. 247 zv. Grad Zenica u posjedu Grad Zenica .**

Svrha procjene : Prodaja zemljišta neposrednom pogodbom

2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Uviđaj na licu mjesta obavljen 29.09.2020. Geometar Ljubović Netmin je identificirao parcelu k.č.n.p. 167 / 72 zv. Grad Zenica po kulturi građevinska parcela **površine 13 m²** upisan u p.l. 247 K.O. Zenica III u posjedu Grad Zenica.

3. STANJE NEKRETNINE NA TERENU

Pristup lokaciji je direktno sa platoa – trotoara , mikrolokacija uz postojeći novoizgrađeni stambeno poslovni objekat Almy d.o.o. Zenica na zelenoj površini pored izgrađenog parkinga.

Prema Rješenju o urbanističkoj saglasnosti Broj : 03-19-4851 / 20 od 10.09.2020. **dozvoljena je izgradnja Trase srednjenaponskog 20 Kv elektrokabla , kablovske trafostanice KTS 20/0,4 Kv " Crkvice Residence " i trasu niskonaponskog 0,4 Kv elektrokabla preko parcele označene kao k.č.n.p. 167/4 K.O. Zenica III , ZA PRIKLJUČAK STAMBENOG – POSLOVNOG OBJEKTA** koji je izgrađen na parceli označenoj kao k.č.n.p. 167/65 K.O. Zenica III.

- **Vanjske dimenzije montažnog objekta 3,00 x 2,20 m**
- **Vanjske dimenzije betonske podloge objekta su : 4,00 x 3,20 m ; P = 12,80 m²**

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ZEMLJIŠTA

Procjena ima svrhu i namijenjenu upotrebu.

Procjena može biti tržišna , vrijednost sa rokom poslovanja – upotrebe , investiciona vrijednost.

Tržišna vrijednost je definisana kao procijenjeni iznos za koji bi se trebala izvršiti razmjena imovine na datum vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavca u transakciji koja će uslijediti nakon odgovarajućeg marketinga u kojoj se svaka strana ponašala razborito , informisano i bez pritiska.

• KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

I kategorija – čestice na kojima su ispunjeni uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

• VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA

Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu , mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu



• POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Položaj odličan za planiranu namjenu – mogućnost izgradnje novih objekata.

Trenutno se treba priključiti novoizgrađeni izgrađen stambeno – poslovni objekat (cca 50 priključaka) .

• OPIS INFRASTRUKTURE

Priključak za postojeće kupce i kao osnovno stvaranje uslova za priključenje novih kupaca.

• PRISTUP VREDNOVANJU GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTA

Tržišno bazirana vrednovanja koriste jedan ili više pristupa vrednovanja primjenjujući ekonomske metode zamjene korištenjem podataka dobijenih sa tržišta.

Tržišno zasnovani pristupi vrednovanju obuhvataju :

- **Pristup prodaje (Troškovna metoda)**
Pristup poređenja kod prodaje ZEMLJIŠTA od strane JAVNOPRAVNIH TIJELA + korekcionni faktori
- **Pristup prodaje slične imovine (Komparativna metoda)**
- **Rezidualna metoda - Utvrđivanje vrijednosti zemljišta uzimajući u obzir izgradivost parcele .**
- **Pristup kapitalizacije zarade (Komparativni pristup zaradi i troškovima u vezi imovine koja je vrednovana i procjenjuje vrijednost kroz proces kapitalizacije)**

Svaki pristup vrednovanju ima alternativne metode primjene pri čemu velik uticaj ima obučenost procjenjivača , **lokalni standardi** , **zahtjevi tržišta** i raspoloživi podaci se kombinuju da bi se utvrdilo koja je metoda najrealnija ili koji metodi da se primjenjuju.

4.1. PRISTUP POREĐENJA PRODAJE (TROŠKOVNA METODA)

Pristup poređenja kod prodaje zemljišta od strane JAVNOPRAVNIH TIJELA

Vrijednost zemljišta se u principu dobija primjenom poredbene metode kako slijedi ;

1. **Pristup poređenja prodaje SLIČNE NEKRETNINE na tržištu**
2. **Pristup poređenja kod prodaje ZEMLJIŠTA od strane JAVNOPRAVNIH TIJELA**

Uvažavajući Pristup poređenja kod prodaje gradskog građevinskog zemljišta od strane Grada Zenica i kriterijuma na osnovu kojih se vrši utvrđivanje tržišne vrijednosti nekrenina na području Grada Zenica ali i faktore koji određuju njenu tržišnu vrijednost , odnosno ponude i potražnje na predmetnoj lokaciji tržišna vrijednost u ovoj procjeni utvrđuje se tržišnim faktorom :



METODOLOGIJA : TROŠKOVNA METODA , PRAVILNIK O NAČINU RADA STRUČNE KOMISIJE I KRITERIJUMA NA OSNOVU KOJIH SE VRŠI UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZENICA

POLAZNE OSNOVICE ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLIOPRIVREDNOG I GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA ZENICE							
KATASTRARSKA OPĆINA	GRADEVINSKO	POLIOPRIVREDNO	U KM/m ²	KATASTRARSKA OPĆINA	GRADEVINSKO	POLIOPRIVREDNO	U KM/m ²
1 BABINO	8-20	3-15		21 OBRENOVCI	6-18	3-15	
2 BANLOZ	6-20	2-10		22 ORAHOVICA	5-15	2-10	
3 BRIZNIK	8-20	3-15		23 ORAH POLJE	13-35	6-20	
4 CRKVICE	25-70	5-25		24 PEPELARI	3-15	1-8	
5 ČAJDRAŠ	8-25	3-15		25 PERIN HAN	13-40	8-25	
6 DOBRILJEVO	8-20	3-12		26 PODBREŽJE	10-35	6-18	
7 DOGLODE	6-20	3-15		27 POJSKE	8-20	3-15	
8 DOLIPOLJE	8-20	2-12		28 PONIHOVO	3-12	1-8	
9 G.GRAČANICA	6-15	2-12		29 PUHOVAC	8-20	3-15	
10 D.GRAČANICA	8-20	3-15		30 PUTOVIĆI	10-35	6-20	
11 G.VRACA	6-20	2-12		31 RASPOTOČJE	13-45	10-35	
12 G.ZENICA	8-25	3-15		32 RIČICE	13-40	8-25	
13 GRADIŠĆE	8-20	3-13		33 SEBUJE	5-17	2-12	
14 JANJIĆI	13-30	6-22		34 SEOCI	5-15	2-10	
15 KLOPČE	16-45	8-25		35 STRANJANI	8-20	3-15	
16 KOVANIĆI	6-20	3-15		36 TOPČIĆ POLJE	8-30	5-20	
17 LAŠVA	8-20	2-12		37 VRANDUK	6-20	2-15	
18 LOKVINE	8-20	3-15		38 ZENICA I	50-300	10-60	
19 MOŠČANICA	5-17	2-12		39 ZENICA II	150-600	10-80	
20 NEMILA	18-40	8-25		40 ZENICA III	50-300	10-60	

Imajući u vidu navedeni opis nekretnine koja se nalazi na KO Zenica III prema Tabelarnom pregledu POLAZNE OSNOVICE vrijednosti zemljišta za područje Grada Zenica pod stavkom 40 iznosi 50 – 300 KM / m²

Kod procjene tržišne vrijednosti za 1 m² površine gradskog građevinskog zemljišta po poznatom kupcu odabrana polazna cijena za 1 m² površine : $T_c \text{ srednja} = 175,00 \text{ KM} / \text{m}^2$;

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI(T_v) :

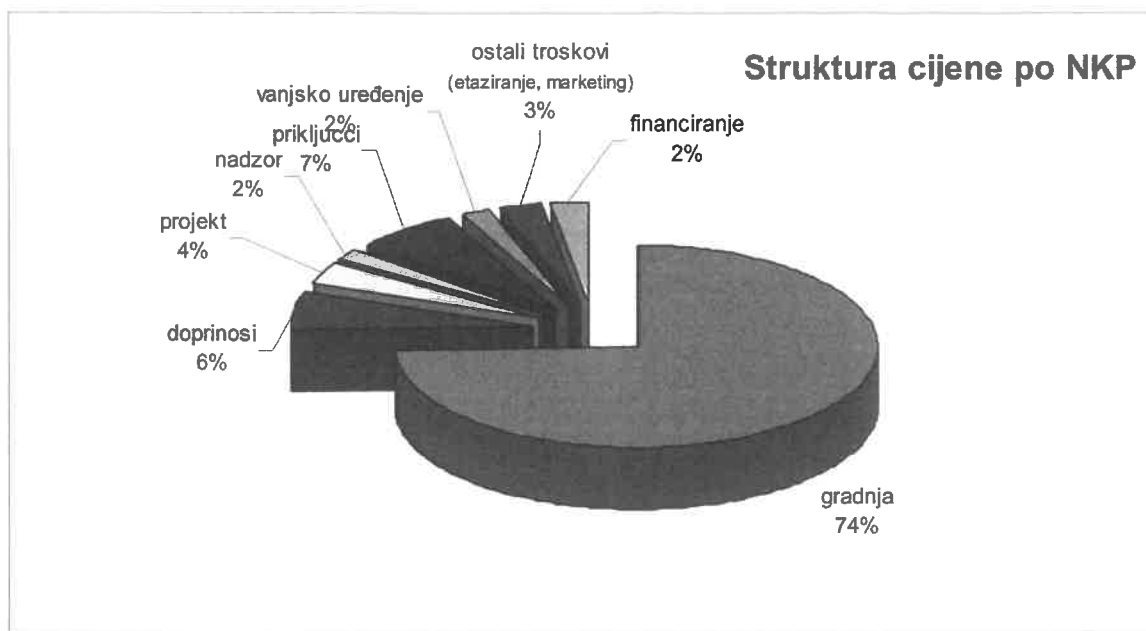
Na određivanje tržišne vrijednosti utiče niz faktora , koji mogu povećati ili smanjiti procijenjenu sadašnju građevinsku vrijednost (S_g)

- Lokacija u odnosu na namjenu (industrijska namjena)
- Pristup (direktno sa saobraćajnice)
- Blizina priključka (30 m)
- Kvalitet infrastrukture (trenutno 50 novih priključaka)
- Veličina i iskorištenost (u odnosu na željeni projekat)
- Građevinska vrijednost (odobreno građenje)
- Odnos ponude i potražnje na određenoj lokaciji – odlična
- Vlasnička dokumentacija (čista vlasnička dokumentacija)



Proračun po Rezidualnoj metodi vrijednosti zemljišta se dobija prema :

PRETPOSTAVLJENI TROŠKOVI IZGRADNJE : 100.000,00 KM (bez PDV)
(Usmena informacija na uviđaju)



UKUPNA VRIJEDNOST INVESTICIJE : $100.000,00 \times 1.30 = 130.000,00$ KM (bez PDV)

Investitor dobiva vrijednost 130.000,00 KM neto , a njegov investirani iznos bez vrijednosti zemljišta iznosi 100.000,00 KM .

Razlika između ulazne i izlazne cijene: 30.000,00 KM/m²

Dobit investitora načelno kreće oko 10 % do 30 %

Usvojeno 30 % od 30.000,00 KM = 9.000,00 KM ;

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA m² = $30.000,00 - 9.000,00 = 21.000,00$ KM

VRIJEDNOST 1 m¹ = $21.000 \text{ KM} / 13 \text{ m}^2 = \text{NKP} = 1.615,00 \text{ KM} / \text{m}^2$

Dakle maksimalna vrijednost zemljišta za investiciju odobrenu regulacionim planom od 13 m² može iznositi 1.615,00 KM/m² .

Usvojeno : 1.600,00 KM / m² za 13 m²

Usvojeno : 693,00 KM / m² za 30 m²

Vrijednost zemljišta iznad te cijene bila bi neprihvatljiva za bilo kojeg investitora.

Procjena vrijednosti gradskog građevinskog zemljišta, ukupne površine 13 m² , po Rezidualnoj metodi - Utvrđivanje vrijednosti zemljišta uzimajući u obzir izgradivost parcele :

4.3. REZIDUALNA METODA (T_{vr. R.m.}) = $13 \text{ m}^2 \times 1.600 \text{ KM} / \text{m}^2 = 20.800,00 \text{ KM}$



4.4. PRISTUP KAPITALIZACIJE ZARADE (Komparativni pristup zaradi i troškovima u vezi imovine koja je vrednovana i procjenjuje vrijednost kroz proces kapitalizacije)

Metoda kapitalizacije

Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine ; industrijski objekat , garaža , parking , poslovni prostor i sl. daju godišnji brutto prihod. Kada se od tog dijela odbije dio za troškove , amortizaciju, poreze održavanje i rizik od izostanka najamnine, preostali iznos predstavlja godišnji netto prihod.

Odnos godišnjeg prihoda i vrijednosti investicije izražen u % zove se stopa prihoda. Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće rizike.

Mogući stvarni prihod u 2020. godini prema postojećem stanju na licu jesta , trenutne potražnje za cca 50 priključaka iznosi :

50 kom x 1.000,00 KM = 50.000,00 KM (50 % od investiranog iznosa u TS)

Dobit investitora načelno kreće oko 10 % do 30 %

Usvojeno : 30 % od 50.000,00 KM = 15.000,00 KM

Kapitalizacija utvrđene vrijednosti najamnine ili zakupnine određuje se tako da se vrijednost najamnine ili zakupnine podijeli sa kamatnom stopom ili stopom prihoda (y) ili da se pomnoži sa faktorom kapitalizacije (cap-rate) , označeno sa F .

Stopa prihoda (y) odnosno faktor kapitalizacije (F) je određen tržištem i mora biti izveden iz nedavno zaključenih transakcija na sličnim nekretninama ($F = I / H$)

Kod nas se uobičajeno koristi linearan način izračuna : $INV = H / Y$ gdje je :

INV – vrijednost nekretnine (TS)

Y – stopa kapitalizacije (yield)

H – netto godišnji prihodi – vrijednost nekretnine (investicije)

Općenito se za sljedeće nekretnine mogu primijeniti sljedeće kamatne stope :

Okvirne stope kapitalizacije (IY) – initial Yield

Tip lokacije	A - Sarajevo				B - Otokna Sarajevo				C - Regionalni centri				D - Otokna regionalni centri				E - Otokno			
Kategorija lokacije	privatna	vrlo dobra	dobra	slaba	privatna	vrlo dobra	dobra	slaba	privatna	vrlo dobra	dobra	slaba	privatna	vrlo dobra	dobra	slaba	privatna	vrlo dobra	dobra	slaba
Stambena	5,0%	5,0%	5,5%	6,0%	6,0%	6,0%	6,5%	7,0%	6,0%	6,0%	6,5%	7,0%	6,5%	6,5%	6,5%	7,0%	7,0%	7,0%	7,5%	8,0%
Uredna	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	12,0%
Poslovna	6,0%	6,0%	7,0%	7,0%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	6,0%	6,5%	6,0%	7,5%	7,5%	7,5%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	10,0%	11,0%
Trgovacka	5,0%	6,0%	7,0%	8,0%	6,0%	7,0%	8,5%	9,0%	6,5%	7,5%	8,5%	9,5%	8,0%	8,5%	9,0%	10,0%	11,0%	12,0%	13,0%	13,5%
Industrijska	9,0%	9,0%	10,0%	10,0%	9,5%	9,5%	11,0%	11,0%	9,5%	9,5%	11,0%	11,0%	10,0%	10,0%	11,0%	12,0%	11,0%	12,0%	13,0%	13,0%
Nekretnost za odmor	7,0%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	8,0%	8,0%	8,0%	7,5%	8,0%	8,0%	8,0%	8,5%	9,0%	10,0%	11,0%	11,0%	12,0%	12,0%	13,0%
Zemljište	2% -3% manje od stope kapitalizacije zgrade koja se može graditi na zemljištu																			



Metoda kapitalizacije je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine. Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće troškove i rizike.

Kod nas se uobičajeno koristi linearan način izračuna : $INV = H / Y$ gdje je :

- INV – vrijednost nekretnine (zemljište)
- Y – stopa kapitalizacije (yield)
- H – netto godišnji prihodi – vrijednost nekretnine (investicije)

PLANIRANA DOBIT U 2020. GODINI : 15.000,00 KM (bez PDV) (za 1 god)

Za netto dobit dobija se vrijednost procjenjene nekretnine i zemljišta kako slijedi :

$$INV = H / Y = 15.000,00 / 0,11 = 136.363,00 \text{ KM}$$

Tržišna vrijednost nekretnine TS + zemljište $INV = 136.363,00 \text{ KM}$

Planirana vrijednost investicije $TSi = 100.000,00 \text{ KM}$

Vrijednost zemljišta : $136.363,00 - 100.000,00 = 36.363,00 \text{ KM}$ Usvojeno : 36.000,00 KM

Jedinična cijena zemljišta za 13 m² : $36.000,00 \text{ KM} / 13 \text{ m}^2 = 2.770,00 \text{ KM} / \text{m}^2$

Jedinična cijena zemljišta za 30 m² : $36.000,00 \text{ KM} / 30 \text{ m}^2 = 1.200,00 \text{ KM} / \text{m}^2$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA PREMA METODI KAPITALIZACIJE :

4.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST METODA KAPITALIZACIJE ($T_{vr. Mk.}$) = 36.000,00 KM

Radi što realnije procjene vrijednosti koristiti ću ponder sve tri dobijene metode prema omjeru kako slijedi :

- Troškovna metoda 33 %
- Rezidualna metoda 33 % (izgradivost parcele)
- Metoda kapitalizacije 33 %

Srednja vrijednost zemljišta označenu kao k.č.n.p. 167 / 72 K.O. Crkvice iznosi ;

$$(T_{vr. Tr.M.} + T_{vr. R.M.} + T_{vr. M.K.}) / 3 = (12.285,00 + 20.800,00 + 36.000,00) / 3 = 23.028,00 \text{ KM}$$

USVOJENA SREDNJA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA ($T_{sr.vr.}$) 23.000,00 KM

MIŠLJENJE

Sam građevinski objekt ne određuje lokaciju, već položaj građevinskog zemljišta određuje sudbinu građevinskog objekta odnosno nekretnine.

Vrijednost zemljišta stoji u neposrednoj vezi s lokacijskim potencijalom i stepenom izgradivosti na tom zemljištu i mogućim prihodima od izgrađene površine objekta.

Vrijednost građevinskog zemljišta mogli bi definirati temeljnim postulatom:
Zemljište toliko vrijedi koliko se na njemu može zaraditi – METODA KAPITALIZACIJE ,
REZIDUALNA METODA.



Zenica, 16.10.2020.



JP ELEKTROPRIVREDA BIH

d.d. - Sarajevo

Podružnica "Elektrodistribucija" Zenica

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA

Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove
i katastar nekretnina

Zenica, 15.09.2020. godine

Broj: 03-6-20206-14774/20

PRIMLJENO 16-09-2020			
Organizaciona jedinica	Klasifikaciona oznaka	Redni broj	Broj lista
04	27	15471	2

Predmet: Zahtjev za nastavak postupka prodaje zemljišta u predmetu broj: 04-27-15471/20

Postupajući po zahtjevu Podružnice "Elektrodistribucije" Zenica vodi se postupak za prodaji zemljišta u vlasništvu Grada Zenica za potrebe izgradnje KTS "Crkvice Residence".

U toku uviđaja i usmene rasprave u postupku prodaje utvrđeno je da je formirana parcela označena kao k.č.br. 167/72 površine 13 m² koja je trebala biti predmet prodaje locirana na novoj pristupnoj saobraćajnici, odnosno da ista ne može biti predmet izgradnje projektovane trafostanice.

S tim u vezi predloženo je odlaganje daljnjeg postupka kako bi se izvršila izmjena lokacije trafostanice, i za istu pribavila urbanistička saglasnost.

Budući da je dana 10.09.2020. godine Služba za urbanizam izdala Rješenje broj:03-19-4851/20 od 10.09.2020.godine molimo da u skladu sa istim formirate parcelu i nastavite postupak prodaje zemljišta.

S poštovanjem,

Prilog:

- Rješenje broj.03-19-4851/20 od 10.09.2020.godine;

Co:

- Naslovu
- 03-6-20206
- a/a



ICS QMS 469 EDZE D9 1307/18

Vilsonovo šetalšte 15, 71000 Sarajevo, BiH,

Reg. broj: UF/I-392/04 Kantonalni sud Sarajevo
Porezni broj: 4200225150005, PDV broj: 200225150005
3389002208746755 - UniCredit banka d.d. Mostar
1549212003366506 - Intesa SanPaolo banka d.d. BiH Sarajevo
1610000005160023 - Raiffeisen Bank d.d. BiH Sarajevo
1990490176075902 - Sparkasse Bank d.d. BiH Sarajevo
1020500000090111 - Union Banka d.d. Sarajevo

Safvet bega Bašaglića 6, 72000 Zenica, BiH

Reg. broj: UF/I-277/05 Kantonalni sud Sarajevo
Porezni broj: 4200225150528
PDV broj: 200225150005
3389002209275405 - UniCredit Bank d.d. Zenica
1549212008645052 - Intesa Sanpaolo Banka d.d. Sarajevo

www.epblh.ba

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-dobojski kanton
GRAD ZENICA
Služba za urbanizam

JAVNO PREDUZEĆE ELEKTROPRIVREDA BOSNE I HERCEGOVINE, d.d.- SARAJEVO		
PODRUŽNICA "ELEKTRODISTRIBUCIJA" ZENICA		
Broj: 14725	Primijeno: 15-09-2020	
Org. jed.	Klasif. znak	Prilog
03-5-202		

202
C. M.

Broj: 03-19-4851/20
Zenica, 10.09.2020. godine

Služba za urbanizam Grada Zenica, postupajući po zahtjevu Javnog preduzeća „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo - Podružnica „Elektrodistribucija“ Zenica, u predmetu izmjene urbanističke saglasnosti, na osnovu člana 69. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 1/14 i 4/16) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj: 2/98 i 48/99), d o n o s i

RJEŠENJE

1. Mijenja se tačka 1. rješenja o urbanističkoj saglasnosti broj: 03-19-3118/20 od 23.07.2020. godine i glasi:
„1. Daje se urbanistička saglasnost za izgradnju trase srednjenaponskog 20kV elektrokabla, lokaciju kablovske transformatorske stanice KTS 20/0,4 kV „Crkvice Residence“ i trasu niskonaponskog 0,4 kV elektro kabla preko parcele označene kao k.č. n.p. 167/4 K.O. Zenica III, za priključak stambeno-poslovnog objekta koji je izgrađen na parceli označenoj kao k.č. n.p. 167/65 K.O. Zenica III, a prema urbanističko-tehničkim uslovima ove službe od 23.06.2020. godine i od 31.08.2020. godine, koji se prilažu uz ovo rješenje i čine sastavni dio istog, a kojih se treba u potpunosti pridržavati.“
2. Ostali dijelovi rješenja o urbanističkoj saglasnosti broj: 03-19-3118/20 od 23.07.2020. godine ostaju nepromijenjeni.

OBRAZLOŽENJE

Javno preduzeće „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo - Podružnica „Elektrodistribucija“ Zenica, podnijelo je dana 25.08.2020. godine zahtjev za izmjenu rješenja o urbanističkoj saglasnosti broj: 03-19-3118/20 od 23.07.2020. godine, a kojim je data saglasnost za izgradnju trase srednjenaponskog 20kV elektrokabla, lokaciju kablovske transformatorske stanice KTS 20/0,4 kV „Crkvice Residence“ i trasu niskonaponskog 0,4 kV elektro kabla preko parcele označene kao k.č. n.p. 167/4 K.O. Zenica III, za priključak stambeno-poslovnog objekta koji je izgrađen na parceli označenoj kao k.č. n.p. 167/65 K.O. Zenica III, a prema urbanističko-tehničkim uslovima ove službe od 23.06.2020. godine

Uz zahtjev je priloženo:

- Rješenje o urbanističkoj saglasnosti broj: 03-19-3118/20 od 23.07.2020. godine,
- Zapisnik o uviđaju i usmenoj raspravi u postupku prodaje nekretnina neposrednom pogodbom u vlasništvu grada Zenica, broj: 04-27-15471/20 od 18.08.2020. godine

Postupajući po navedenom zahtjevu, utvrđeno je da se izmjena rješenja o urbanističkoj saglasnosti broj: 03-19-3118/20 od 23.07.2020. godine odnosi na novu lokaciju trafostanice koja je uslovljena izgradnjom nove pristupne saobraćajnice u koju zalazi odobrena lokacija trafostanica.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE

ZA OBJEKAT:	TRASA SN 20 kV KABLA, LOKACIJA KTS "CRKVICE RESIDENCE" I TRASA PRIKLJUČNOG NN KABLA		
ZAHTJEV PODNIO:	JP "ELEKTROPRIVREDA BiH" DD SARAJEVO – PODRUŽNICA "ELEKTRODISTRIBUCIJA" ZENICA		
MJESTO:	ZENICA	ULICA; CRKVICE	
K.O.	ZENICA III	K.Č. 167/4	ZK. UL.

JP "Elektroprivreda BiH" Sarajevo - Elektrodistribucija Zenica, obratila se ovoj Službi sa zahtjevom za izmjenu Rješenja o urbanističkoj saglasnosti broj:03-19-3118/20 od 23.07.2020.godine.

Navedenim rješenjem odobrena je izgradnja trase srednjenaponskog 20 kV elektrokabla, lokaciju kablovske transformatorske stanice KTS 20/0,4 kV "Crkvice Residence" i trasu niskonaponskog 0,4 kV elektro kabla za priključak stambeno-poslovnog objekta koji je izgrađen na parceli k.č. 167/65 k.o. Zenica III.

Uz zahtjev je priloženo novo situaciono rješenje lokacije trafostanice iz avgusta 2020.godine sa tačkama za iskolčenje.

Urbanističko-tehničkim uslovima gore navedenog rješenja definisana je trasa VN i NN kabla, parcele preko kojih se kablovi polažu i lokacija trafostanice dimenzija 3,0 x 2,20 m sa podacima za iskolčenje.

Izmjena se odnosi na novu lokaciju trafostanice koja je uslovljena izgradnjom nove pristupne saobraćajnice u koju zalazi odobrena lokacija trafostanica.

Ovim urbanističko-tehničkim uslovima odobrava se nova lokacija trafostanice dimenzija 3,0 x 2,20 m koja se postavlja na betonsku temeljnu podlogu dimenzija 4,0 x 3,20 m. Nova lokacija trafostanice je u odnosu na prvobitno odobrenu lokaciju pomjerena 10 m zapadno.

Iskolčenje trafostanice izvršiti na osnovu dole navedenih koordinata a koje su ujedno uglovi temeljne podloge.

A: 6494181,82
4895297,20

B: 6494182,50
4895301,14

C: 6494179,34
4895301,68

D: 6494178,66
4895297,74

Ovim pomjeranjem lokacije trafostanice nije došlo do promjene u dužini trase VN i NN kabla kao i parcele na kojoj se nalazi trafostanica (k.č. 167/4 k.o. Zenica III).

Svi ostali uslovi iz gore navedenog rješenja ostaju nepromijenjeni.

Situaciju radio:

Lokaciju radio: HEČIMOVIC SEAD

Šefa odsjeka

Semira Karić, dipl.ing.arh.

SLUŽBA ZA
URBANIZAM

Pomoćnica gradonačelnika

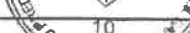

mr. sci. Bojana Primorac

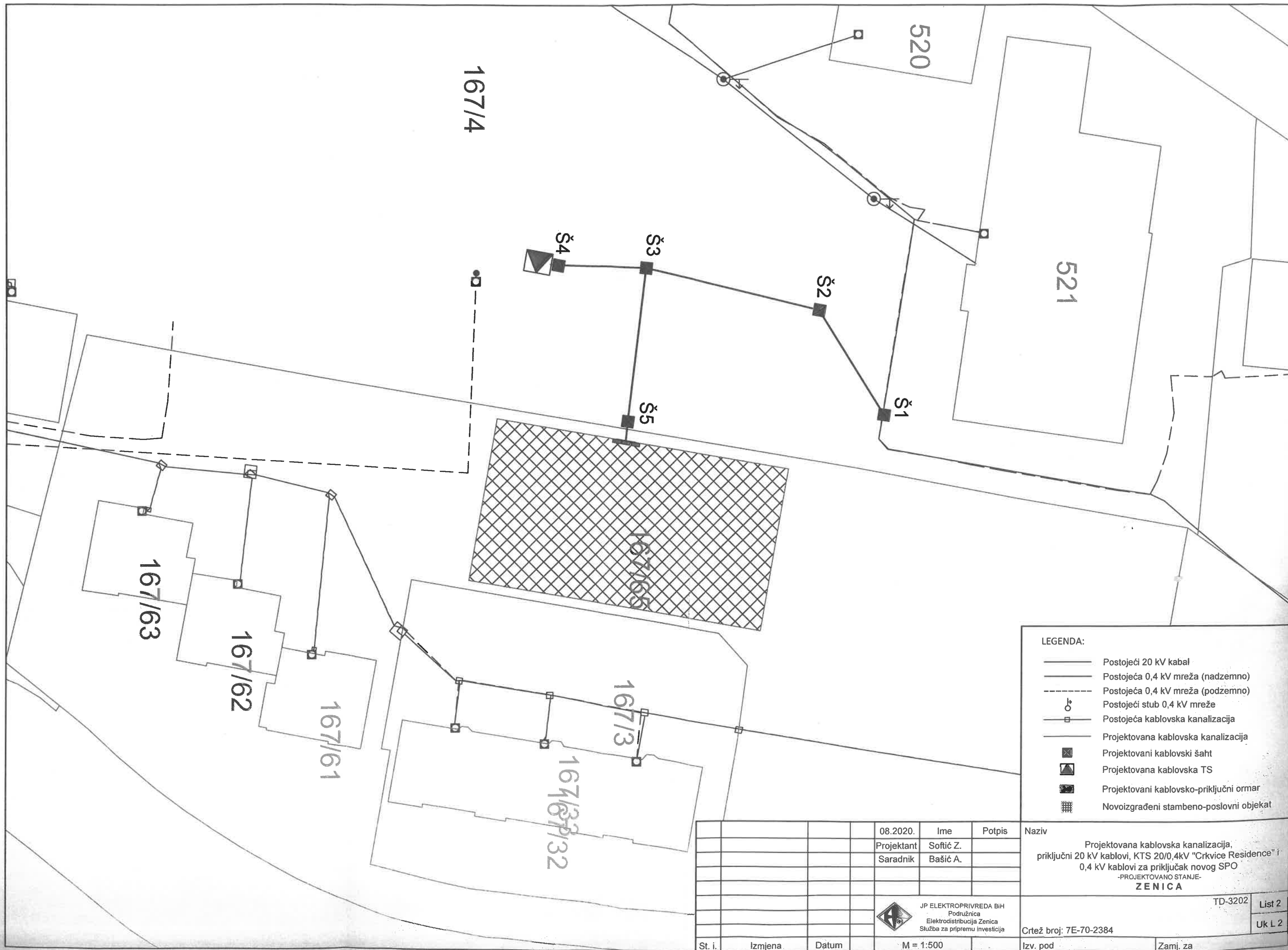
14



KOORDINATE TAČKA TEMELJA KTS		
	X	Y
TAČKA A	6494181,8214	4895297,2070
TAČKA B	6494182,5029	4895301,1421
TAČKA C	6494179,3492	4895301,6843
TAČKA D	6494178,6677	4895297,7491



				08.2020.	Ime	Potpis	Naziv		
				Projektant	Softić Z.			Mikrolokacija KTS "Crkvice Residence" (koordinate	
				Saradnik	Bašić A.	<i>[Signature]</i>		tačka temelja KTS)	
								-PROJEKTOVANO STANJE-	
								ZENICA	
					 JP ELEKTROPRIVREDA BIH Podružnica Elektrodistribucija Zenica Služba za pripremu investicija		TD-3202		List 1
St. i.	Izmjena	Datum		M = 1:200			Izv. pod	Zamj. za	Uk L 1





JP ELEKTROPRIVREDA BiH

d.d. - Sarajevo

Podružnica "Elektrodistribucija", Zenica

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove
i katastar nekretnina

Zenica, Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
BROJ: 03-02-06-12539/20
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
SLUŽBA ZA OPĆU UPRAVU
ZENICA

PRIMLJENO 05-08-2020			
Organizaciona jedinica	Klasifikaciona oznaka	Redni broj	Broj strana
04	27	15471	5

Predmet: Zahtjev za kupovinu zemljišta neposrednom pogodbom

Podružnica "Elektrodistribucija" Zenica ima u planu izgradnju trase kablovske kanalizacije, priključnih 20 kV kablova, KTS "Crkvice Residence" i 0,4 kV kablova za priključak novog stambeno-poslovnog objekta.

Lokacija trafostanice planirana je na parceli označenoj kao k.č.br.167/4 K.o.Zenica III po nazivu "Crkvice" na kojoj je kao vlasnik upisan Grad Zenica.

Budući da se radi o izgradnji objekta komunalne infrastrukture čija je osnovna svrha stvaranje uslova za priključenje novih kupaca te poboljšanje naponskih prilika za postojeće kupce, molimo Vas da u što kraćem roku pokrenete proceduru prodaje predmetne nekretnine putem neposredne pogodbe (površine cca 44 m²), a sve na osnovu člana 363. stav. 3. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Sl. novine F BiH“, broj: 66/13, 100/13) i Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu F BiH, kantona, općina i gradova („Sl. novine F BiH“ broj 17/14)

S poštovanjem,

Prilog:

- Kopija plana;
- Posjedovni list;
- Urbanistička saglasnost;
- Zk izvadak;
- Situacija;

Co:

- ⊖ Naslovu
- 03-6-20206
- a/a

v.d. Direktor
Edisaj Sjerotanić



ICS QMS 409 EDZE DS-1307/18

Vilsonovo šetalište 15, 71000 Sarajevo, BiH,

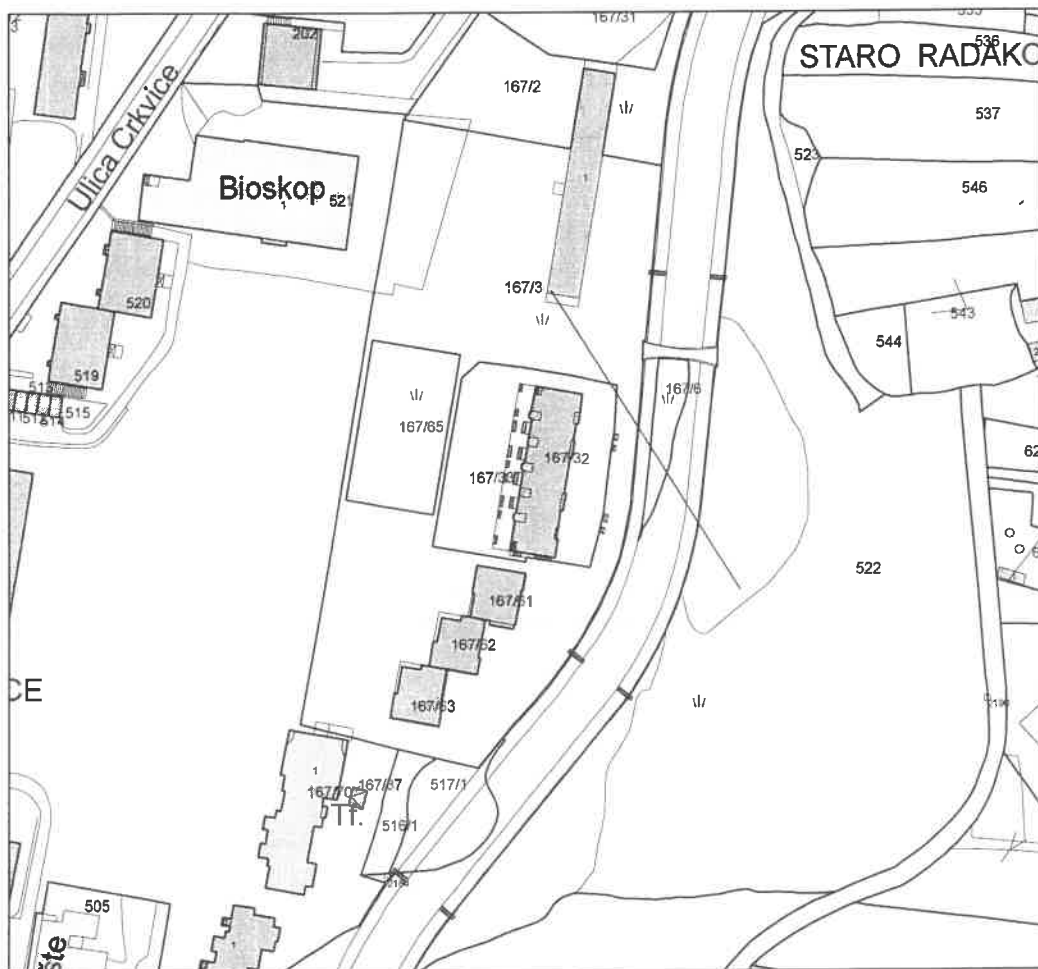
Reg. broj: UF/I-392/04 Kantonalni sud Sarajevo
Porezni broj: 4200225150005, PDV broj: 200225150005
3389002208746755 - UniCredit banka d.d. Mostar
1549212003366506 - Intesa SanPaolo banka d.d. BiH Sarajevo
1610000005160023 - Raiffelsen Bank d.d. BiH Sarajevo
1990490176075902 - Sparkasse Bank d.d. BiH Sarajevo
1020500000090111 - Unlon Banka d.d. Sarajevo

Safvet bega Bašagića 6, 72000 Zenica, BiH

Reg. broj: UF/I-277/05 Kantonalni sud Sarajevo
Porezni broj: 4200225150528
PDV broj: 200225150005
3389002209275405 - UniCredit Bank d.d. Zenica
1549212008645052 - Intesa Sanpaolo Banka d.d. Sarajevo

www.epbih.ba

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
Razmjera 1:2000



Naknada za korištenje podataka izmjere i katastra (Službene novine Federacije BiH, broj 69/2005), po tarifnom broju 11.2.1 u iznosu od 15.00 KM

Podaci o nosiocima prava				
PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
247	GRAD ZENICA	ZENICA, TRG BIH 6	Posjednik	1/1

Podaci o parceli				
PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
247	167/3	Kuća i zgrada	CRKVICE	560
247	167/3	Dvorište	CRKVICE	500
247	167/3	Pašnjak 1. klase	CRKVICE	7764
247	167/4	Pašnjak 1. klase	CRKVICE	47374

Izradio
Hadžera Čoloman



Šef Odsjeka za geodetske
poslove i katastar nekretnina
Edina Terzić, diplomirani geod.

Broj: 04-26-10-4087/20-6
Datum: 05.06.2020

Katastarska općina: ZENICA III

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

Naknada u iznosu od 8 KM naplaćena je na osnovu Tarifnog lista 10.1.1., Privremene odluke o naknadama za korištenje podataka premjera i katastra (Službene novine FBiH 09/2019).

novu Tarifnu Zonu 10.1.1., Privremene odluke o naknadama
e FBiH od 27.12.2011.

Dosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
GRAD ZENICA
M.P. 1
SLUŽBA ZA
IMOVINSKO-PRAVNE
GEODETSKE POSLOVE I
KATASTAR NEKRETNOSTI

Šef Odsjeka za geodetske
poslove i katastar nekretnosti

Edina Terzić, dipl.ing.geod.

Katastarska općina: ZENICA III

BROJ: 043-0-NAR-20-007 747
Zemljišnoknjižni uložak broj: 8622

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	167/4	CRKVICE; Pašnjak 1. klase 0004 73 74	0004	73	74	Vidi A2 rbr. 1

A2 Drugi dio - upisi

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Pr. 04.09.2018 Dn: 043-0-DN-20-002 021 Na temelju člana 73. stav 1. ZZK i Prijavnog lista br. 248/18 preuzete su k.č. 167/4 iz katastra zemljišta (stara k.č. 27/6, 39/1, 41/2, 40/1 iz zk.ul. 134 k.o. SP_Crkvice i k.č. 26/2 iz zk.ul. 232 k.o. SP_Crkvice, dio k.č. 27/3 i dio k.č. 29/1 iz zk.ul. 236 k.o. SP_Crkvice)	

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 GRAD ZENICA ID: - Pr. 04.09.2018. 043-0-DN-20-002 021 Na osnovu rješenja ovog suda od 12.06.2020. godine uknjiženo je pravo vlasništva na nekretninama opisanim u A listu. Tip: Vlasništvo Adresa: Trg BiH	

C Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta:

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-dobojski kanton
GRAD ZENICA
Služba za urbanizam

Broj: 03-19-3118/20
Zenica, 23.07.2020. godine

JAVNO PREDUZEĆE		1/II
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE, d.d.- SARAJEVO		
PO		„ELEKTRODISTRIBUCIJA“ ZENICA
Brč	12483	Primljeno: 03-08-2020
Klasif. znak		Prilog
13.6702		

202
Čelnik

Služba za urbanizam Grada Zenica, postupajući po zahtjevu Javnog preduzeća „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo, Podružnica „Elektrodistribucija“ Zenica, u predmetu izdavanja urbanističke saglasnosti na osnovu člana 69. stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“ broj: 1/14 i 4/16) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj: 2/98 i 48/99), donosi

RJEŠENJE o urbanističkoj saglasnosti

1. Daje se urbanistička saglasnost za izgradnju trase srednjenaponskog 20kV elektrokabla, lokaciju kablovske transformatorske stanice KTS 20/0,4 kV „Crkvice Residence“ i trasu niskonaponskog 0,4 kV elektro kabla preko parcele označene kao k.č. n.p. 167/4 K.O. Zenica III, za priključak stambeno-poslovnog objekta koji je izgrađen na parceli označenoj kao k.č. n.p. 167/65 K.O. Zenica III, a prema urbanističko-tehničkim uslovima ove Službe od 23.06.2020. godine, koji se prilažu uz ovo Rješenje i čine sastavni dio istog, a kojih se treba u potpunosti pridržavati.

2. Za dobijanje odobrenja za gradnju potrebno je dostaviti slijedeće:
- Projektnu dokumentaciju urađenu i revidiranu od strane ovlaštenog preduzeća (3x),
 - Dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima (posjedovni list i identifikaciju za parcelu označenu kao k.č. n.p. 167/4 K.O. Zenica III; zemljišnoknjižni izvadak za parcele starog premjera koje, po identifikaciji parcela, odgovaraju parceli k.č. n.p. 167/4 K.O. Zenica III)

3. Ovo rješenje prestaje da važi ako investitor ne zatraži odobrenje za gradnju u roku od godinu dana od dana pravosnažnosti rješenja.

OBRAZLOŽENJE

Javno preduzeće „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo, Podružnica „Elektrodistribucija“ Zenica, podnijelo je dana 13.05.2020. godine, zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti za izgradnju trase srednjenaponskog 20kV elektrokabla, lokaciju kablovske transformatorske stanice KTS 20/0,4 kV „Crkvice Residence“ i trasu niskonaponskog 0,4 kV elektro kabla preko parcele označene kao k.č. n.p. 167/4 K.O. Zenica III.

Uz zahtjev je priloženo :

- Idejni projekat izgradnje KTS 20/0,4 kV „Crkvice Residence“ sa priključnom SN dionicom i NN odlazima urađen od strane Javnog preuzeća „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo, Podružnica „Elektrodistribucija“ Zenica, šifra: TD-3202 od aprila 2020. godine (1x),
- Situacija broj: 7E-70-2384 od aprila 2020. godine (5x),
- Rješenje službe za prostorno planiranje broj: 06/23-2823/14 od 13.11.2015. godine,
- Rješenje službe za urbanizam, imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina broj: 03-23-816/18 od 07.03.2018. godine,
- Ugovor o korištenju javne površine broj: 03-1-7410/20-1 od 20.07.2020. godine zaključen između Javnog preuzeća „Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo, Podružnica „Elektrodistribucija“ Zenica i Grada Zenica zastupanog po Javnom preduzeću za prostorno planiranje i uređenje grada „Zenica“ d.o.o. Zenica

Provedenim postupkom je utvrđeno da su ispunjeni uslovi za izdavanje urbanističke saglasnosti u skladu sa članom 69. Zakona o prostornom uređenju i građenju, pa je riješeno kao u dispozitivu.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana prijema rješenja Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okolice Zeničko-dobojskog kantona. Žalba se podnosi putem ove Službe, u dva istovjetna primjerka od kojih se jedan primjerak taksira sa 10 KM kantonalne takse, prema tarifnom broju 9. Zakona o kantonalnim administrativnim taksama („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 13/02).

Taksa u iznosu od 30,00 KM je plaćena shodno tarifnom broju 25. Odluke o gradskim administrativnim taksama („Službene novine Grada Zenica“, broj: 2/19).

DOSTAVLJENO:

1 x Investitoru

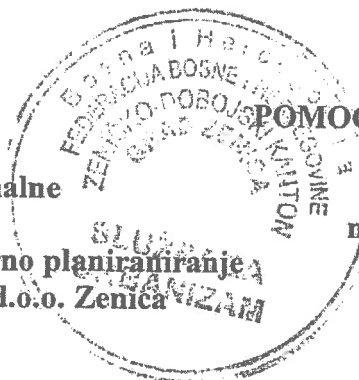
1 x Služba za ekologiju, komunalne
i inspeksijske poslove

1 x Javno preduzeće za prostorno planiranje
i uređenje grada „Zenica“ d.o.o. Zenica

1 x U spis

posl.

29.07.2020.



POMOĆNICA GRADONAČELNIKA

Bojana Primorac
mr. sci Bojana Primorac

URBANISTIČKO TEHNIČKI
USLOVI

ZA OBJEKAT:	TRASA SN 20 kV KABLA, LOKACIJA KTS "CRKVICE RESIDENCE" I TRASA PRIKLJUČNOG NN KABLA		
ZAHTJEV PODNIO:	JP "ELEKTROPRIVREDA BiH" DD SARAJEVO – PODRUŽNICA "ELEKTRODISTRIBUCIJA" ZENICA		
MJESTO:	ZENICA	ULICA; CRKVICE	
K.O.	ZENICA III	K.Č. 167/4	ZK. UL.

JP "Elektroprivreda BiH" d.d. Sarajevo – Podružnica "Elektrodistribucija" Zenica, obratila se ovoj Službi sa zahtjevom za izgradnju trase srednjenaponskog 20 kV elektrokabla, lokaciju kablovske transformatorske stanice KTS 20/0,4 kV "Crkvice Residence" i trasu niskonaponskog 0,4 kV elektro kabla za priključak stambeno-poslovnog objekta koji je izgrađen na parceli k.č. 167/65 k.o. Zenica III.

Na osnovu podnešenog zahtjeva daju se slijedeći urbanističko-tehnički uslovi:

- trasu srednjenaponskog 20 kV elektrokabla, lokaciju kablovske transformatorske stanice KTS 20/0,4 kV "Crkvice Residence" i trasu niskonaponskog 0,4 kV elektro kabla za priključak stambeno-poslovnog objekta raditi u svemu prema situaciji koja je rađena od strane "Elektrodistribucije" Zenica broj: 7E-70-2384, a koja će činiti sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova
- svi elementi trase su šematski prikazani na situaciji
- novoprojektovana trasa priključnog SN kabla se izvodi podzemno, od novoprojektovanog šahta Š1 u kojem će se formirati spojnica na postojećoj kablovskoj vezi KB 20 kV ts "Mostar Crkvice" – TS "Studentski dom" do nove trafostanica "Crkvice Residence". Ova trasa kabla se u cjelosti izvodi unutar parcele k.č. 167/4 k.o. Zenica III.
- novoprojektovana KTS sa limenim kućištem tlocrtnih dimenzija 3,0 x 2,20 m postavlja se na temeljnu betonsku podlogu dimenzija 4,0 x 3,20 m na parceli k.č. 167/4 k.o. Zenica III.

Tačke iskolčenja TS su: A – 6494191,89 B – 6494195,05 C – 6494195,71 D – 6494192,55
4895293,23 4895292,71 4895296,65 4895297,18

- Trasa priključnog niskonaponskog kabla će se u cjelosti raditi podzemno od trafostanice preko parcele k.č. 167/4 k.o. Zenica III do kablovsko-priključnih ormara KPO1 i KPO2 na stambeno-poslovnom objektu koji je izgrađen na parceli k.č. 167/65 k.o. Zenica III.
- ne smije doći do oštećenja susjednih objekata i instalacija drugih komunalnih javnih preduzeća, a ukoliko dođe do oštećenja isto otkloniti o trošku izvođača radova
- za vrijeme izvođenja radova zabranjuje se zauzimanje kolovoza puta, kao i vršenje utovara ili istovara građevinskog i drugog materijala na kolovoz puta.

Na predviđenu trasu investitor je pribavio saglasnosti komunalnih javnih preduzeća i to:

- JP "BiH Telekom" Direkcija Zenica, broj:10.5.2.1-160-32515/20-1794 od 07.04.2020.god.
- JP "Vodovod i kanalizacija" Zenica, broj:203-4359/20 ZJ od 21.04.2020.godine
- JP "Grijanje" Zenica, broj:3001/AD-4821/20-1 od 06.05.2020.godine.

O početku radova obavijestiti sva zainteresovana javna preduzeća i poštovati uslove u njihovim saglasnostima.

Nadzor nad izvođenjem radova na prekopu javne površine radi polaganja priključnih elektrobalova vršit će JP za prostorno planiranje i uređenje grada "Zenica".

Po završetku radova izvršiti geodetsko snimanje izvedenog stanja, a teren dovesti u prvobitno stanje.

Za dobijanje rješenja o odobrenju gradnje investitor je dužan dostaviti projektnu dokumentaciju (3 x) rađenu i revidiranu od ovlaštenih preduzeća na vid ovog Službe.

Situaciju radio:			
Lokaciju radio:	HEČIMOVIC SEAD	23.06.2020.	

Šefa odsjeka

Semira Karić, dipl.ing.arh.

Pomoćnica gradonačelnika

mr. sci. Bojana Primorac

