

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

Broj : 02 - 45-3061/22  
Zenica, 15.02.2022 2022. godine

GRADSKO VIJEĆE  
Predsjedavajući g. Mirza Husetić  
OVDJE

PREDMET: JAVNI NATJEČAJ ZA PRIKUPLJANJE PONUDA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA RADI  
IZGRADNJE I KORIŠTENJA JAVNE GRADSKO CENTRALNE PODZEMNE GARAŽE (CPG) SA  
PRIPADAJUĆIM SADRŽAJIMA NA TRGU ALIJE IZETBEGOVIĆA

Poštovani,

Polazeći od opredjeljenja sadržanih u osnovama programa i politike Gradonačelnika u mandatu 2020. – 2024. godine, na osnovu Odluke o opredjeljenosti dodjele/osnivanja prava građenja radi realizacije projekata izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica, te Analize opravdanosti izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica, koje je Gradsko vijeće razmatralo i usvojilo na sjednici održanoj 29. aprila 2021. godine, pripremljena su potrebna akta za provođenje daljih procedura. U prilogu dostavljamo Vam sljedeće dokumente:

1. Prijedlog Odluke o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja radi izgradnje Centralne gradske podzemne garaže (CPG) na lokaciji Trga Alija Izetbegović,
2. Tekst Javnog natječaja za prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja radi izgradnje i korištenja javne gradske Centralne podzemne garaže na lokaciji Trg Alija Izetbegović, sa obrascem za finansijski dio ponude
3. Nacrt ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju Centralne podzemne garaže (CPG) na Trgu Alije Izetbegovića,
4. Smjernice/tehnički uslovi za izgradnju Centralne podzemne garaže (CPG) na Trgu Alija Izetbegović sa izvodom iz prostorno planske i projektne dokumentacije,
5. Analiza i prijedlog početnih iznosa naknada za osnivanje prava građenja,
6. Javni poziv za prijavu na Javni natječaj,
7. Mišljenje Gradskog Pravobranioca.

Predlažemo da se predloženi materijali razmatraju na prvoj narednoj sjednici Gradskog vijeća radi pristupanja provođenju potrebnih procedura javnog natječaja.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Fuad Kasumović

Dostavljeno:

1 x Naslov

1 x a/a



Na osnovu člana 13. stav 2. alineja peta Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Sl. novine FBiH“ br. 49/06 i 51/09) i člana 21. tačka 7. i člana 103. stav 2. Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“ br. 5/15), na prijedlog Gradonačelnika, Gradsko vijeće Zenica, na \_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2021. godine, donosi

## O D L U K U

o raspisivanju javnog natječaja

za osnivanje prava građenja radi izgradnje Centralne gradske podzemne (CPG) garaže

na lokaciji Trg Alija Izetbegović

### Član 1.

(Predmet)

Raspisuje se javni natječaj za osnivanje prava građenja (putem zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja) na gradskom građevinskom zemljištu, radi izgradnje Centralne podzemne garaže (CPG) na lokaciji Trga Alija Izetbegović.

Tekst javnog natječaja sastavni je dio ove Odluke.

### Član 2.

(Pravo građenja)

Predmet osnivanja prava građenja je gradsko građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Zenica označeno kao: Parcela k.č. 1470/1, parcela k.č. 1473, parcela k.č. 1471, parcela k.č. 1479, parcela k.č. 1475, parcela k.č. 1512/1, parcela k.č. 1488, parcela k.č. 802, parcela k.č. 803, parcela k.č. 804, parcela k.č. 805, parcela k.č. 806, parcela k.č. 807, parcela k.č. 808, parcela k.č. 809, parcela k.č. 799, sve KO Zenica II.

### Član 3.

(Rok trajanja prava građenja)

Pravo građenja osniva se na period od najviše 32,5 godina, od dana potpisa ugovora o osnivanju prava građenja.

### Član 4.

(Naknade za pravo građenja)

Početna visina jednokratne naknade za osnivanje prava građenja utvrđuje se u iznosu od 250.000,00 KM slovima (dvijestotinepedesethiljada KM).

Početna visina godišnje naknade za osnovano pravo građenja koji se počinje plaćati istekom 12,5 godina nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja i plaća se jednokratno godišnje do isteka ugovora, utvrđuje se u iznosu od 165.000,00 KM, slovima (stotinušezdesetpetiljada KM).

Uslovi i način plaćanja bit će utvrđeni Odlukom o osnivanju prava građenja i Ugovorom o osnivanju prava građenja koji će biti sklopljeni sa najpovoljnijim ponuđačem.

#### Član 5.

(Jamčevina/garancija/kaucija)

Jamčevina/garancija/kaucija za ozbiljnost ponude iznosi 25.000,00 KM, slovima (dvadesetpetiljada KM).

#### Član 6.

(Dokumentacija)

Natječajna dokumentacija može se preuzeti na način određen javnim natječajem koji će biti objavljen na web stranici Grada Zenica i u medijima.

#### Član 7.

(Procedura i ovlaštenje)

Ovlašćuje se Gradonačelnik da formira Komisiju za provođenje natječaja, te da nakon provedenog natječaja dostavi Gradskom vijeću Izvještaj o provedenom natječaju sa prijedlogom Odluke o osnivanju prava građenja i prijedlogom Ugovora o osnivanju prava građenja radi izgradnje javne Centralne gradske podzemne garaže.

#### Član 8.

(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Broj : 02 - \_\_\_\_\_

Zenica, \_\_\_\_\_ 2022. godine

Predsjedavajući Gradskog vijeća

Mirza Husetić

## OBRAZLOŽENJE

I Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama član 13. st. 2. alineja peta Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, br. 49/06 i 51/09) i odredbama člana 21. tačka 7. i člana 103. stav 2. Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“, br. 5/15). Navedenim odredbama Zakona i Statuta utvrđena je nadležnost Gradskog vijeća „da Gradsko vijeće donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom grada“.

II Razlozi za donošenje Odluke proizilaze iz Analize opravdanosti izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica, koju je Gradsko vijeće razmatralo na sjednici održanoj 29. aprila 2021. godine i povodom koje je usvojilo Odluku o opredjeljenosti dodjele/osnivanja prava građenja radi realizacije projekata izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica.

Gradsko vijeće se, s ciljem rješavanja problematike stacionarnog saobraćaja u urbanoj zoni centru grada, opredjelilo za pokretanje procedura osnivanja prava građenja privatnim investitorima na lokacijama: Trg Bosne i Hercegovine, Trg Alije Izetbegovića i u naselju Mokušnice, ispod sportskog igrališta.

Projekat izgradnje, upravljanja i korištenja podzemne garaže na Trgu Alije Izetbegovića bit će realiziran osnivanjem prava građenja, a nakon provedenog javnog natječaja i izbora investitora. U tom smislu sačinjen je prijedlog Odluke o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja radi izgradnje javne Centralne gradske podzemne garaže na lokaciji Trg Alije Izetbegovića.

### III Obrazloženje pravnih rješenja

Ovom odlukom utvrđuju se uslovi, određuju lokacije, početni iznos naknade, jamčevina/kaucija, dokumentacija, procedura i ovlaštenje za Gradonačelnika, te stupanje na snagu Odluke.

### IV Finansijska sredstva

Za provođenje Odluke nisu potrebna posebna sredstva iz Budžeta Grada za 2022. godinu.

### V Skraćeni postupak

Ova Odluka dostavlja se u formi prijedloga radi razmatranja i usvajanja po skraćenom postupku iz razloga što je riječ o kratkom i jasnom aktu za koji nije potrebno provođenje posebne rasprave i dostavljanje u fazi nacrtu.

# **JAVNI NATJEČAJ**

**Za prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja  
radi izgradnje i korištenja  
javne gradske centralne podzemne garaže CPG s pripadajućim sadržajima  
na Trgu Alija Izetbegović**

## 1. OPĆI PODACI

- a. Osnivaatelj prava građenja: Grad Zenica
- b. Sjedište: Ulica Trg BiH br.6, Zenica

## 2. PREDMET NATJEČAJA

2.1. Raspisuje se javno nadmetanje za osnivanje prava građenja i korištenja javne gradske podzemne garaže s pripadajućim sadržajima - naziv objekta je Centralna podzemna garaža (CPG), uključujući izgradnju i uređenje gradskog parka iznad krova garaže, za osnivanje prava građenja od najduže 32,5 godine, računajući od dana potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja.

Predmet javnog natječaja je izbor najuspješnijeg ponuđača koji je obavezan da obezbijedi projektovanje, finansiranje, izgradnju, upravljanje, održavanje i prenos vlasništva nad Centralnom podzemnom garažom nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja.

Najuspješniji ponuđač na javnom natječaju će biti obavezan da izgradi podzemnu garažu, sa uređenjem gradskog parka iznad krova garaže, te da obavlja javnu djelatnost – upravljanje javnim parkiralištima u ugovornom periodu.

2.2. Vlasnik zemljišta na kojem je predviđena izgradnja CPG je Grad Zenica.

Nakon potpisa ugovora, u zemljišnim knjigama će biti upisano pravo građenja u korist najuspješnijeg ponuđača, dok vlasništvo nad zemljištem ostaje nepromijenjeno.

Grad Zenica će nosioca prava građenja uvesti u posjed s danom pravosnažnosti građevinske dozvole, a najkasnije do 01.10. 2022. godine.

Grad Zenica je obavezan da izabranom ponuđaču preda lokaciju slobodnu od stvari i tereta i od prava trećih lica, kao i svu raspoloživu tehničku i drugu dokumentaciju (ukoliko je izrađena za predmetnu lokaciju) radi izgradnje javne garaže.

2.3. CPG na lokaciji Trga Alije Izetbegovića će se graditi prema smjernicama/tehničkim uslovima za izgradnju (smjernice u prilogu), na prostoru ispred stambenog kompleksa „kineski zid“, ispod gradskog parka.

2.4. JP za prostorno planiranje i uređenje grada Zenica je pripremilo idejno rješenje za Centralnu podzemnu garažu/CPG (u prilogu).

Najpovoljniji ponuđač u javnom natječaju/nosilac prava građenja obavezan je pripremiti kompletnu tehničku dokumentaciju, prikupiti sve dozvole i saglasnosti, te u proceduri izrade izvedbene projektno tehničke dokumentacije obavezan je ishoditi saglasnost Grada Zenica na projektnu dokumentaciju (idejni projekat i glavni projekat), a prije ishodovanja građevinske dozvole.

Svi zainteresovani ponuđači su obavezni da prilagode projektovanje i izgradnju CPG prema pripremljenom idejnom rješenju. Izvedbena projektno tehnička dokumentacija MORA biti pripremljena na osnovu priloženog idejnog rješenja.

Najpovoljniji ponuđač/nosilac prava građenja obavezan je da prije ishodovanja građevinske dozvole dobije pisano pozitivno mišljenje da je projektno tehnička dokumentacija pripremljena u skladu sa uslovima iz javnog natječaja i od strane tima za stručnu reviziju glavnog projekta

koji će biti imenovan od strane gradske uprave. Pozitivno mišljenje od strane tima za stručnu reviziju glavnog projekta mora biti prilog uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Građevinsku dozvolu za izgradnju podzemne garaže, u skladu sa zakonskim odredbama, izdaje Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Ze-do kantona.

2.5. Rok za izgradnju CPG sa pripadajućim sadržajima, ishodenje dozvole za upotrebu građevine i puštanje CPG u funkciju je 30 mjeseci od potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja.

2.6. Nosilac/titular prava građenja obavezan je:

a. uplatiti jednokratni iznos naknade nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja koji će ponuditi svojom ponudom u javnom natječaju,

b. plaćati godišnju naknadu za osnovano pravo građenja, koja se počinje plaćati istekom 12,5 godina nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja, pa do kraja aranžmana, u iznosu koji će ponuditi svojom ponudom u javnom natječaju,

c. eventualno izmještanje instalacija Elektroprivrede i Telekom-a, koje se nalaze u okviru zone obuhvata građevinske parcele, dogovoriti sa nadležnim operaterima, dok se Grad obavezuje da finansira izmještanje komunalnih instalacija koje su u vlasništvu gradskih komunalnih preduzeća (JP ViK i JP Grijanje), a nalaze se u okviru zone obuhvata građevinske parcele,

d. izgraditi potrebnu infrastrukturu za funkcionisanje javne gradske/podzemne garaže (električna energija, vodovod, kanalizacija), uključujući izgradnju pristupnih saobraćajnica, kao i uređenje zemljišta oko lokaliteta gdje će se izvoditi građevinski radovi (uređenje zemljišta kao što je bilo prije početka građevinskih radova).

2.7. Grad Zenica će u proceduri izdavanja građevinske dozvole osloboditi najpovoljnijeg ponuđača/izabranog investitora od plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za pogodnosti (renta), kao doprinos Grada realizaciji projekta, kao potporu samodrživosti projekta, te imajući u vidu da će objekat CPG biti vraćen u vlasništvo Grada nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja.

2.8. Nakon isteka Ugovora o osnivanju prava građenja, sa nosiocem prava građenja će biti moguće produžiti aranžman o upravljanju nad objektom CPG za period od narednih 15 godina, o čemu će Grad Zenica i nosilac prava građenja napraviti poseban ugovor i dogovoriti drugačiju naknadu za upravljanje i održavanje objekta.

2.9. Sva prava i obaveze Grada Zenica i izabranog investitora bliže su uređena i definisana u Nacrtu ugovora o osnivanju prava građenja za projektovanje, izgradnju, upravljanje i održavanje javne Centralne podzemne garaže/CPG, koji čini sastavni dio natječajne dokumentacije.

### 3. OPIS LOKACIJE

3.1. Izgradnja Centralne podzemne garaže/CPG je predviđena na Trgu Alije Izetbegovića, ispod zelene parkovske površine, ispred stambenog bloka zgrada poznatih pod imenom „kineski zid“.

Garaža je namijenjena za komercijalno korištenje. Naplata usluge parkiranja se obavlja od strane direktnih korisnika.

Centralna podzemna garaža Trg Alija Izetbegović, prema urbanističko-tehničkim uslovima iz Regulacionog plana Trg Alija Izetbegović, locira se na niže navedenim parcelama:

Parcela k.č. 1470/1, parcela k.č. 1473, parcela k.č. 1471, parcela k.č. 1479, parcela k.č. 1475, parcela k.č. 1512/1, parcela k.č. 1488, parcela k.č. 802, parcela k.č. 803, parcela k.č. 804, parcela k.č. 805, parcela k.č. 806, parcela k.č. 807, parcela k.č. 808, parcela k.č. 809, parcela k.č. 799, sve KO Zenica II.

Projektovanje i izgradnja javne Centralne podzemne garaže/CPG mora biti urađeno u skladu sa regulacionim planom, te u skladu sa smjernicama/tehničkim uslovima za izgradnju CPG, koji su pripremljeni od strane gradske uprave, u proceduri pripreme dokumentacije za javni natječaj, koja je odobrena od strane Gradskog vijeća.

Karakteristike podzemne garaže, u skladu sa pripremljenim idejnim rješenjem, su sljedeće:

Maksimalne vanjske dimenzije garaže:	144,25 m x 81,45 m
Minimalan broj podzemnih etaža:	četiri podzemne etaže i peta nepotpuna etaža (pet nivoa za parkiranje vozila)
Planirana ukupna bruto površina garaže:	41.459,20 m <sup>2</sup>
Bruto površina zemljišta koju zauzima	
podzemna garaža bez ulazno izlaznih rampi:	9.436,30 m <sup>2</sup>
Planirana ukupna netto površina garaže:	40.160,40 m <sup>2</sup>
Minimalan broj garažnih mjesta:	1.295 mjesta

Prostorna i hortikulturna postavka parka iznad podzemne garaže, način uređenja gradskog parka sa predviđenim sadržajima, uključujući i opremanje mobilijarom, definisana je u regulacionom planu i izabranom ponuđaču/investitoru će biti stavljena na raspolaganje. Za izabranog investitora obavezujuće je da u sklopu radova na izgradnji podzemne garaže uredi park iznad garaže, da izgradi parkovske sadržaje predviđene regulacionim planom, da primjeni materijale i ugradi urbani mobilijar koji su predviđeni u regulacionom planu. Od investitora se očekuje da formira kvalitetan javni parkovski prostor koji će ponuditi različite mogućnosti korištenja.

Obzirom da se izgradnja podzemne garaže povjerava najpovoljnijem ponuđaču, putem javnog natječaja za osnivanje prava građenja, da bi se zadovoljili interesi potencijalnih investitora, pobjedniku natječaja će biti dozvoljena određena sloboda u prilagodbi projektne dokumentacije za gradnju podzemne garaže u skladu sa vlastitim vizijama budućeg izgleda objekta, kao i korištenje konstruktivnih rješenja i građevinskih materijala koji će omogućiti izgradnju tehnološki savremene, funkcionalne i racionalne garaže kad su u pitanju troškovi izgradnje, održavanja i korištenja.

U tom smislu, izabrani ponuđač mora u potpunosti da poštuje vanjske dimenzije podzemne garaže, mora izgraditi minimalno traženi broj parking mjesta u podzemnim etažama, mora izgraditi predviđeni broj podzemnih etaža, mora ispoštovati propisima definisane dimenzije pojedinog parking mjesta, mora zadovoljiti sve standarde i propise koji su vezani za sigurnost, broj i raspored izlaza za pješake, nagibe i dužinu rampi, širinu saobraćajnih komunikacija, predviđene ulaze i izlaze iz podzemnih garaža, lokacije za pješačke izlaze, obezbijediti adekvatno ventilisanje podzemnih garaža uz izgradnju svih infrastrukturnih sistema neophodnih za normalno funkcionisanje objekta.



Izabrani ponuđač može vršiti promjene u projektnom rješenju, u vrsti primjenjenih i korištenih konstruktivnih rješenja, u tehnologiji građenja, u korištenim materijalima, poštujući ove okvirne propisane uslove, a u cilju racionalizacije troškova gradnje, održavanja i korištenja podzemne garaže, na osnovu vlastitih iskustava u izgradnji podzemnih garaža, te na osnovu spoznaja o upotrebi savremenih konstruktivnih, prostornih i tehnoloških rješenja.

Regulacionim planom je predviđeno da se uz ulicu Trg Alije Izetbegovića postavlja niz privremenih objekata ugostiteljsko-trgovačke namjene, gdje bi trgovina bila ograničena na prodaju umjetnina, rukotvorina, cvijeća i suvenira. Objekti se najvećim dijelom izvode u staklu, dok su od ostalih materijala dozvoljeni čelik ili drvo. Širina objekata (dubina objekata od ulice prema garaži) iznosi 8,5 m, dok je maksimalna visina 3,5 m. Obzirom na predviđenu gradnju objekata, izabrani investitor treba prilikom izrade projektne dokumentacije računati na ovo opterećenje od privremenih objekata koje će se pojaviti na jednom dijelu iznad garaže, te prilikom izrade idejnog i glavnog projekta treba u saradnji sa resornim gradskim službama uskladiti konstruktivno rješenje garaže da bi se planirani objekti mogli postaviti bez bilo kakvog uticaja na objekat podzemne garaže.

3.2. Procijenjena vrednost projekta je cca 23.000.000,00 KM. Navedena vrijednost predstavlja okvirnu procjenu na osnovu pripremljenog idejnog rješenja. Od ponuđača/investitora se očekuje da sami izvrše sopstvene procjene i provedu sve potrebne provjere kako bi procijenili vrijednost projekta.

3.3. Obzirom da kompletan projektni pothvat podrazumijeva projektovanje, finansiranje, izgradnju, upravljanje, održavanje i prenos vlasništva nad Centralnom podzemnom garažom nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja, za potencijalne ponuđače je važno da finansijske aspekte i dinamiku kompletnog projekta analiziraju uključujući sve parametre važne za realizaciju projekta.

Optimizacija finansiranja, izgradnje i korištenja infrastrukturnih objekata može se izračunati/predvidjeti primjerom pojednostavljenog metoda za izračunavanje ukupnih troškova infrastrukturnih projekata, upotrebom sljedeće jednačine:

$TPC = BC + EDC + IDC$ , gdje su:

TPC – ukupni troškovi projekta (total project cost),

BC – bazni troškovi projekta (basic cost),

EDC – eskalacija/povećanje troškova u periodu izgradnje (cost escalation during construction),

IDC – kamatna stopa tokom izgradnje objekta (interest during construction).

Ovaj pristup omogućuje ponuđaču/potencijalnom investitoru da sa velikim stepenom tačnosti izvrši procjenu i izračun vrijednosti projekta, prilikom pripreme ponude u javnom natječaju.

3.4. Grad Zenica će prije završetka izgradnje garaže, u cilju podrške realizaciji i samoodrživosti projekta, donijeti odgovarajuće odluke kojima će biti zabranjeno parkiranje u ulicama koje gravitiraju objektu CPG-a (Mejdandžik, Zukići, Jevrejska, Potok, Talića brdo), a s ciljem potpune regulacije stacionarnog saobraćaja i sprečavanja nelegalnog parkiranja.

#### 4. ROK TRAJANJA PRAVA GRAĐENJA I KORIŠTENJA GARAŽE

4.1. Rok trajanja prava građenja garaže iznosi najviše 32,5 godine od dana potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja. Rok trajanja prava građenja će nosilac/titular prava građenja ponuditi svojom ponudom, a biće produžen za 30 mjeseci (period izgradnje garaže, ishođenja

upotrebne dozvole i stavljanje objekta u funkciju) od dana potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja.

4.2. U vremenu od zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja do predaje u posjed nekretnina, nosilac/ titular prava građenja je dužan ishoditi pravosnažnu građevinsku dozvolu.

4.3. Protekom roka na koji je osnovano pravo građenja, Grad Zenica će postati vlasnikom građevine i nosilac/titular prava građenja dužan je bez prava na naknadu predati Gradu u posjed i vlasništvo građevinu u stanju funkcionalne ispravnosti, sa svim infrastrukturnim sistemima i opremom koju je objekat posjedovao nakon izgradnje, bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih lica (založno, fiducijarno ili drugo stvarno pravo kao teret prava građenja), dok će novi gradski park iznad garaže biti predat Gradu u vlasništvo odmah nakon završetka radova.

## 5. PRAVO UČEŠĆA U JAVNOM NATJEČAJU

5.1. Pravo učešća na natječaju imaju domaća i strana pravna lica.

5.2. Pravo učešća na natječaju imaju i pravna lica koja daju zajedničku ponudu (konzorcij, joint venture).

5.3. Strana pravna lica sa sjedištem u drugoj državi mogu učestvovati u natječaju i mogu obavljati djelatnost građenja pod istim uslovima kao i pravno lice sa sjedištem u Bosni i Hercegovini u skladu sa Zakonom o privrednim društvima („Sl. novine FBiH“, br. 81/15), Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona“, br. 1/14) i Zakonom o građenju („Sl. novine FBiH“, br. 55/02).

5.4. Neće se uzeti u obzir ponude pravnih lica nad kojima je otvoren stečaj ili likvidacija, kao ni ponude učesnika koji imaju neizmirene obaveze prema Poreznoj upravi FBiH i UIO BiH, te obaveze prema Gradu Zenica na dan isteka roka za podnošenje ponuda, osim ako je poslovnom subjektu u skladu sa posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obaveza.

5.5. Učesnici natječaja moraju dokazati sposobnost prema uslovima navedenim u tački 11. ovog javnog natječaja.

5.6. U slučaju da kao najpovoljniji ponuđač bude izabran konzorcij ponuđača, isti su dužni:

(1) Zaključiti konzorcijski ugovor kojim će biti ugovorena solidarna odgovornost lidera i članica konzorcija,

Ili

(2) Prije zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja osnovati privredno društvo i za to društvo dati tražena jamstva iz dokumentacije za javni natječaj (dokumentacija za ponudu).

5.7. Izabrani ponuđači iz tačke 5.6. dužni su dostaviti Ugovor o udruživanju u kojem će biti definisano ko su članovi grupe ponuđača sa tačnim identifikacionim elementima, ko ima pravo istupa, predstavljanja i ovlaštenje za potpisivanje ugovora u ime grupe ponuđača, obavezu da

pojedinačno i solidarno odgovaraju za obaveze privrednog društva čija će djelatnost biti izgradnja ili korištenje CPG.

## 6. NAKNADA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

6.1. Početni iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja je 250.000,00 KM (dvijestotinepedesethiljada KM).

6.2. Izabrani nosilac/titular prava građenja je obavezan uplatiti jednokratnu naknadu za osnivanje prava građenja u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja.

6.3. Početni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta CPG-a je 165.000,00 KM (stotinušezdesetpethiljada KM).

6.4. Nosilac/titular prava građenja je obavezan, osim jednokratne naknade, također plaćati i godišnju naknadu osnovano pravo građenja, koja se počinje plaćati istekom 12,5 godina nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja za objekat CPG-a, pa do kraja trajanja Ugovora o osnivanju prava građenja.

6.5. Iznos jednokratne i godišnje naknade za dodjeljeno prvo građenja ne uključuje obračun i plaćanje poreza na dodatu vrijednost (PDV-a).

## 7. CIJENE USLUGA JAVNE GARAŽE

7.1. Cijene usluga javne garaže utvrđivat će nosilac/titular prava građenja.

7.2. Izabrani ponuđač ima pravo da odredi cijenu parkiranja u podzemnoj javnoj garaži.

Cijena usluge parkiranja u javnoj garaži na satnoj osnovi (KM/satu korištenja parkinga) ne može biti viša od cijene parkiranja na javnim parking prostorima koji su pod upravljanjem JP Parking servis d.o.o.

## 8. PREUZIMANJE NATJEČAJNE DOKUMENTACIJE

8.1. Dokumentacija za javni natječaj može se preuzeti u Gradskoj upravi, najkasnije 15 dana prije isteka roka za predaju ponuda, odnosno do \_\_\_\_\_ 2022. godine.

Svi zainteresovani učesnici mogu preuzeti dokumentaciju za javni natječaj, bez naknade, dostavljanjem zahtjeva za preuzimanje natječajne dokumentacije na adresu Trg BiH, N/R *ime i prezime kontakt osobe*, ili putem e-maila \_\_\_\_\_, sa naznakom: Zahtjev za preuzimanje natječajne dokumentacije za prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja radi izgradnje i korištenja javne centralne podzemne garaže/CPG, s pripadajućim sadržajima.

U zahtjevu je neophodno navesti naziv privrednog subjekta/konzorcija, adresu, kontakt osobu, kontakt telefon, e-mail, te na koji način zainteresovani učesnici žele da im natječajna dokumentacija bude dostavljena (poštom, ličnim preuzimanjem ili putem elektronske pošte).

8.2. Registracija potencijalnih učesnika je bitna zbog postavljanja eventualnih upita, odnosno dostavljanja odgovora tokom natječaja, dostavljanja bilo kakvih informacija tokom natječaja i zbog neophodne komunikacije sa učesnicima.

8.3. Naknada za preuzimanje natječajne dokumentacije se neće naplaćivati.

## 9. ROK I NAČIN DOSTAVLJANJA PONUDA

9.1. Ponude se dostavljaju preporučenom poštom ili se neposredno predaju na Protokol Grada u roku od 45 dana od dana objave javnog natječaja, odnosno najkasnije do \_\_\_\_\_ 2022. godine do 12.00 sati.

Ponude koje se dostavljaju putem preporučene pošte moraju biti zaprimljene prije naznačenog datuma na Protokol Grada.

Ponude će se smatrati dostavljenim nakon njihovog fizičkog prijema od strane Protokola Grada.

9.2. Ponude se dostavljaju u zatvorenim kovertama kako slijedi:

a. koverta s dokazima o traženoj sposobnosti učesnika natječaja/ponuđača s naznakom „Ponuda za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta CPG – dokazi o sposobnosti“,

b. koverta s financijskom ponudom i rokom trajanja ugovora o osnovanju prava građenja s naznakom „Ponuda za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta CPG – financijski dio“.

Prethodne dvije koverta ulažu se zajedno u zatvorenu kovertu na kojoj je naznačena adresa Trg BiH 6, 72 000 Zenica, Bosna i Hercegovina, Komisija za provođenje javnog natječaja, s naznakom:

„PONUDA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA ZA IZGRADNJU OBJEKTA CPG NA TRGU ALIJE IZETBEGOVIĆA – NE OTVARAJ“.

Na poledini koverta potrebno je upisati naziv ponuđača i adresu, broj telefona ponuđača, kao i ime i prezime osobe za kontakt. U slučaju da ponudu podnosi grupa ponuđača/konzorcij, na koverti je poželjno naznačiti da se radi o grupi ponuđača/konzorciju, te navesti nazive i adrese svih učesnika u zajedničkoj ponudi.

9.3. Ponude i dokazi se predaju na jednom od službenih jezika BiH, u originalu ili ovjerenoj kopiji, u jednom primjerku.

Ponude na stranom jeziku predaju se uz originalni prevod ovlaštenog sudskog tumača na jedan od službenih jezika BiH.

9.4. Ponuda se sastoji iz dva dijela. Prvi dio ponude sadrži dokaze o sposobnosti (kvalifikovanosti) ponuđača, a drugi dio predstavlja financijsku ponudu ponuđača.

a. Dio ponude sa dokumentima i dokazima kojim se dokazuje ispunjenje uslova o traženoj sposobnosti ponuđača sadrži sljedeće priloge:

a1. Sadržaj,

a2. Traženi dokazi za pretkvalifikaciju,

a3. Tražene garancije na ponudu (dokaz o uplati garancije na ponudu).

b. Financijski dio ponude sadrži sljedeće priloge:

b1. Sadržaj,

b2.      Obrazac za finansijski dio ponude sa rokom trajanja ugovora o osnivanju prava građenja,

b3.      Potpisan Nacrt ugovora o osnivanju prava građenja.

9.5.     Ponuda se zajedno sa pripadajućom dokumentacijom priprema na jednom od službenih jezika i pisama u Bosni i Hercegovini. Ponuđač ne smije mijenjati ili dopunjavati tekst natječajne dokumentacije.

9.6.     Ponuda se čvrsto uvezuje na način da se onemogući naknadno vađenje ili umetanje listova. Ponuda se izrađuje na način da čini cjelinu i mora biti napisana neizbrisivom tintom. Ispravke u ponudi moraju biti izrađene na način da su vidljive i potvrđene potpisom ponuđača, uz oznaku datuma ispravke. Svi listovi ponude moraju biti čvrsto uvezani na način da se onemogući naknadno vađenje ili umetanje listova, osim dokumenata o garanciji. Dijelove ponude kao što su uzorci, katalozi, mediji za pohranjivanje podataka i sl. koji ne mogu biti uvezani, ponuđač obilježava nazivom i navodi u sadržaju ponude kao dio ponude. Sve strane ponude moraju biti parafirane i numerisane na način da je vidljiv redni broj stranice ili lista. Ako ponuda sadrži štampanu literaturu, brošure, kataloge i sl. koji imaju izvorno numerisane brojeve, onda se ti dijelovi ponude ne moraju dodatno numerisati. Štampana literatura, brošure, katalozi ili sl. koje dostavlja ponuđač, a koji nisu na jednom od službenih jezika BiH, ne moraju biti prevedeni.

U svrhu potpisivanja bilo kojeg sadržaja ponude nije dozvoljena upotreba faksimila/slika potpisa ili pečata (faksimilom se smatra i skeniran potpis pohranjen u računaru koji se štampa zajedno sa dokumentom). Svi sadržaji ponude gdje je to traženo se potpisuju svojeručnim potpisom lica ovlaštenog za potpisivanje.

Dijelove ponude kao što su uzorci, katalozi, mediji za pohranjivanje podataka i sl. koji ne mogu biti uvezani ponuđač obilježava nazivom i navodi u sadržaju ponude kao dio ponude.

9.7.     Nepotpune ponude kao ni ponude koje budu dostavljene na Protokol Grada nakon isteka roka iz tačke 9.1. neće se uzeti u razmatranje.

9.8.     Grad Zenica ima pravo da ne izabere niti jednog ponuđača u natječaju, u kojem se slučaju jamstvo/garancija za ozbiljnost ponude vraća.

9.9.     Ponuđačima nije dozvoljeno da dostavljaju alternativne ponude.

Svaki ponuđač može dostaviti samo jednu ponudu. Nije dozvoljeno da ponuđači dostave više modaliteta ponude.

## 10.     OTVARANJE PONUDA

10.1.    Javno otvaranje ponuda bit će obavljeno u prostorijama nove zgrade Gradske uprave, na adresi Trg BiH br.6, Zenica, sala 107, I sprat, dana \_\_\_\_\_ 2022. godine u 13.00 sati.

10.2.    Otvaranju ponuda mogu prisustvovati ovlaštena lica ili punomoćnici ponuđača, uz predložene ovlaštenja ili punomoći i ličnog dokumenta.

Komisija za provođenje procedure će dostaviti kopiju zapisnika o otvaranju ponuda svakom ponuđaču putem e-maila, najkasnije u roku od tri dana nakon otvaranja ponuda.

10.3.    Rok važenja ponuda iznosi 90 dana, računajući od isteka roka za podnošenje ponuda.

Ukoliko ponuđač u ponudi ne navede rok važenja ponude, onda se smatra da je rok važenja ponude onaj koji je naveden u natječajnoj dokumentaciji.

U slučaju da je period važenja ponude koji ponuđač navede u svojoj ponudi kraći od roka navedenog u natječajnoj dokumentaciji, Komisija će odbiti takvu ponudu kao neprihvatljivu.

10.4. Komisija zadržava pravo da pisanim putem traži saglasnost za produženje roka važenja ponude. Ukoliko ponuđač ne odgovori na zahtjev i ne dostavi pisanu saglasnost, smatra se da je odbio zahtjev za produženje roka važenja ponude, te se njegova ponuda ne razmatra u daljem toku javnog natječaja.

Ponuđač koji je dao saglasnost za produženje perioda važenja ponude, dužan je obezbjediti i produženje garancije za ozbiljnost ponude.

10.5. Ponuđači mogu izmijeniti ili povući svoje ponude pod uslovom da se izmjene ili povlačenje ponude dogodi prije isteka roka za dostavljanje ponuda. Komisija za provođenje natječaja mora biti obaviještena u pisanoj formi i o izmjenama i o povlačenju ponude. Na koverti u kojoj se nalazi izjava ponuđača uz obrazloženje o izmjenama ili o povlačenju ponude treba pisati sljedeće: "IZMJENA PONUDE" ili "POVLAČENJE PONUDE".

## 11. DOKAZI O SPOSOBNOSTI PONUĐAČA

11.1. Svi traženi dokumenti i dokazi se prilažu u originalu ili u ovjerenoj kopiji.

11.2. Ponuđači trebaju dostaviti sljedeće dokaze o sposobnosti:

### a. Dokaz o registraciji

Za domaća i strana pravna lica koja trajno obavljaju djelatnost građenja u Bosni i Hercegovini dostaviti izvod iz sudskog registra ne stariji od tri (3) mjeseca od dana objavljivanja natječaja.

Za strana pravna lica: Izvod iz nadležnog/odgovarajućeg registra u zemlji porijekla ili ekvivalentni dokument koji se izdaje u pravnom sistemu zemlje ponuđača.

### b. Dokazi finansijske sposobnosti

b1. Pismo namjere poslovne banke ili drugi odgovarajući dokaz iz kojeg je vidljivo da ponuđač ima osigurane izvore finansiranja za realizaciju projekta,

b2. Da je ponuđač u posljednje tri godine imao ukupan prihod od minimalno 30.000.000,00 KM (dostaviti dokaze o ukupnom prihodu – priložiti revidirane godišnje izvještaje o poslovanju i bilans stanja i uspjeha iz koga se vidi ukupan prihod),

b3. Da je ponuđač u posljednje tri godine imao ukupan prihod od minimalno 15.000.000,00 KM od izvođenja građevinskih radova (priložiti revidirane godišnje izvještaje o poslovanju i bilans stanja i uspjeha iz koga se vidi ukupan prihod od izvođenja građevinskih radova, lista završenih ugovora sa nazivom ugovora, kontakt podacima o investitoru i iznosom izvršenih radova).

U slučaju zajedničke ponude/konzorcija tražene prihode moraju ostvariti maksimalno dva člana konzorcija.

Ponuđači sa sjedištem u stranoj državi dostavljaju odgovarajuće dokaze u skladu sa propisima države u kojoj imaju sjedište. Za strane ponuđače kod kojih su poslovni prihodi iskazani u

stranoj valuti, za preračun u KM će se koristiti srednji kurs Centralne banke Bosne i Hercegovine na dan isteka roka za podnošenje ponuda.

c. Jamstva (garancije)

(1) Jamstvo za ozbiljnost ponude na iznos od 25.000,00 KM (dvadesetpet hiljada KM), koje je potrebno uplatiti na depozitni račun Grada Zenica, broj: 141–355-53200161-07, vrsta prihoda 723139, šifra Grada Zenica: 103, budžetska organizacija 0000000 ili 9999999 - za uplate u KM, dok se uplate iz inostranstva mogu vršiti isključivo u EUR-ima, na sljedeći način, BOSNA BANK INTERNATIONAL DD SARAJEVO, SARAJEVO, BOSNIA AND HERZEGOVINA, IBAN: BA 39 141 355 5310007647, SWIFT CODE: BBIBBA22XXX,

Red. br.	Banka	Država	SWIFT/BIC	Broj računa
1.	UNICREDIT BANK AUSTRIA	Austrija	BAUATWW	10020203955
2.	PRIVREDNA BANKA DD ZAGREB	Hrvatska	PBZGHR2X	709200-978-000641
3.	KT BANK AG	Njemačka	KTAGDEFF	DE25502345000155320020

uz ovjerenu izjavu (kod notara ili u sudu) da se uplaćena garancija zadržava dok se ne izvrši dodjela ugovora, odnosno okonča postupak javnog natječaja.

ili

(2) Garancija poslovne banke, na iznos od 25.000,00 KM (dvadesetpet hiljada KM), plativa u roku valjanosti ponude, kojom se banka obavezuje na uplatu istog iznosa na prvi pisani poziv Grada Zenica, bez prigovora i protesta, u slučaju da ponuđač odustane od ponude, te ukoliko najpovoljniji ponuđač ne potpiše ugovor o osnivanju prava građenja, sa rokom važenja od 120 dana.

**U slučaju da ponuđač ne dostavi jedno od gore zahtjevanih sredstava finansijskog obezbjeđenja za ozbiljnost ponude, njegova ponuda će biti odbijena zbog bitnih nedostataka.**

Bankarska garancija za ozbiljnost ponude, odnosno uplaćeno jamstvo, ako ne bude iskorišćeno, biće vraćeni ponuđačima najkasnije u roku od 10 dana od dana potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja sa najpovoljnijim ponuđačem, odnosno odluke o poništenju javnog natječaja.

(3) Jamstvo za dobro i blagovremeno izvršenje obaveze izgradnje CPG-a na Trgu Alije Izetbegovića (obavezujuće pismo namjere poslovne banke), da će u slučaju da ponuđač bude izabran kao najpovoljniji na javnom natječaju, istom izdati neopozivu bankovnu garanciju za dobro i blagovremeno izvršenje obaveze izgradnje CPG-a na iznos od 500.000,00 KM (petstotinhiljada KM), s rokom važenja od 48 mjeseci nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja, te plativim na prvi pisani poziv Grada Zenica, bez prava na prigovor i bez protesta.

Ukoliko garanciju dostavlja strano pravno lice, obavezan je dostaviti i konfirmaciju (osiguranje) garancije od strane druge banke.

Ukoliko izabrani ponuđač ne dostavi garanciju na dobro i blagovremeno izvršenje obaveze izgradnje CPG-a, gubi garanciju na ponudu i ugovor će biti ponuđen drugoplasiranom ponuđaču, pod uslovima definisanim u tački 14.3. ovog natječaja.

d. Ponuđači su dužni dostaviti sljedeće dokumente:

(1) Uvjerenje nadležnog suda kojim dokazuju da u krivičnom postupku nije izrečena pravosnažna presuda kojom je osuđen za krivično djelo učešća u kriminalnoj organizaciji, za korupciju, prevaru ili pranje novca,

(2) Uvjerenje nadležnog suda ili organa uprave kod kojeg je registrovan ponuđač kojim se potvrđuje da nije pod stečajem niti je predmet stečajnog postupka, da nije predmet postupka likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovne djelatnosti,

(3) Uvjerenje nadležnih institucija kojim se potvrđuje da je ponuđač izmirio dospjele obaveze, a koje se odnose na doprinose za penziono i invalidsko i zdravstveno osiguranje,

(4) Uvjerenje nadležnih institucija da je ponuđač izmirio dospjele obaveze u vezi s plaćanjem direktnih i indirektnih poreza,

(5) Uvjerenje nadležnih institucija da ponuđač nema zabranu obavljanja djelatnosti,

(6) Uvjerenje da ponuđač nema neizmirenih obaveza prema Gradu Zenica,

(7) Notarski ovjerenu Izjavu ponuđača da će na osnovu Naloga za plaćanje upućenog od strane nadležne službe Grada Zenica, za plaćanje godišnje naknade za osnivanje prava građenja ili ugovorne kazne, izvršiti uplatu iste, u propisanom zakonskom roku.

Za strana pravna lica: za sva tražena uvjerenja (stavke (1) do (5) priložiti odgovarajući ekvivalentni dokaz koji se izdaje u pravnom sistemu zemlje porijekla ponuđača.

Ukoliko se bilo koji od dokaza iz tački (1) – (5) ne izdaje u pravnom sistemu zemlje porijekla ponuđača, ponuđač može dostaviti svoju pisanu izjavu kojom se potvrđuje da se takav dokument ne izdaje u zemlji porijekla ponuđača i kojom se potvrđuje ispunjenost relevantnog uslova na koji se takav dokaz odnosi, datu pod punom krivičnom i materijalnom odgovornošću, ovjerenu pred nadležnim organom ovjere (notar ili sud).

Kao dokaz za ispunjavanje uslova iz tačke (3) i (4) prihvata se i sporazum ponuđača sa nadležnim poreskim institucijama o reprogramiranom, odnosno odgođenom plaćanju obaveza ponuđača po osnovu poreza i doprinosa i indirektnih poreza, uz potvrdu poreskih organa da ponuđač u predviđenoj dinamici izmiruje svoje reprogramirane obaveze.

e. Izjavu ponuđača da se obavezuje, u slučaju da bude izabran kao najbolji ponuđač, prihvatiti zaključenje ugovora o osnivanju prava građenja u formi izvršne isprave.

f. Dokazi za zajedničku ponudu:

(1) Za sve članove konzorcija koji podnose zajedničku ponudu prilažu se pojedinačni dokazi o registraciji, dokazi o nekažnjavanju i uvjerenja nadležnih institucija o izmirenju dospelih obaveza iz osnova direktnih i indirektnih poreza i doprinosa za PIO/MIO i zdravstvenog osiguranja, kao i uvjerenja iz tačke d. alineje (1) i (2),

(2) Ovjerena izjava o solidarnoj odgovornosti svih članova konzorcija,

(3) Ovjeren ugovor o konzorciju/zajedničkom nastupu,

(4) Jamstva iz tačke 11. alineja c. može dostaviti bilo koji od članova konzorcija.

## 12. OSTALA DOKUMENTACIJA



12.1. Ponuđači uz ponudu obavezno dostavljaju i sljedeće:

(1) Dokument izdat od bankarske ili druge financijske organizacije/ institucije (BON – 2 / SOL - 2 ili ekvivalent) kojim se dokazuje solventnost privrednog društva ili drugog poslovnog subjekta, kao dokaz da u posljednjih šest mjeseci, računajući od dana objave javnog natječaja, nije bio u neprekidnoj blokadi duljoj od 15 (petnaest) dana,

(2) Strano pravno lice (privredni subjekt) dužno je dostaviti Dun & Bradstreet bonitetni izvještaj ili ekvivalent sa istim pokazateljima.

12.2. U slučaju bilo koje promjene vezane za ispunjenje uslova za učestvovanje u proceduri javnog natječaja koja bi nastupila prije donošenja odluke o izboru najpovoljnije ponude ili odluke o poništenju postupka, odnosno do momenta potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja, ponuđač je dužan da obavijesti Komisiju/Grad pisanim putem o toj promjeni i da dostavi relevantnu dokumentaciju, najkasnije u roku od pet (5) dana, od dana nastanka takve promjene.

12.3. Nacrt ugovora je sastavni dio natječajne dokumentacije, u koji su uneseni svi elementi iz natječajne dokumentacije, te definisana prava i obaveze izabranog ponuđača i Grada Zenica. Ponuđači su dužni uz ponudu dostaviti potpisan i pečatom ovjeren Nacrt ugovora, u koji su unijeli podatke iz svoje ponude, te parafirati sve listove.

### 13. KRITERIJI ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

13.1. Kriterij za izbor najpovoljnije ponude je **kriterij ekonomski najpovoljnije ponude**.

13.2. Najpovoljnija ponuda je ona koja osvoji najviše bodova prema sljedećim kriterijima:

a. Najviši ponuđeni iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja.

– 10 bodova,

b. Najviši ponuđeni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja koji se počinje plaćati nakon proteka 12,5 godina od potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja CPG-a i plaća se jednokratno godišnje do isteka ugovora.

– 50 bodova,

c. Najkraći period korištenja CPG-a (maksimalan period korištenja prava građenja za objekat CPG-a je 32,5 godina nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja).

– 40 bodova

13.3. Ponuđeni iznos jednokratne naknade i godišnje naknade za osnovano pravo građenja upisuje se u priloženom obrascu za finansijski dio ponude sa rokom trajanja Ugovora o osnivanju prava građenja u KM (konvertibilna marka) i adekvatan iznos u EURO, brojkama i slovima. Ako se iznosi u brojkama i slovima ne slažu, mjerodavan je iznos ponuđene naknade upisan slovima.

U obrascu za finansijski dio ponude sa rokom trajanja Ugovora o osnivanju prava građenja se obavezno navode iznosi ponuđenih naknada za osnivanje prava građenja bez uračunatog poreza na dodatu vrijednost (PDV-a).

13.4. Ponuđeni iznosi kao naknada za osnovano pravo građenja (jednokratna naknada i godišnja naknada) se uplaćuju u KM, ali se preračunavaju prema srednjem kursu Centralne

banke BiH, na dan uplate naknade, u skladu sa EURO ekvivalentnom vrijednošću iznosa naknade ponuđene u KM u sklopu javnog natječaja.

13.5. Minimalan ponuđeni iznos jednokratne naknade na osnivanje prava građenja je 250.000,00 KM.

13.6. Minimalan ponuđeni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja je 165.000,00 KM.

#### 14. NAČIN BODOVANJA PONUDA

14.1. Ponuđeni iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja će se vrednovati i bodovati na sljedeći način:

Finansijska ponuda sa najvišim ponuđenim iznosom jednokratne naknade za osnivanje prava građenja će se bodovati sa maksimalnim brojem poena u sistemu bodovanja finansijskih ponuda – 100 poena.

Formula koja će se koristiti da bi se na osnovu najviše finansijske ponude za jednokratnu naknadu bodovale ostale ponude je sljedeća:

$S_{jn} = 100 \times F/F_{max}$ , pri čemu je

$S_{jn}$  - broj poena za ponuđenu jednokratnu naknadu za osnivanje pravo građenja,

$F_{max}$  - iznos najviše ponuđene jednokratne naknade,

$F$  - iznos ponude za jednokratnu naknadu koja se vrednuje i boduje.

Na osnovu ove formule će se vrednovati i bodovati sve ponude za jednokratnu naknadu za osnivanje prava građenja.

14.2. Po istom principu će se vrednovati i bodovati i ponuđena godišnja naknada za osnovano pravo građenja.

Finansijska ponuda sa najvišim ponuđenim iznosom godišnje naknade za osnovano pravo građenja će se bodovati sa maksimalnim brojem poena – 100 poena.

Formula koja će se koristiti da bi se na osnovu najviše ponuđene finansijske ponude za godišnju naknadu za osnovano pravo građenja bodovale ostale ponude je sljedeća:

$S_{gn} = 100 \times F/F_{max}$ , pri čemu je

$S_{gn}$  - broj poena za ponuđenu godišnju naknadu za osnovano pravo građenja,

$F_{max}$  - iznos najviše ponuđene godišnje naknade,

$F$  - iznos ponude za godišnju naknadu koja se vrednuje i boduje.

Na osnovu ove formule će se vrednovati i bodovati sve ponude za godišnju naknadu za osnovano pravo građenja.

14.3. Najkraći ponuđeni vremenski period za osnivanje prava građenja za objekat centralne javne podzemne garaže CPG-a će se bodovati na sljedeći način:

Ponuda sa najkraćim ponuđenim vremenskim periodom za osnivanje prava građenja će se bodovati sa maksimalnim brojem poena – 100 poena.

Formula koja će se koristiti da bi se na osnovu najkraćeg ponuđenog vremenskog perioda korištenja CPG-a vrednovala i bodovale ostale ponude je sljedeća:

$V_{kg} = 100 \times V_{min}/V$ , pri čemu je

$V_{kg}$  - broj bodova za ponuđeni vremenski period za osnivanje prava građenja CPG-a,

$V_{min}$  – najkraći ponuđeni vremenski period za osnivanje prava građenja CPG-a,

$V$  - ponuđeni vremenski period za osnivanje prava građenja CPG-a koji se vrednuje i boduje.

4.4. Završno bodovanje i rangiranje ponuda zavisi od težine i procentualne zastupljenosti svakog pojedinog kriterija koji se boduje u ukupnom bodovanju.

Težina ponuđenog iznosa jednokratne naknade za osnivanje prava građenja TJN u ukupnom zbiru bodova je 0,10, težina ponuđenog iznosa godišnje naknade za osnivano pravo građenja TGN u ukupnom zbiru bodova je 0,50, težina ponuđenog vremenskog roka na koji se pravo građenja CPG-a osniva TVK u ukupnom zbiru bodova je 0,40.

Nakon što se poeni dobijeni po svakom kriteriju, u zavisnosti od ponuđenih iznosa i vrijednosti, pomnože sa koeficijentima težine za svaki kriterij, dobiju se bodovi po svakom kriteriju. Ukupan zbir svih bodova, po sva tri kriterija, predstavlja ukupan broj bodova na osnovu kojeg se vrši rangiranje ponuda.

Na taj način, ponuda koja ostvari maksimalan broj bodova po sva tri kriterija, maksimalno može biti vrednovana i bodovana sa 100 bodova.

## 15. IZBOR NAJPOVOLJNIJEG PONUĐAČA I ROK ZAKLJUČENJA UGOVORA

15.1. Odluka o odabiru najpovoljnije ponude, odnosno odluka o poništenju postupka, donijet će se u roku od 45 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

Komisija za provođenje procedure će dostaviti kopiju zapisnika o bodovanju i rangiranju ponuda svakom ponuđaču putem e-maila najkasnije tri dana nakon što se izvrši bodovanje i rangiranje ponuđača.

15.2. Zaštita prava učesnika javnog natječaja/ponuđača - svako pravno lice koje ima pravni interes u proceduri javnog natječaja ima pravo da podnese zahtjev za zaštitu svojih prava u vezi sa postupkom Komisije za provođenje javnog natječaja.

Zahtjev za zaštitu prava se podnosi na adresu Grada, naznačenu u članu 1. ove natječajne dokumentacije, preporučenom poštom ili putem e-maila.

15.3. Na zapisnik o bodovanju i rangiranju ponuda može se izjaviti prigovor u roku od tri (3) dana od dana prijema zapisnika sa rangiranjem ponuda. Po prijemu prigovora Komisija za provođenje procedure ocjenjuje da li je isti blagovremen, dopušten i osnovan. U slučaju da Komisija ocijeni da je prigovor osnovan donijet će odluku o istom, a u slučaju da prigovor bude odbijen, podnosilac prigovora može zaštitu svojih prava tražiti pred Gradonačelnikom. Ponuđač/žalitelj može dostaviti svoju žalbu Gradonačelniku u roku od pet (5) dana nakon donošenja negativne odluke Komisije o prigovoru, koji donosi konačnu odluku.

15.4. Nakon isteka rokova za prigovore i žalbe, Komisija će podnijeti izvještaj o provedenoj proceduri javnog konkursa Gradskom vijeću, sa obrazloženjem vrednovanja i bodovanja svih prispjelih ponuda, te sa rangiranjem svih prispjelih ponuda i prijedlogom za potpis ugovora o osnivanju prava građenja sa najpovoljnijim ponuđačem.

15.5. Potpis Ugovora o osnivanju prava građenja će se obaviti nakon što Gradsko vijeće usvoji Prijedlog odluke za potpis Ugovora o osnivanju prava građenja sa najpovoljnijim ponuđačem.

15.6. Rok za zaključenje Ugovora o osnivanju prava građenja je 15 dana od dana prijema obavijesti o izboru najpovoljnijeg ponuđača.

15.7. Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor ili ne dostavi traženu garanciju u ostavljenom roku, smatraće se da je odustao od svoje ponude i gubi pravo na povrat kaucije/garancije, a Grad može ponuditi zaključenje Ugovora o osnivanju prava građenja sljedeće rangiranom ponuđaču koji ispunjava uslove natječaja, uz uslov da prihvati ponuđene iznose jednokratne i godišnje naknade za pravo građenja, kao i rok za osnivanje Ugovora o pravu građenja koji je ponudio prvorangirani ponuđač.

15.8. Ukoliko Gradsko vijeće odbije Prijedlog odluke za potpis ugovora o osnivanju prava građenja sa najpovoljnijim ponuđačem, poništiće se procedura javnog natječaja i biće raspisan novi javni natječaj za osnivanje prava građenja.

## 16. ISPRAVKA I/ILI IZMJENA NATJEČAJNE DOKUMENTACIJE, TRAŽENJE POJAŠNJENJA

Komisija za provođenje natječaja može u svako doba, a najkasnije 10 dana prije isteka roka za podnošenje ponuda, izmijeniti natječajnu/tendersku dokumentaciju, iz opravdanih razloga, bilo na vlastitu inicijativu, bilo kao odgovor na zahtjev privrednog subjekta koji je uključen u proceduru pripreme ponuda za određena pojašnjenja. Komisija je obavezna da obavijesti sve potencijalne ponuđače za koje zna da su preuzeli natječajnu dokumentaciju o svim izmjenama natječajne/tenderske dokumentacije.

Zainteresirani ponuđači mogu posavljati pitanja ili tražiti pojašnjenje natječajne dokumentacije od Komisije i to blagovremeno, a najkasnije sedam (7) dana prije isteka roka za dostavljanje ponuda. Komisija će pripremiti odgovor u pisanoj formi najkasnije pet (5) dana prije isteka roka za dostavljanje ponuda. U odgovoru na pitanja i pojašnjenja Komisija neće navoditi ime subjekta koji je tražio pojašnjenje. Ukoliko je na temelju sadržaja odgovora potrebno mijenjati natječajnu dokumentaciju, Komisija će produžiti rok za dostavljanje ponuda i to najmanje za sedam (7) dana.

## 17. INFORMACIJE

Kontakt osoba za sve informacije i pitanja je \_\_\_\_\_, tel \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_. Zainteresovani ponuđači mogu postaviti pitanja o javnom natječaju putem e-maila ili poštom. Odgovori na sva pitanja će biti dostavljeni svim ponuđačima putem e-maila, najkasnije sedam (7) dana nakon postavljanja upita. Odgovori će biti prosljeđeni svom ponuđačima, bez navođenja imena ponuđača koji su postavili pitanja.

Podaci o osobi zaduženoj za kontakt:

Kontakt osoba: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

Dokumentacija:

1. Odluka o raspisivanju javnog natječaja,
2. Smjernice/tehnički uslovi za izgradnju objekta CPG-a,
3. Idejno rješenje objekta CPG-a,
4. Izvod iz nacrtu regulacionog plana Trg Alija Izetbegović,
5. Nacrt ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta CPG-a.

Zenica, \_\_\_\_\_ 2022. godine.

KOMISIJA  
ZA PROVOĐENJE JAVNOG NATJEČAJA

OBRAZAC ZA FINANSIJSKI DIO PONUDE

*(Memorandum ponuđača/investitora koji nastupa samostalno*

*ili grupe ponuđača ako nastupaju zajedno)*

GRAD ZENICA

Trg BiH, 6

72 000 Zenica

Bosna i Hercegovina

DOSTAVLJANJE FINANSIJSKE PONUDE U SKLOPU JAVNOG NATJEČAJA ZA

OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA RADI IZGRADNJE CENTRALNE GRADSKO PODZEMNE (CPG) GARAŽE

NA LOKACIJI TRG ALIJA IZETBEGOVIĆ

*(popunjava ponuđač/investitor koji nastupa samostalno*

*ili grupa ponuđača ako nastupaju zajedno)*

Finansijska ponuda broj \_\_\_\_\_

Datum finansijske ponude \_\_\_\_\_

Poštovani,

Mi (*naziv ponuđača/grupe ponuđača*), dole potpisani, dostavljamo našu finansijsku ponudu u proceduri otvorenog javnog natječaja za osnivanje prava građenja radi izgradnje Centralne podzemne garaže (CPG), koji je objavljen dana \_\_\_\_\_ 2022. godine.

Naša ponuda je u potpunosti pripremljena prema zahtjevima i uslovima koji su propisani u natječajnoj/tenderskoj dokumentaciji, usklađena sa Zakonom o prostornom uređenju FBiH i Zakonom o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona, lokalnim zakonima, usklađena sa pravilima struke, tehničkim propisima, normativima i standardima za realizaciju ovih poslova.

Naša finansijska ponuda, u skladu sa kriterijima za ocjenu i izbor najpovoljnije ponude koji su traženi u natječajnoj dokumentaciji je sljedeća:

1. IZNOS JEDNOKRATNE NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA, KOJA SE PLAĆA NAKON POTPISA UGOVORA JE \_\_\_\_\_ KM, slovima \_\_\_\_\_ ,  
ili protuvrijednost jednokratne naknade iskazana u EURO iznosi \_\_\_\_\_ EURO,  
slovima \_\_\_\_\_ .

2. IZNOS GODIŠNJE NAKNADE ZA OSNOVANO PRAVA GRAĐENJA, KOJA SE PLAĆA NAKON ISTEKA DESET GODINA OD DANA DOBIJANJA UPOTREBNE DOZVOLE PA DO ISTEKA UGOVORA JE \_\_\_\_\_ KM, slovima \_\_\_\_\_ ,  
ili protuvrijednost godišnje naknade iskazana u EURO iznosi \_\_\_\_\_ EURO,  
slovima \_\_\_\_\_ .

3. PERIOD UPRAVLJANJA I KORIŠTENJA JAVNOM CENTRALNOM PODZEMNOM GARAŽOM/CPG (PERIOD TRAJANJA UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA), U SKLADU SA USLOVIMA IZ NATJEČAJNE DOKUMENTACIJE, NAKON KOJEG ĆE (*naziv ponuđača/grupe ponuđača*) OBJEKAT CPG VRATITI GRADU JE \_\_\_\_\_ GODINA, slovima \_\_\_\_\_ .

Napomena: Iznos jednokratne naknade i godišnje naknade za pravo građenja je iskazan bez uključenog PDV-a.

Period trajanja Ugovora o osnivanju prava građenja (period korištenja i upravljanja CPG) je iskazan u godinama.

Mi (*naziv ponuđača/grupe ponuđača*) se obavezujem(mo), ukoliko naša ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, te ukoliko ugovor o osnivanju prava građenja Centralne podzemne garaže (CPG) bude dodijeljen nama, da u potpunosti ispunimo sve odredbe ugovora kvalitetno i na vrijeme, te da ispoštujemo sve zahtjeve koji su traženi u natječajnoj dokumentaciji bez prigovora. Ovo garantujemo dostavljenom bezuslovnom bankarskom garancijom za ozbiljnost ponude, kao i bezuslovnom bankarskom garancijom za dobro i blagovremeno izvršenje obaveza izgradnje CPG-a, koju ćemo dostaviti u skladu sa zahtjevima iz natječajne dokumentacije, kao i za kvalitet izvršenih radova i instalirane opreme, koje ćemo u potpunosti završiti prema uslovima iz natječajne dokumentacije i smjernica/tehničkih uslova za izvođenje radova, te staviti u funkciju u traženom roku.

Također, u potpunosti, bez ikakvih rezervi ili ograničenja, prihvatamo odredbe nacrtu ugovora kojeg dostavljamo potpisanog i ovjerenog kao prilog ove naše finansijske ponude, odredbe o načinu plaćanja godišnje naknade za osnovano pravo građenja, kao i odredbe o ugovornoj kazni iz Nacrta ugovora, što smo potvrdili i u našoj notarski ovjerenoj izjavi.

Mi (naziv ponuđača/grupe ponuđača), u potpunosti razumijemo i bez ikakvog prigovora prihvatamo činjenicu da Grad Zenica može izabrati bilo koju ponudu, razumijemo da Grad nije obavezan da prihvati niti jednu ponudu, razumijemo da Grad može da obnovi čitavu proceduru, te svojim potpisom ove finansijske ponude to u potpunosti prihvatamo, te u potpunosti prihvatamo odluku Grada.

S poštovanjem,

Naziv ponuđača/grupe ponuđača, joint venture:

\_\_\_\_\_

Ime i prezime/potpis ovlaštene osobe ponuđača/grupe ponuđača, joint venture:

\_\_\_\_\_

Pečat ponuđača/lidera grupe ponuđača

Mjesto i datum:

\_\_\_\_\_

**NAPOMENA:**

1. Iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja mora biti izražen u KM, sa ekvivalentnim iznosom/protuvrijednosti u EURO. Godišnja naknada će se uplaćivati u budžet Grada u KM, ali prilikom obračuna i uplate godišnje naknade za osnovano pravo građenja, odnos KM prema EURO će se obračunavati prema srednjem kursu Centralne banke BiH.
2. Valuta plaćanja naknada za osnivanje prava građenja je KM.
3. Iznosi iz ponude su fiksni i nepromjenjivi tokom cijelog perioda trajanja ugovora.
4. U ponuđene iznose naknada za osnivanje prava građenja neće biti uključen porez na dodatu vrijednost - PDV.
5. Ponuđači su obavezni iznose naknada za osnivanje prava građenja (jednokratna i godišnja naknada za osnovano pravo građenja), kao i dužinu vremenskog perioda za osnivanje prava građenja, u svojoj ponudi upisati brojem i slovima.



**N A C R T   U G O V O R A**  
**O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA**  
**ZA IZGRADNJU CENTRALNE PODZEMNE GARAŽE (CPG)**  
**S PRIPADAJUĆIM SADRŽAJIMA**  
**NA TRGU ALIJE IZETBEGOVIĆA**  
**U GRADU ZENICA**

Zenica, februar 2022.

Grad Zenica, Trg Bosne i Hercegovine br.6, Zenica, koju zastupa Gradonačelnik Fuad Kasumović (u daljem tekstu: Grad), s jedne strane

I

kojeg zastupa \_\_\_\_\_ (u daljem tekstu: Nosilac prava građenja), s druge strane,

zaključili su sljedeći

## U G O V O R

### O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

#### Za izgradnju Centralne podzemne garaže (CPG) na Trgu Alije Izetbegovića

#### UVODNE ODREDBE

##### Član 1.

Ugovorne strane saglasno konstatuju:

(1) Da je na osnovu Odluke o raspisivanju javnog natječaja za izgradnju Centralne podzemne garaže (CPG) na Trgu Alije Izetbegovića br. 01- \_\_\_\_\_, donesene na sjednici gradskog Vijeća Zenica održanoj \_\_\_\_\_ 2022. godine, objavljen javni natječaj za osnivanje prava građenja, na lokaciji (gradskom građevinskom zemljištu označenom) kako slijedi:

Parcela k.č. 1470/1, parcela k.č. 1473, parcela k.č. 1471, parcela k.č. 1479, parcela k.č. 1475, parcela k.č. 1512/1, parcela k.č. 1488, parcela k.č. 802, parcela k.č. 803, parcela k.č. 804, parcela k.č. 805, parcela k.č. 806, parcela k.č. 807, parcela k.č. 808, parcela k.č. 809, parcela k.č. 799, sve KO Zenica II, ukupne površine cca 10.000,00 m<sup>2</sup>.

(2) Da je na osnovu Odluke o raspisivanju javnog natječaja određena početna cijena/iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja od \_\_\_\_\_ KM, te početna cijena/iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja od \_\_\_\_\_ KM.

(3) Da je javni natječaj objavljen u dnevnom listu \_\_\_\_\_, i na web stranici Grada [www.zenica.ba](http://www.zenica.ba) dana \_\_\_\_\_ 2022. godine.

(4) Da je Komisija za provođenje procedura javnog natječaja koju je imenovao Gradonačelnik Rješenjem br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ 2022. godine otvorila prispjele ponude, nakon utvrđivanja formalne i sadržinske ispravnosti dostavljenih ponuda izvršila njihovu analizu, vrednovanje, bodovanje i rangiranje, te izvršila izbor najpovoljnije ponude svojom Odlukom od \_\_\_\_\_ 2022. godine.

(5) Da je Gradsko vijeće Grada Zenica na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2022. godine, nakon razmatranja Izvješćaja Komisije za provođenje procedura javnog natječaja, donijelo Zaključak kojim se utvrđuje da je najpovoljnija ponuda, u postupku javnog natječaja za osnivanje prava građenja na određeno vrijeme radi izgradnje, upravljanja i korištenja „Centralne podzemne garaže“ (u daljem tekstu CPG), ponuda \_\_\_\_\_, te da će se sa istim zaključiti Ugovor o osnivanju prava građenja.

## PREDMET UGOVORA

### Član 2.

(1) Grad Zenica u korist Nosioca prava građenja osniva pravo građenja na određeno vrijeme, radi izgradnje, upravljanja i korištenja javne Centralne podzemne garaže (CPG) na Trgu Alije Izetbegovića, sa minimalno 1295 parking mjesta i pripadajućim sadržajima, uključujući izgradnju i uređenje parka iznad garaže, prema uslovima propisanim smjernicama/tehničkim uslovima za izgradnju javne Centralne podzemne garaže i drugim propisima, standardima i tehničkim normativima koji su na snazi u vrijeme početka građenja.

*Alternativa kad pobjednik na natječaju osniva novo privredno društvo:*

*\*(1) Ugovorne strane saglasne su da je \_\_\_\_\_ izabran kao najpovoljniji ponuđač na javnom natječaju radi osnivanja prava građenja na određeno vrijeme za izgradnju javne Centralne podzemne garaže (CPG) na Trgu Alije Izetbegovića, sa minimalno 1295 parking mjesta i pripadajućim sadržajima (CPG), uključujući izgradnju i uređenje parka iznad garaže, prema uslovima propisanim smjernicama/tehničkim uslovima za izgradnju javne Centralne podzemne garaže i drugim propisima, standardima i tehničkim normativima koji su na snazi u vrijeme početka građenja, te da je osnovao novo privredno društvo koje je Nosilac prava građenja. \_\_\_\_\_ solidarno je odgovoran za sve obaveze novog privrednog društva koje će realizirati projekat izgradnje CPG-a i upravljati i koristiti taj objekat u roku utvrđenim ovim Ugovorom.*

*Napomena: tekst označen \*(1) je alternativni tekst koji će se koristiti prilikom zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja sa pobjednikom natječaja koji osniva novo privredno društvo za realizaciju Ugovora.*

(2) Nosilac prava građenja obavezan je izgraditi podzemnu garažu sa četiri podzemne etaže i najmanje 1295 parking mjesta koja su namijenjena funkciji javnog parkiranja vozila, sa pripadajućim sadržajima, te izgraditi i urediti javni park iznad podzemne garaže koji će nakon završetka gradnje predati u vlasništvo i na upravljanje Gradu Zenica.

(3) Nosilac prava građenja obavezan je obezbijediti saglasnost Grada na projektnu dokumentaciju (idejni projekat i glavni projekat) prije dobijanja građevinske dozvole (Rješenja o odobrenju građenja), koja mora biti izrađena u skladu sa idejnim rješenjem, te prema uslovima koji su propisani u smjernicama/tehničkim uslovima za izgradnju javne Centralne podzemne garaže (CPG) na Trgu Alije Izetbegovića.

(4) Nosilac prava građenja obavezan je da prije ishodovanja građevinske dozvole dobije pisano pozitivno mišljenje da je projektno tehnička dokumentacija pripremljena u skladu sa uslovima iz javnog natječaja i od strane tima za stručnu reviziju glavnog projekta koji će biti imenovan od strane gradske uprave.

(5) Pravo građenja osniva se na parceli k.č. 1470/1, parceli k.č. 1473, parceli k.č. 1471, parceli k.č. 1479, parceli k.č. 1475, parceli k.č. 1512/1, parceli k.č. 1488, parceli k.č. 802, parceli k.č. 803, parceli k.č. 804, parceli k.č. 805, parceli k.č. 806, parceli k.č. 807, parceli k.č. 808, parceli k.č. 809, parceli k.č. 799, upisanim u zk uložak br. \_\_\_\_\_, sve KO Zenica II, ukupne površine cca 10.000 m<sup>2</sup>.

(6) Grad Zenica će Nosioca prava građenja uvesti u posjed nekretnine iz stava (3) ovog člana s danom pravosnažnosti građevinske dozvole, a najkasnije do 01.10.2022. godine, uz kumulativno ispunjenje sljedećih uslova:

- a. uplate iznosa jednokratne naknade za osnovano pravo građenja,
- b. dostave garancije iz člana 10. ovog Ugovora.

(7) Grad Zenica će u proceduri izdavanja građevinske dozvole osloboditi Nosioca prava građenja od plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za pogodnosti (renta), kao doprinos Grada realizaciji projekta, kao potporu samodrživosti projekta, te imajući u vidu da će objekat CPG-a biti vraćen u vlasništvo Grada nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja.

(8) Grad Zenica će predati Nosiocu prava građenja raspoloživu tehničku dokumentaciju potrebnu za izradu projektno tehničke dokumentacije.

(9) Grad Zenica će dostaviti Nosiocu prava građenja plan postojećih instalacija i vodove komunalne infrastrukture kojom upravljaju komunalna društva u vlasništvu Grada Zenica (JP ViK, JP Grijanje), a koji postoje na lokaciji na kojoj će se graditi CPG (izvod iz katastra podzemnih instalacija).

(10) O uvođenju Nosioca prava građenja u posjed zemljišta iz stava (3) ovog člana sastaviti će se zapisnik.

(11) Nosilac prava građenja može garažne prostore otuđiti trećim osobama.

(12) Nosilac prava građenja za vrijeme trajanja prava građenja i korištenja može otuđiti pravo građenja, upravljanja i korištenja CPG-a uz prethodnu saglasnost Gradskog vijeća, u skladu sa članom 16. stav (1) ovog Ugovora.

(13) Nosilac prava građenja obavezan je ishoditi pravosnažnu građevinsku dozvolu u vremenu od zaključenja Ugovora do predaje zemljišta za koje se osniva pravo građenja u posjed, koje ne može biti duže od šest mjeseci. Ukoliko u ovom roku, Nosilac prava građenja ne isходи pravosnažnu građevinsku dozvolu, Grad Zenica ima pravo aktivirati garanciju iz člana 10. ovog Ugovora, u visini od 50% iznosa garancije.

(14) U vremenu od predaje zemljišta u posjed, do početka izvođenja građevinskih radova na objektu, Nosilac prava građenja obavezan je poduzeti sve radnje u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i građenju ZDK-a.

## TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA

### Član 3.

- (1) Pravo građenja osniva se na temelju ovog Ugovora.
- (2) Pravo građenja osniva se na period od \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) godina, računajući od dana zaključenja ovog Ugovora, a koji rok će biti produžen za 30 mjeseci, period u kojem izabrani Nosilac prava građenja je obavezan da ishodi građevinsku dozvolu, izgradi objekat, dobije upotrebnu dozvolu i stavi objekat u funkciju.
- (3) Nakon protoka perioda iz prethodnog stava prestaje pravo građenja, a Grad postaje vlasnik i upisat će svoje pravo sa 1/1 dijela na objektu CPG-a.
- (4) Nosilac prava građenja će bez prava na naknadu vrijednosti CPG-a predati u posjed i vlasništvo Gradu Zenica objekat CPG-a sa minimalno 1295 parking mjesta, sve u stanju funkcionalne ispravnosti bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih osoba (založno, fiducijarno ili drugo stvarno pravo kao teret prava građenja) u roku od 30 (trideset) dana od dana prestanka prava građenja/proteka roka iz stava (2) ovog člana.
- (5) Nosilac prava građenja će bez prava na naknadu vrijednosti predati u posjed i vlasništvo Gradu Zenica gradski park koji je Nosilac prava građenja obavezan da izgradi iznad podzemne garaže, sve u stanju funkcionalne ispravnosti, u roku od 10 (deset) dana nakon završetka građenja, odnosno u roku od 10 (deset) dana nakon protoka roka iz člana 8. stav (2), alineja b. ovog Ugovora.
- (6) Potpisom ovog Ugovora Nosilac prava građenja ovlašćuje Grad Zenica da na osnovu ovog Ugovora, bez bilo kakvih daljih saglasnosti ili odobrenja, a nakon protoka roka iz stava (2) ovog člana, ishodi brisanje prava građenja na zemljištu iz člana 2. stav (5) ovog Ugovora i upis prava vlasništva na ime Grada Zenica sa 1/1 dijela.
- (7) Nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja, Grad će sa Nosiocem prava građenja pregovarati o produženju aranžmana o upravljanju nad objektom CPG-a za period od narednih 15 godina, o čemu će Grad Zenica i Nosilac prava građenja napraviti poseban ugovor i dogovoriti drugačiju naknadu za upravljanje i održavanje objekta CPG-a. Inicijativu za zaključenje ugovora o upravljanju i održavanju objekta CPG-a Nosilac prava građenja mora podnijeti najkasnije godinu dana prije isteka ovog Ugovora.

## NAKNADA ZA PRAVO GRAĐENJA

### Član 4.

(jednokratna naknada)

Nosilac prava građenja se obavezuje da Gradu Zenica izvrši uplatu iznosa od \_\_\_\_\_ KM na ime jednokratne naknade za pravo građenja, u roku od 15 dana od dana potpisa ovog Ugovora.

## Član 5.

### (trajna naknada)

- (1) Nosilac prava građenja se obavezuje da Gradu Zenica, za vrijeme trajanja Ugovora, nakon proteka 12,5 godina (dvanaest godina i šest mjeseci) od dana potpisa ovog Ugovora za objekat CPG-a, plaća godišnju naknadu za osnovano pravo građenja.
- (2) Nosilac prava građenja će godišnju naknadu za osnovano pravo građenja uplatiti na osnovu Naloga za plaćanje koje će mu biti dostavljen od strane nadležne službe Grada Zenica, sa jasno naznačenim iznosom godišnje naknade i rokovima za uplatu.
- (3) U slučaju kašnjenja u plaćanju godišnje naknade, na neblagovremeno plaćene iznose obračunat će se zakonska zatezna kamata, od dana dospeljeća do dana uplate.
- (4) Iznos trajne naknade za dodjeljeno prvo građenja se uplaćuje u KM, ali se preračunava prema srednjem kursu Centralne banke BiH, na dan uplate naknade, u skladu sa EURO ekvivalentnom vrijednošću iznosa naknade ponuđene u javnom natječaju.

## Član 6.

Iznos jednokratne i godišnje naknade za dodjeljeno prvo građenja ne uključuje obračun i plaćanje poreza na dodatu vrijednost (PDV-a).

## Član 7.

Nosilac prava građenja dozvoljava Gradu da, bez njegovog pristanka i saglasnosti, na osnovu ovog Ugovora, upiše u zemljišnim knjigama na nekretnini iz člana 2. stav (5) ovog Ugovora zabilježbu postojanja obaveze plaćanja naknade u iznosu i pod uslovima iz člana 5. ovog Ugovora.

## ROK IZGRADNJE CPG

## Član 8.

- (1) Nosilac prava građenja obavezuje se da će:
  - a. obezbijediti građevinsku dozvolu i započeti s gradnjom CPG u roku od šest mjeseci od dana zaključenja ovog Ugovora, a najkasnije do 01.10.2022. godine,
  - b. izgraditi javnu gradsku CPG sa parkom iznad garaže, obezbijediti upotrebnu dozvolu i staviti objekat CPG-a u funkciju u roku od 30 mjeseci od dana zaključenja ovog Ugovora.
- (2) Rokovi iz stava (1) ovog člana predstavljaju bitne sastojke (elemente) ovog Ugovora.

## Član 9.

Nosilac prava građenja obavezan je Gradu dostaviti: obavijest o ishođenju pravosnažne građevinske dozvole, obavijest o početku izvođenja radova, obavijest o ishođenju upotrebne dozvole kao i obavijest o stavljanju objekta CPG-a u funkciju uz odgovarajuće kopije tih dokumenata/obrazaca u roku od osam (8) dana.

## GARANCIJA BANKE

### Član 10.

(1) Nosilac prava građenja obavezuje se da u roku od 30 dana nakon potpisa ovog Ugovora preda Gradu neopozivu, безусловnu garanciju banke, plativu na prvi poziv bez prigovora, kojom banka jamči Gradu do iznosa 500.000,00 KM (petstotinahiljada KM) za dobro i blagovremeno (u roku) izvršenje obaveze izgradnje CPG-a u skladu sa projektnom dokumentacijom iz člana 2. ovog Ugovora, u skladu sa uslovima javnog natječaja, te smjericama/tehničkim uslovima za izgradnju CPG-a i u roku iz člana 8. stav (1).

(2) Rok važenja garancije je 48 mjeseci računajući od dana potpisa ovog Ugovora.

(3) Grad Zenica je obavezan obavijestiti Nosioca prava građenja osam (8) dana prije dostavljanja zahtjeva za isplatu po bankovnoj garanciji.

(4) U slučaju da se iz objektivnih razloga, odnosno okolnosti (viša sila), produži rok izvršenja obaveze izgradnje CPG-a, produženje roka regulisati će se aneksom ugovora. Nosilac prava građenja bit će obavezan prije potpisa aneksa ugovora dostaviti novu bankovnu garanciju važeću 120 dana duže od novog roka završetka izgradnje CPG-a. Aneks ugovora bit će zaključen prije isteka roka iz člana 8. ovog Ugovora.

## GRAĐENJE

### Član 11.

Nosilac prava građenja obavezan je obezbijediti da se građenje objekta CPG-a obavlja u kontinuitetu, uvažavajući odredbe Zakona o prostornom uređenju FBiH i Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona.

## IZGRADNJA INFRASTRUKTURE I UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA

### Član 12.

(1) Nosilac prava građenja obavezan je iznad krova CPG-a izgraditi i urediti gradski park, u skladu sa načinom uređenja gradskog parka i izgradnje predviđenih sadržaja kako je to definisano u smjericama/tehničkim uslovima za izgradnju i regulacionom planu Trg Alija Izetbegović.

(2) Nosilac prava građenja obavezan je prilikom izrade tehničke dokumentacije predvidjeti opterećenje koje će iznad garaže biti uzrokovano izgradnjom privremenih objekata u staklu, sa konstrukcijom od čelika ili drveta, kao i montažu ovih privremenih objekata iznad objekta CPG-a, koji će biti postavljeni cijelom dužinom Ulice Trg Alija Izetbegović, kako je to definisano u smjernicama/tehničkim uslovima za izgradnju i regulacionom planu Trg Alija Izetbegović.

(3) Grad se obavezuje da finansira izmještanje komunalnih instalacija koje su u vlasništvu gradskih komunalnih preduzeća (JP ViK i JP Grijanje), a nalaze se u okviru zone obuhvata građevinske parcele, na lokaciji gdje je predviđena izgradnja CPG-a, tj. na zemljištu iz člana 2. stav (5) ovog Ugovora.

Nosilac prava građenja obavezan je eventualno izmještanje instalacija Elektroprivrede i Telekom-a, koje se nalaze u okviru zone obuhvata građevinske parcele, dogovoriti sa nadležnim operaterima.

(4) Nosilac prava građenja obavezan je obezbijediti izgradnju potrebnih prilaznih saobraćajnica i prateće komunalne infrastrukture, te urediti javne površine u zoni obuhvata na lokaciji opredjeljenoj za gradnju CPG-a, tj. na zemljištu iz člana 2. stav (5) ovog Ugovora, što podrazumijeva finansiranje i izvođenje radova, dovođenje zemljišta izvan građevinske parcele u uredno stanje kao prije početka izvođenja radova, te finansiranje i izvođenje svih priključaka na komunalnu infrastrukturu.

## NAPLATA POTRAŽIVANJA

### Član 13.

(1) Nosilac prava građenja je saglasan da Grad Zenica može pokrenuti zakonsku proceduru prinudne naplate potraživanja prema Nosiocu prava građenja ukoliko isti ne izvršava redovno svoju obavezu uplate godišnje naknade za osnovano pravo građenja.

(2) Grad Zenica će pokrenuti proceduru jednostranog raskida ugovora, bez naknade i bilo kakve odgovornosti prema Nosiocu prava građenja, u skladu sa odredbama člana 23. stav (3) ovog Ugovora, ukoliko Nosilac prava građenja kasni sa uplatom kompletnog iznosa godišnje naknade više od 12 mjeseci.

## KORIŠTENJE GARAŽE

### Član 14.

(1) Nosilac prava građenja se obavezuje da će svo vrijeme trajanja prava građenja održavati CPG pažnjom dobrog domaćina, te obezbijediti uslove da podzemna garaža bude u funkciji kontinuirano za svo vrijeme trajanja prava građenja.

(2) Nosilac prava građenja se obavezuje za vrijeme trajanja prava građenja obezbijediti slobodan pristup osobnim automobilima i lakim dostavnim vozilima u toku 24 sata na dan.

(3) Nosilac prava građenja se obavezuje obezbijediti tehničke pretpostavke za sigurnost korisnika garaže (osvijetljenost, ventilacija prostora, protivpožarni uređaji i instalacije, video nadzor, nadzor



ulaska i izlaska iz garaže), te mjere higijensko – tehničkog karaktera (čistoća, dostupnost, prohodnost i sl.).

(4) Cijene usluge javne garaže utvrđuje Nosilac prava građenja.

(5) Cijena usluge parkiranja u javnoj garaži na satnoj osnovi (KM/satu korištenja parkinga) ne može biti viša od cijene parkiranja na javnim parking prostorima koji su pod upravljanjem JP Parking servis d.o.o.

(6) Nosilac prava građenja može dostaviti Gradskom vijeću zahtjev za promjenu cijene usluge parkiranja na satnoj osnovi (KM/satu korištenja parkinga), koja je viša od cijene parkiranja na javnim parking prostorima koji su pod upravljanjem JP Parking servis d.o.o. uz adekvatno obrazloženje i analizu svih faktora koji utiču na formiranje cijene parkiranja.

## PRAĆENJE REALIZACIJE UGOVORA

### Član 15.

(1) Ugovorne strane će, s ciljem praćenja realizacije Ugovora, uključujući način korištenja kao i provođenja mjera sigurnosti korisnika u CPG-u, formirati Nadzorni tim.

(2) Nadzorni tim bit će formiran u roku od 30 dana od dobivanja upotrebne dozvole za CPG, od jednakog broja predstavnika Grada i Nosioca prava građenja.

(3) Nadzorni tim će jednom godišnje dostavljati Gradu izvještaj o realizaciji ugovornih obaveza.

## ZABRANA RASPOLAGANJA

### Član 16.

(1) Nosilac prava građenja može samo izuzetno otuđiti pravo građenja u slučaju izmjenjenih okolnosti. Nosilac prava građenja može prenijeti pravo građenja na firmu kćerku ili drugo privredno društvo uz prethodnu saglasnost Gradskog vijeća. Uz zahtjev za davanje saglasnosti Nosilac prava građenja je dužan priložiti izjavu stjecatelja prava građenja ovjerenu kod notara/javnog bilježnika kojom se isti obavezuje preuzeti sva prava i obaveze iz ovog Ugovora. Grad Zenica i novi stjecatelj prava građenja zaključit će aneks Ugovora o osnivanju prava građenja.

(2) Nosilac prava građenja dopušta Gradu Zenica da bez njegovog daljeg pristanka i saglasnosti, na osnovu ovog Ugovora, upiše u zemljišnim knjigama zabilježbu ograničenja/zabrane raspolaganja pravom građenja utvrđeno stavom (1) ovog člana.

(3) Nosilac prava građenja može pravo građenja dati pod hipoteku poslovnoj banci na ime osiguranja kredita radi izgradnje CPG-a. Nosilac prava građenja je dužan Gradu Zenica vratiti CPG iz člana 2. ovog Ugovora nakon prestanka prava građenja, bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih lica.

## UGOVORNA KAZNA

### Član 17.

- (1) Ako Nosilac prava građenja ne završi izgradnju objekta i puštanje objekta u funkciju u roku iz člana 8. ovog Ugovora, dužan je Gradu Zenica isplatiti ugovornu kaznu za svaki dan zakašnjenja u iznosu od 1‰ (jedan promil) petogodišnje visine naknade za pravo građenja iz člana 5. ovog Ugovora, što po danu zakašnjenja iznosi \_\_\_\_\_ KM.
- (2) Ako Nosilac prava građenja, iz bilo kojeg neopravdanog razloga obustavi rad javne garaže CPG duže od 30 dana u kalendarskoj godini, obavezan je platiti ugovornu kaznu za svaki dan nekorištenja garaže (svaki dan obustave rada garaže) iznad 30 dana u iznosu od 1‰ (jedan promil) petogodišnje visine naknade za pravo građenja iz člana 5. ovog Ugovora, što po danu zakašnjenja iznosi \_\_\_\_\_ KM.
- (3) Grad Zenica će činjenicu nekorištenja garaže dokazivati zapisnikom sačinjenim od strane ovlaštenog Nadzornog tima, koji će biti ovjeren od strane notara/javnog bilježnika.
- (4) Ugovorna kazna dospijeva na naplatu mjesečno.
- (5) Ukupan iznos ugovorne kazne iz stava (1) ne može preći iznos 10% od petogodišnje visine naknade za pravo građenja iz člana 5. ovog Ugovora, dok iznos ugovorne kazne iz stava (2) ne može preći iznos od 10% od petogodišnje visine naknade u svakoj pojedinoj kalendarskoj godini.
- (6) Ugovorna kazna obračunavat će se mjesečno, te pojedini dnevni iznos ugovorne kazne dospijeva prvi dan nakon isteka mjeseca za koji je ugovorna kazna obračunata.

## IZVRŠNA KLAUZULA

### Član 18.

- (1) Nosilac prava građenja ovlašćuje Grad Zenicu da na osnovu ovog Ugovora, a radi naplate dospjele naknade iz člana 5. i/ili naplate ugovorne kazne iz člana 17. i/ili radi predaje u posjed i vlasništvo CPG-a nakon prestanka prava građenja, provede izvršenje protiv Nosioca prava građenja.
- (2) Grad Zenica dospelost svojih potraživanja radi naplate naknade iz člana 5. i ugovorne kazne iz člana 17. stav (1) ovog Ugovora dokazuje notarski ovjerenom izjavom kojoj se prilaže Nalog za plaćanje godišnje naknade ili ugovorne kazne pripremljen od strane nadležne službe Grada Zenica, Izjava Nosioca prava građenja o plaćanju naknade ili ugovorne kazne koja je dostavljena u sklopu natječajne dokumentacije, izvadak iz poslovnih knjiga i druga raspoloživa dokumentacija, dok se za ugovornu kaznu iz člana 17. stav (2) prilaže i notarski ovjeren zapisnik sačinjen od strane ovlaštenog Nadzornog tima.
- (3) Grad Zenica dospelost svojih potraživanja iz člana 3. stav (4) dokazuje notarski ovjerenom izjavom da Nosilac prava građenja po proteku roka iz člana 3. stav (2) ovog Ugovora nije predao Gradu u posjed i vlasništvo CPG.

## ETAŽIRANJE

### Član 19.

Nosilac prava građenja se obavezuje da u roku od 30 dana od dana ishođenja upotrebne dozvole za CPG, izvrši etažiranje izgrađenog objekta. U navedenom roku Nosilac prava građenja izradit će elaborat o etažiranju i predati zahtjev za provođenje etažiranja u zemljišnim knjigama.

## UTICAJ NA SUSJEDNE OBJEKTE

### Član 20.

(1) Nosilac prava građenja obavezan je o vlastitom trošku osigurati mogućnost eventualnih promjena na okolnim nekretninama/objektima do okončanja izgradnje CPG-a.

(2) Ukoliko prilikom izvođenja radova dođe do eventualnih oštećenja na okolnim zgradama i građevinama te infrastrukturnim objektima, Nosilac prava građenja obavezan je o vlastitom trošku sanirati štetu, kao i naknaditi štetu vlasnicima okolnih nekretnina. Grad Zenica ni u kom slučaju nije odgovoran za bilo kakvu štetu koja bi nastala na okolnim nekretninama i infrastrukturnim objektima. Obaveza Nosioca prava građenja počinje od dana stupanja u posjed nekretnine iz člana 2. stav (5) ovog Ugovora.

(3) Grad Zenica će o bilo kakvom zahtjevu za naknadu štete po ovom osnovu obavijestiti Nosioca prava građenja, te bez izričite saglasnosti Nosioca prava građenja ne smije podnosiocima zahtjeva priznati tužbeni zahtjev ili zaključiti bilo kakvu nagodbu.

## ZAŠTITA OKOLIŠA

### Član 21.

(1) Nosilac prava građenja preuzima odgovornost za eventualnu ekološku štetu koja može nastati kod izgradnje i korištenja objekta CPG-a.

(2) Nosilac prava građenja obavezan je poduzeti sve mjere i organizovati rad na izgradnji CPG-a tako da maksimalno smanji uticaj građevinskih radova na svakodnevne aktivnosti građana koji žive i rade u višestambenim i poslovnim objektima koji okružuju lokalitet gdje se gradi CPG i na koje može uticati (prašina, buka, izduvni gasovi i sl).

## OBJEKTIVNE OKOLNOSTI

### Član 22.

(1) Ako za vrijeme trajanja nekog utvrđenog roka iz ovog Ugovora nastupe objektivne okolnosti (stanje prirodne nepogode i druge nesreće proglašene od strane nadležnih organa) koje

onemogućavaju ili otežavaju izvršenje obaveza bilo koje ugovorne strane, ugovorne strane će sporazumno utvrditi produženje roka za onoliko vremena koliko su objektivne okolnosti trajale.

(2) Pod objektivnim okolnostima (viša sila) podrazumijevaju se događaji i okolnosti koje su nastale bez krivice ugovorne strane koja se na njih poziva i na čije nastupanje, trajanje i prestanak ugovorna strana nije mogla i ne može uticati, niti ih otkloniti.

(3) Ugovorna strana pogođena dejstvom objektivnih okolnosti iz prethodnog stava, obavezuje se o nastupanju istih, uzrocima i poduzetim mjerama za otklanjanje, bez odlaganja obavijestiti drugu ugovornu stranu.

(4) Pod objektivnim okolnostima podrazumijevaju se naročito: prirodne nepogode i druge nesreće, mjere državnih organa, štrajkovi, nemiri kao i ulaganje žalbe ili drugi pravni lijekovi protiv rješenja nadležnih organa i tijela (provedba parcelacijskih elaborata, građevinske dozvole, inspeksijske mjere i sl.).

## RASKID UGOVORA

### Član 23.

(1) Grad Zenica i Nosilac prava građenja mogu ovaj Ugovor raskinuti sporazumom stranaka u svako doba.

(2) Ukoliko Nosilac prava građenja ne izgradi CPG, ne ishodi upotrebnu dozvolu ili ne stavi objekat u funkciju u rokovima iz člana 8. stav (1) ovog Ugovora, Ugovor će se smatrati raskinutim.

(3) Grad Zenica može jednostrano raskinuti Ugovor u sljedećim slučajevima:

1. Ako Nosilac prava građenja ne dostavi Gradu garanciju banke iz člana 10. stav (1) ovog Ugovora ni po dodatnom pozivu Grada u naknadnom roku od pet (5) dana,

2. Ako Nosilac prava građenja ne ishodi pravosnažnu građevinsku dozvolu i ne započne sa gradnjom CPG u roku iz člana 8. stav (1) ovog Ugovora,

3. Ako Nosilac prava građenja ne traži i ne obezbijedi saglasnost Grada na projektnu dokumentaciju (idejni projekat i glavni projekat) kao i pozitivno mišljenje stručne revizije na pripremljeni glavni projekat u procedurama ishodovanja građevinske dozvole,

4. Ako Nosilac prava građenja otuđi pravo građenja suprotno odredbi iz člana 16. i koristi garažu CPG protivno odredbama člana 14. ovog Ugovora,

5. Ako Nosilac prava građenja kasni sa uplatom kompletnog iznosa godišnje naknade više od 12 mjeseci.

(4) Izjava o raskidu Ugovora dostavlja se suprotnoj strani pisanim putem, preporučenom poštom, te je Ugovor raskinut (smatra se raskinutim) protekom osam (8) dana od dana prijema.

(5) U slučajevima raskida iz stava (2) i (4) ovog člana, Grad Zenica nema obavezu Nosiocu prava građenja naknaditi vrijednost radova izvedenih do raskida Ugovora o osnivanju prava građenja, a

Nosilac prava građenja dozvoljava Gradu da bez njegovih daljih saglasnosti i odobrenja izvrši brisanje prava građenja u zemljišnoj knjizi.

(6) Na posljedice raskida (prava i obaveze ugovornih strana) primjenjuju se odredbe Zakona o stvarnim pravima, te na sva pitanja koja nisu regulisana citiranim Zakonom primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

#### RJEŠAVANJE SPOROVA/ JURISDIKCIJA

##### Član 24.

(1) Ugovorne strane saglasne su da ulože najveće napore da bi riješile eventualno neslaganje ili spor u vezi s pojedinim odredbama ovog Ugovora, kroz pregovore i na miran način, uz obostrani kompromis u interesu obiju strana.

(2) Sve sporove ili neslaganja, uključujući, ali ne ograničavajući se na bilo koje pitanje ili na spor u vezi s tumačenjem Ugovora, njegove valjanosti ili raskida, te da li su strane svaka pojedinačno izvršile ugovorne obaveze, a koji ne mogu biti riješeni pregovorima strana u dobroj vjeri, bit će upućeni i rješavani od strane Općinskog suda u Zenici.

#### SALVATORSKA KLAUZULA

##### Član 25.

(1) U slučaju da bilo koja odredba ovog Ugovora postane neprovodiva ili nevažeća, validnost ostalih odredaba Ugovora time neće biti pogođena.

(2) U tom slučaju smatrat će se da se nevažeća odredba treba zamijeniti zakonski validnom klauzulom koja će biti što je moguće bliža ekonomskim efektima Ugovora i cilju (smislu) nevažeće odredbe.

#### PRIMJENA PRAVA

##### Član 26.

Na ovaj Ugovor će se primjenjivati i bit će tumačen u skladu sa zakonima Bosne i Hercegovine i Federacije Bosne i Hercegovine.

#### DOKUMENTACIJA

##### Član 27.

Sastavni dio ovog Ugovora čini sljedeća dokumentacija:

a. Ponuda Nosioca prava građenja iz javnog natječaja br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ 2022. godine,

a1. Ugovor o zajedničkom nastupu ili osnivanju novog privrednog društva (ukoliko je pobjednik natječaja konzorcij, JV ili sl.)

- b. Smjernice/tehnički uslovi za izgradnju javne gradske CPG-a,
- c. Idejno rješenje CPG-a,
- d. Izvod iz nacrtu regulacionog plana Trg Alija Izetbegović,
- e. ZK uložak i posjedovni list,
- f. Bankovne garancije,
- g. Izjava Nosioca prava građenja o plaćanju naknade ili ugovorne kazne,
- h. Odluke Gradskog vijeća o raspisivanju javnog natječaja i izboru najpovoljnije ponude,
- i. Zapisnik o primopredaji zemljišta za koje se zasniva pravo građenja.

#### ZAVRŠNE ODREDBE

##### Član 28.

- (1) Ovaj Ugovor sastavljen je po svom obliku u skladu sa propisima o notarskim ispravama, a po svom sadržaju u skladu sa propisima o sadržaju izvršnih notarskih isprava.
- (2) Ugovorne strane saglasne su da notar/javni bilježnik na osnovu ovog Ugovora i isprava iz člana 16. ovog Ugovora, na Ugovor o osnivanju prava građenja stavi klauzulu izvršnosti.
- (3) Odredbe ovog člana odnose se i na eventualne anekse ovog Ugovora.

##### Član 29.

Ovaj Ugovor sastavljen je u pet (5) primjeraka, jedan za notara/javnog bilježnika, te po dva za Grad Zenicu i Nosioca prava građenja.

ZA NOSIOCA PRAVA GRAĐENJA

GRAD ZENICA, GRADONAČELNIK

\_\_\_\_\_  
Zenica, \_\_\_\_\_ 2021. godine

\_\_\_\_\_  
Zenica, \_\_\_\_\_ 2021. godine

Broj: \_\_\_\_\_

Broj: \_\_\_\_\_

**SMJERNICE/TEHNIČKI USLOVI  
ZA IZGRADNJU CENTRALNE PODZEMNE GARAŽE (CPG)  
NA TRGU ALIJA IZETBEGOVIĆ**

## **SMJERNICE/TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU**

### **CENTRALNE PODZEMNE GARAŽE (CPG) NA TRGU ALIJA IZETBEGOVIĆ**

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja Centralne podzemne garaže (CPG) je Trg Alije Izetbegovića, ispod zelene parkovske površine, ispred stambenog bloka zgrada poznatih pod imenom „kineski zid“.

Ovaj lokalitet je u središtu centru grada, u središtu pješačke zone, a oko ovog lokaliteta nalaze se objekti poslovne i aministrativne namjene, te veliki broj stambenih objekata sa više stotina stambenih jedinica (centralna pješačka zona, spomenik Kameni spavač, muzej, sinagoga, tržnica, Stara čaršija, multifunkcionalno kino, sjedište muftiluka, javna preduzeća, najveći broj ugostiteljskih, trgovačkih i uslužnih funkcija grada, kompleks stambenih objekata „kineski zid“ sa cca 1.000 stanova, veliki broj stambenih objekata u okolnim objektima koji gravitiraju ovom dijelu grada (Pišće, Mokušnice, Jalića, Talića brdo, Centar I). Obzirom na lokaciju, te veliki kapacitet, Centralna podzemna garaža će biti namijenjena poslovnim korisnicima, privrednim subjektima i posjetiocima, te u većem obimu stanovnicima koji žive u ovom dijelu grada.

Garaža je namijenjena za komercijalno korištenje. Naplata usluge parkiranja se obavlja od strane direktnih korisnika.

Podzemna garaža Trg Alija Izetbegović, prema urbanističko-tehničkim uslova iz Regulacionog plana Trg Alija Izetbegović locira se na niže navedenim parcelama:

Parcela k.č. 1470/1, parcela k.č. 1473, parcela k.č. 1471, parcela k.č. 1479, parcela k.č. 1475, parcela k.č. 1512/1, parcela k.č. 1488, parcela k.č. 802, parcela k.č. 803, parcela k.č. 804, parcela k.č. 805, parcela k.č. 806, parcela k.č. 807, parcela k.č. 808, parcela k.č. 809, parcela k.č. 799, sve KO Zenica II.

Podzemna garaža je predviđena neposredno u blizini stambenog kompleksa „kineski zid“, ispod zelene parkovske površine, a nakon izgradnje podzemne garaže, izabrani investitor sa kojim se potpiše ugovor o osnivanju prava građenja, obavezan je izgraditi zeleni prohodni krov i urediti parkovsku površinu iznad podzemne garaže, u skladu sa rješenjima iz Regulacionog plana, sa sadnjom planirane vegetacije koja se nalazi iznad krova garaže i koja ima nisko korijenje. Regulacionim planom Trg Alija Izetbegović definisana je veličina i položaj podzemne garaže, ulazno – izlazne rampe, način na koji je potrebno urediti zelenu parkovsku površinu nakon izgradnje objekta, pješačke komunikacije, način tretiranja i oblikovanja pješačkih izlaza iz podzemne garaže, te je specificirana vegetacija koju je potrebno posaditi nakon što garaža bude izgrađena i zelena parkovska površina bude formirana (izvod iz RP Trg Alija Izetbegović u prilogu).

Projektovanje i izgradnja javne Centralne podzemne garaže/CPG mora biti urađena u skladu sa regulacionim planom, te u skladu sa ovim smjernicama/tehničkim uslovima za izgradnju CPG, koji su pripremljeni od strane gradske uprave, u proceduri pripreme dokumentacije za javni natječaj, koja je odobrena od strane Gradskog vijeća.

Predviđena lokacija za izgradnju predmetne garaže, trenutno služi kao parkovska površina u nagibu sa dječijim igralištem. Regulacionim planom se zadržava namjena date lokacije, uz dopunu sadržaja, shodno projektu.



Izabrani ponuđač je obavezan da izgradnju parka iznad garaže završi u roku propisanom za izgradnju javne centralne podzemne garaže (30 mjeseci nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja), te da isti preda u vlasništvo i upravljanje Gradu Zenica najkasnije 10 dana nakon završenog tehničkog prijema garaže i parka.

Za Centralnu podzemnu garažu/CPG je pripremljeno idejno rješenje od strane JP za prostorno planiranje i uređenje grada Zenica (u prilogu), te su svi zainteresovani ponuđači obavezni da planiraju izgradnju objekta CPG u skladu sa ovim idejnim rješenjem.

Karakteristike podzemne garaže, u skladu sa pripremljenim idejnim rješenjem, su sljedeće:

Maksimalne vanjske dimenzije garaže:	144,25 m x 81,45 m
Minimalan broj podzemnih etaža:	četiri podzemne etaže i peta nepotpuna etaža (pet nivoa za parkiranje vozila)
Planirana ukupna bruto površina garaže:	41.459,20 m <sup>2</sup>
Bruto površina zemljišta koju zauzima podzemna garaža bez ulazno izlaznih rampi:	9.436,30 m <sup>2</sup>
Planirana ukupna netto površina garaže:	40.160,40 m <sup>2</sup>
Minimalan broj garažnih mjesta:	1.295 mjesta

Prostorna i hortikultura postavka parka iznad podzemne garaže, način uređenja gradskog parka sa predviđenim sadržajima, uključujući i opremanje mobilijarom, definisana je u regulacionom planu i izabranom ponuđaču/investitoru će biti stavljena na raspolaganje. Za izabranog investitora obavezujuće je da u sklopu radova na izgradnji podzemne garaže uredi park iznad garaže, da izgradi parkovske sadržaje predviđene regulacionim planom, da primjeni materijale i ugradi urbani mobilijar koji su predviđeni u regulacionom planu. Izgradnjom podzemne garaže, na lokaciji parka planira se sadnja novog zelenila na istoj lokaciji i na jednakoj površini koja je sada ozelenjena. Sjeverna i južna strana parka nemaju dubinu tla pogodnu za korijenje drveća, te se u tim zonama mogu saditi različite cvijetne vrste. Investitor treba planirati da u zoni parka koji se nalazi uz šetnicu, širine od oko 13,0 m, iznad garaže izvrši nasipanje zemljanog materijala pogodnog za sadnju rastinja i obezbijedi minimalnu dubinu tla od 0,5 do 1,5 m, prema skici u prilogu. U centralnom dijelu parka, potencijalni investitor treba planirati da izvrši nasipanje zemljanog materijala pogodnog za sadnju rastinja i obezbijedi minimalnu dubinu tla od 1,5 do 2,5 m i od 2,5 do 3,0 m iznad garaže, po zonama, kako je to dato na skici u prilogu, koja predstavlja izvod iz regulacionog plana Trg Alija Izetbegović. Od investitora se očekuje da formira kvalitetan javni parkovski prostor koji će ponuditi različite mogućnosti korištenja.

Obzirom da se izgradnja podzemne garaže povjerava najpovoljnijem ponuđaču, putem javnog natječaja za uspostavu prava građenja, da bi se zadovoljili interesi potencijalnih investitora, pobjedniku natječaja će biti dozvoljena određena sloboda u prilagodbi projektne dokumentacije za gradnju podzemne garaže u skladu sa vlastitim vizijama budućeg izgleda objekta, kao i korištenje konstruktivnih rješenja i građevinskih materijala koji će omogućiti izgradnju tehnološki savremene, funkcionalne i racionalne garaže kad su u pitanju troškovi izgradnje, održavanja i korištenja.

U tom smislu, izabrani ponuđač mora u potpunosti da poštuje vanjske dimenzije podzemne garaže, mora izgraditi traženi broj parking mjesta u podzemnim etažama, mora izgraditi predviđeni broj podzemnih etaža, mora ispoštovati propisima definisane dimenzije pojedinog parking mjesta, mora zadovoljiti sve standarde i propise koji su vezani za sigurnost, broj i raspored izlaza za pješake, nagibe i dužinu rampi, širinu saobraćajnih komunikacija, predviđene ulaze i izlaze iz podzemnih garaža, lokacije za pješačke izlaze, obezbijediti adekvatno ventilisanje podzemnih garaža uz izgradnju svih infrastrukturnih sistema neophodnih za normalno funkcionisanje objekta.

Izabrani ponuđač može vršiti promjene u projektnom rješenju, u vrsti primjenjenih i korištenih konstruktivnih rješenja, u tehnologiji građenja, u korištenim materijalima, poštujući ove okvirne propisane uslove, a u cilju racionalizacije troškova gradnje, održavanja i korištenja podzemne garaže, na osnovu vlastitih iskustava u izgradnji podzemnih garaža, te na osnovu spoznaja o upotrebi savremenih konstruktivnih, prostornih i tehnoloških rješenja.

Regulacionim planom je predviđeno da se uz ulicu Trg Alije Izetbegovića postavlja niz privremenih objekata ugostiteljsko-trgovačke namjene, gdje bi trgovina bila ograničena na prodaju umjetnina, rukotvorina, cvijeća i suvenira. Objekti se najvećim dijelom izvide u staklu, dok su od ostalih materijala dozvoljeni čelik ili drvo. Širina objekata (dubina objekata od ulice prema garaži) iznosi 8,5 m, dok je maksimalna visina 3,5 m. Obzirom na predviđenu gradnju objekata, izabrani investitor treba prilikom izrade projektne dokumentacije računati na ovo opterećenje od privremenih objekata koje će se pojaviti na jednom dijelu iznad garaže, te prilikom izrade idejnog i glavnog projekta treba u saradnji sa resornim gradskim službama uskladiti konstruktivno rješenje garaže da bi se planirani objekti mogli postaviti bez bilo kakvog uticaja na objekat podzemne garaže.

Najpovoljniji ponuđač u javnom natječaju/nosilac prava građenja obavezan je pripremiti kompletnu tehničku dokumentaciju, prikupiti sve dozvole i saglasnosti, te u proceduri izrade izvedbene projektne tehničke dokumentacije obavezan je ishoditi saglasnost Grada Zenica na projektne dokumentaciju (idejni projekat i glavni projekat), koja treba biti pripremljena na osnovu idejnog rješenja i ovih smjernica/tehničkih uslova, a prije ishodovanja građevinske dozvole.

Nosilac prava građenja obavezan je da prije ishodovanja građevinske dozvole dobije pisano pozitivno mišljenje da je projektne tehničke dokumentacije pripremljena u skladu sa uslovima iz javnog natječaja i od strane tima za stručnu reviziju glavnog projekta koji će biti imenovan od strane gradske uprave.

Građevinsku dozvolu za izgradnju podzemne garaže, u skladu sa zakonskim odredbama, izdaje Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Ze-do kantona.

Javna podzemna garaža treba biti projektovana tako da ispuni sve zahtjeve modernog saobraćaja i parkiranja osobnih vozila, posebno sa aspekta funkcionalnosti, korištenja savremenih tehnologija, racionalnosti, ekonomičnosti, samoodrživosti, jednostavnog održavanja, udobnosti, ekologije, bezbjednosti.

Određeni broj parking mjesta treba predvidjeti za invalidna lica, na mjestima gdje je jednostavan pristup vertikalnim komunikacijama za pješake.

Također, javna podzemna garaža treba biti projektovana i izgrađena u skladu sa konceptom racionalnog korištenja resursa u cilju smanjenja iznosa uloženi sredstava, a povećanja

funkcionalnosti, optimizacijom načina projektovanja u cilju smanjenja troškova gradnje i održavanja, korištenjem savremenih načina gradnje koji su prilagođeni za izgradnju ovakvih objekata u okruženju u kojem se podzemna garaža gradi, maksimalnog korištenja postojeće topografije i očuvanja terena prilikom dizajniranja vanjskog uređenja i uklapanja objekta u postojeći ambijent, racionalizacijom i skraćanjem pojedinih faza izgradnje.

Projektant koji bude angažovan od strane izabranog investitora treba predvidjeti racionalno odvajanje komunikacija pješaka i osobnih vozila, čime se obezbjeđuje uspostava dva odvojena komunikaciona sistema, treba predvidjeti uspostavu ulaza i izlaza u garažu u skladu sa standardima i pravilima struke, čime se izbegava ukrštanje i preplitanje voznih i pješačkih linija, treba predvidjeti upotrebu modernih materijala kao i savremenih tehnologija u parkiranju i funkcionisanju podzemnih garaža, kao i uspostavljanje inteligentnog sistema upravljanja parkiranjem, čime se ostvaruje princip savremene, inteligentne, „pametne“ podzemne garaže, čije funkcionisanje je relativno lako nadgledati i kontrolisati.

Projektant je obavezan da u skladu sa standardima predvidi adekvatan broj pješačkih izlaza, sa dovoljnim brojem stepeništa i liftova za vertikalnu komunikaciju. Pješački izlazi na površini moraju biti adekvatno arhitektonski riješeni, adekvatno oblikovno tretirani i uklopljeni u okoliš, u skladu sa smjernicama koje su date u regulacionom planu.

U unutrašnjosti objekta potrebno je predvidjeti određen broj sanitarnih čvorova, pomoćne i servisne prostorije, kao i prostorije iz kojih će se, uz upotrebu savremenih tehnologija i komunikacijskih sistema, upravljati funkcionisanjem kompletne podzemne garaže.

Kolski/saobraćajni pristupi u podzemnu garažu, koji su predviđeni i regulacionim planom, su iz ulica Talića brdo, Mejdandžik i Jevrejska.

Maksimalna veličina nepravilnog građevinskog bloka za izgradnju podzemne garaže je 144,25m x 81,45m, koja se na krajevima značajno smanjuje, a predviđeni broj parking mjesta 1295. Zbog karakteristične konfiguracije terena, ulaz na dio etaže -1a treba predvidjeti iz ulice Mejdandžik, dok ulaz na drugi, niži dio etaže -1 treba predvidjeti iz Jevrejske ulice. Ulaz na etažu -2 je iz pravca ulice Talića brdo, dok se na etaže -3 i -4 pristupa unutrašnjim komunikacionim kosim rampama.

Prema idejnom rješenju koje je pripremljeno od strane JP za prostorno planiranje i uređenje grada Zenica, centralna podzemna garaža CPG na Trgu Alija Izetbegović ima četiri podzemne etaže. Ukupna visina objekta, u najvišem dijelu objekta, pod zemljom bi trebala biti cca 18,50 m, dok je u nižem dijelu ta visina cca 15,50 m.

Nosiva konstrukcija treba biti AB skelet, sastavljen od AB stubova sa AB gredama i međuspratim AB tavanicama, kosim rampama, oslonjenim na AB stubove i AB jezgra stubišta i liftova. AB skelet treba biti konstruktivno dimenzioniran tako da može primiti predviđeno pokretno opterećenje od parkiranih vozila, kao i od opterećenja zelene parkovske površine koju je potrebno uraditi iznad krovne AB tavanice.

Prilikom projektovanja krovne AB tavanice potrebno je efikasno i adekvatno riješiti odvodnju vanjskih oborinskih voda, putem izgradnje prohodnog ravnog krova ispod parkovske površine, sa odgovarajućim padovima za odvodnju, kao i predvidjeti efikasnu zaštitu podzemne garaže od površinske oborinske vode.

Prilikom rješavanja prohodnog ravnog krova, projektanti su obavezni da predvide adekvatnu visinu zemljanog nasipa iznad završne AB tavanice koji će omogućiti da trava, svo rastinje i

drveće koje se posadi na ovom dijelu parka, iznad završne tavanice, može da opstane i da se normalno razvija.

Obavezno predvidjeti sve betonske radove na vanjskom plaštu podzemne garaže od vodonepropusnog betona, pripravljenog i ugrađenog prema standardima i pravilima struke. Temeljenje objekta predvidjeti na AB kontra ploči, adekvatno izolovanoj od uticaja podzemnih voda.

Vanjske pristupne rampe za vozila predvidjeti sa grijanim površinama da bi se spriječila pojava leda ili klizanje na vlažnim kosim pristupnim površinama.

Konstruktivna i svijetla visina etaža mora biti adekvatna da zadovolji sve propise vezano za potrebne kubature zraka, osvijetljenost unutrašnjeg prostora, te mora omogućiti postavljanje svih instalacija i opreme, bez ugrožavanja unutrašnjeg prostora koji će koristiti korisnici usluga parkiranja.

Prilikom istražnih radova i pripreme geološkog elaborata posebnu pažnju obratiti na nivo podzemnih voda kao i na eventualne tokove podzemnih voda između postojećih vodotoka u gradu Zenica, koji eventualno mogu biti prekinuti ili ugroženi iskopima i izgradnjom podzemnih garaža. U skladu sa rezultatima istražnih radova i predhodnih ispitivanja potrebno je projektovati i izgraditi efikasne drenažne sisteme, zaštitu od negativnog uticaja podzemnih voda, adekvatnu hidroizolaciju i termičku zaštitu objekta. Svi savremeni pristupi rješavanju termičkog izolovanja objekta su dozvoljeni, uz preporuku da se pripremi adekvatna tehnološka i ekonomska analiza predloženog rješenja.

Prilikom pripreme tehničke dokumentacije potrebno je pripremiti i energetske proračune objekta, na način da objekat mora zadovoljiti A kategoriju energetske efikasnosti.

Sve unutrašnje plohe trebaju imati materijalizaciju i završnu oblogu prilagođenu namjeni parkiranja motornih vozila, adekvatnu za dugotrajno i jednostavno održavanje obzirom na namjenu objekta, ne koristeći posebno skupe i unikatne materijale.

U sklopu objekta predvidjeti hidroinstalaciju, hidrantsku mrežu, fekalnu i oborinsku kanalizaciju (uključujući odvodnju vode iz parkovskog dijela), zauljenu kanalizaciju sa separatorima za prečišćavanje, sprinkler instalaciju.

Potrebno je predvidjeti izgradnju mašinskih instalacija koje će biti adekvatno dimenzionirane da mogu obezbijediti ventilaciju garaže, kako u normalnom režimu rada, tako i u slučaju vatrodjave, odnosno u slučaju detekcije CO.

Podzemna garaža treba imati instalacije jake struje (rasvjeta, utičnice, gromobran) i slabe struje (telefon, računarska i internet instalacija, wi-fi, dojava požara, panik rasvjeta, video nadzor, kontrola pristupa, protivprovala, indikacija slobodnih mjesta, ozvučenje, tačno vrijeme, naplatni parking sistem), te rezervno napajanje u slučaju prekida napajanja električnom energijom.

U sklopu objekta, u svrhu izgradnje „pametnog“ objekta sa savremenim načinom upravljanja, potrebno je integrisati sisteme za prenos slike i zvuka, sisteme za nadzor i upravljanje, čime će se obezbijediti upravljanje kompletnim objektom iz kontrolnih i nazornih prostorija.

Prostor na kojem je predviđena izgradnja podzemne javne garaže posjeduje značajnu lokacijsku i ekonomsko-funkcionalnu atraktivnost, obzirom da se podzemna garaža gradi u samom centru grada, pa se preporučuje izgradnja različitih pratećih sadržaja potrebnih u

garažama (pranje vozila, servis, mehaničar, rent a car), sadržaja koji se međusobno dopunjuju, sadržaja koji će objektu dati inovativnost i originalnost, omogućiti dodatne prihode investitoru te poboljšati samoodrživost investicije tokom perioda eksploatacije.

Projektantsko rješenje mora zadovoljiti sve protivpožarne propise, uslove i zahtjeve za ovu vrstu objekta.

Uređenje i popločanje komunikacija i svih koridora za kretanje pješaka mora biti prilagođeno osobama sa posebnim potrebama.

Saobraćajni i pješački pristupi trebaju biti obrađeni tako da sve površine budu asfaltirane ili obrađene drugim završnim oblogama, adekvatnim za ovu vrstu objekata, predviđenim za jednostavno i lagano održavanje, sa riješenim pristupom za invalidna lica i lica sa tjelesnim oštećenjima bez bilo kakvih prostornih ograničenja.

**IZVOD IZ**  
**NACRTA REGULACIONOG PLANA**  
**TRG ALIJA IZETBEGOVIĆ**



## IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA TRG ALIJA IZETBEGOVIĆ – UREĐENJE PARKA

### Rješenje osnove zelenila

Predmetnim Regulacionim planom utvrđena je namjena površina u čiji okvir ulaze zelene površine. Na ovom području zastupljene su isključivo javne zelene površine, obzirom da uz većinu individualnih objekata nema dovoljno prostora za zelenilo.

Ukupna površina zelenila na obuhvatu iznosi 17.752,80 m<sup>2</sup>. Planirana gradnja se locira na mjestima postojećih objekata, tako da se novim objektima neće smanjiti zelene površine.

Podzemnu garažu PG1 potrebno je realizovati istovremeno sa planiranom parkovskom površinom na njenom krovu, na mjestu postojećeg parka ispred Kineskog zida. Planirano je ozelenjavanje na približno istoj površini kao i u postojećem stanju, uz prilagodbu i dodavanje pješačkih tokova, biljnih vrsta, mobilijara itd. Postojeći niz lipa uz šetnicu posjeduje ambijentalnu vrijednost te je isti potrebno sačuvati i zaštititi, tako da se granica garaže odmiče od drvoreda.

Od drveća u postojećem stanju zadržao bi se drvored crvenog bagrema uz jednu od šetnica, ukoliko bi nova dubina tla to dozvoljavala. Na novoj površini parka obavezna je sadnja prilagođenih biljnih vrsta plitkog korijenja, otpornih na zasjenjenje. Moguće je također predvidjeti i nasipanje zemljišta na pojedinim dijelovima s ciljem dobivanja atraktivnijeg pejzažnog uređenja uz sadnju drveća sa dubljim korijenjem.

Sjeverna i južna strana parka nemaju dubinu tla pogodnu za korijenje drveća, te se u tim zonama mogu saditi različite cvjetne vrste. Zona parka uz šetnicu, širine od oko 13 m ima dubinu tla od 0,5 do 1,5 m. U centralnom dijelu parka je omogućena veća dubina: od 1,5 do 2,5 m i od 2,5 do 3,0 m po zonama.

Sadržaji parka ispred Kineskog zida su u Regulacionom planu pozicionirani orijentaciono, dok će se detaljno rješavati projektom vanjskog uređenja (u sklopu projekta podzemne garaže PG1). Projektom se opisuju tipologije zelenila, popločanja i mobilijara, definišu pješački tokovi i veze i propisuje postavljanje diskretne i održive javne rasvjete.

Površinu sa postojećim dječjim igralištem je moguće proširiti (do maksimalno 540 m<sup>2</sup>). Igralište se dijeli na zone za mlađu i stariju djecu, te se upotpunjuje klupama, dodatnim spravama i zelenilom.

Za urbani mobilijar je predviđeno osavremenjavanje, postavljanje klupa modernijeg izgleda i od savremenih materijala, kao i integrisanje sa savremenim tehnologijama (solarne klupe, klupe sa prečistačima zraka itd.), s tim da klupe, korpe za otpatke i ostali mobilijar trebaju da budu ujednačenog izgleda. Lokacije na kojima je planirano postavljanje urbanog mobilijara su: centralna zona šetnice, uz granicu parka i šetnice (dodatni broj klupa uz postojeći niz lipa), unutar parka i oko Kamene česme.

Zelene površine unutar obuhvata plana su namijenjene za relaksaciju, dok se u svrhu rekreacije može koristiti susjedni obuhvat Kamberovića polja.

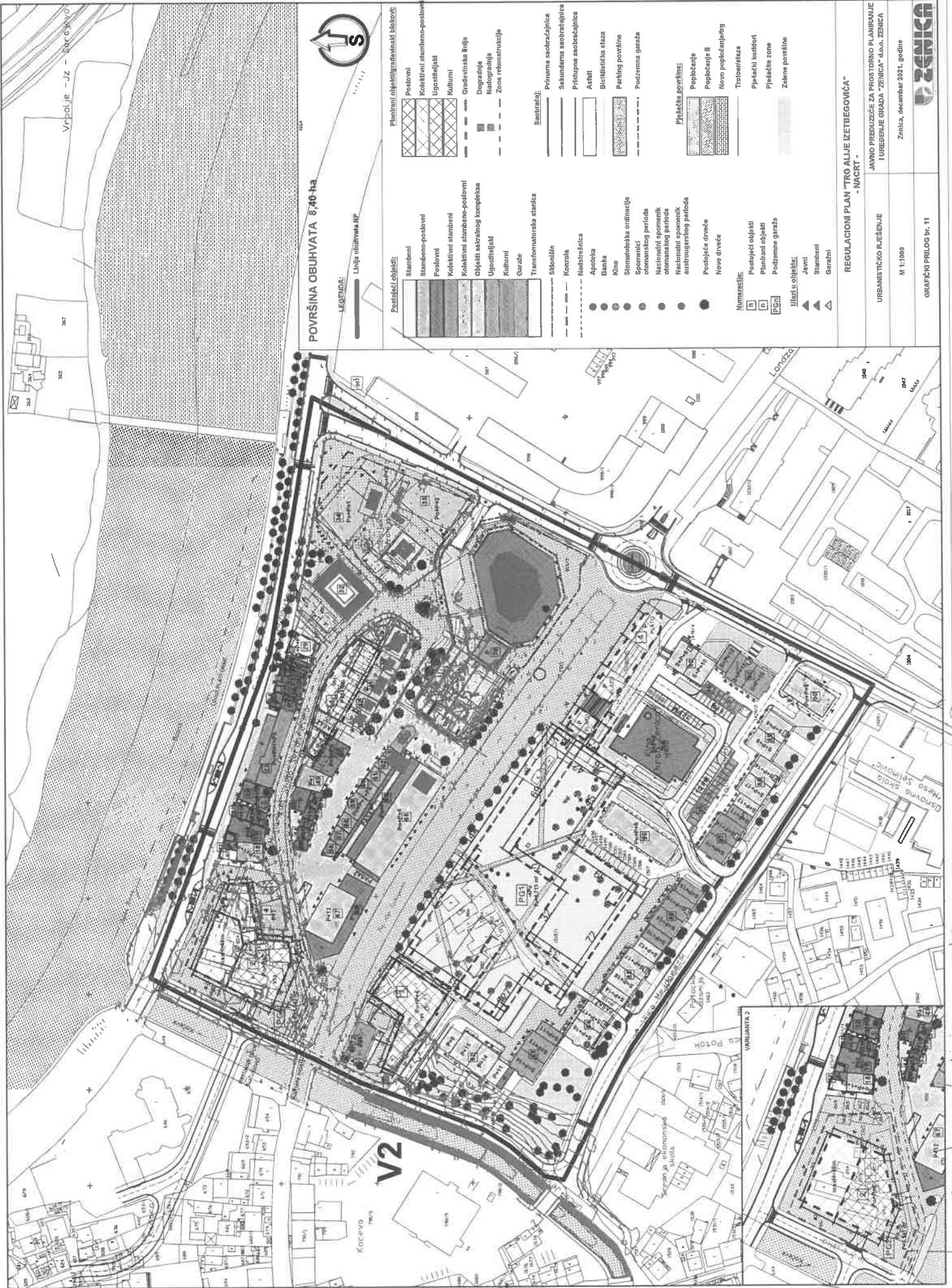


## **IZVOD IZ RP TRG ALIJA IZETBEGOVIĆ**

### **Privremeni objekti uz Ulicu Trg Alije Izetbegovića**

Dužinom parka uz ulicu Trg Alije Izetbegovića, postavlja se niz privremenih objekata ugostiteljsko-trgovačke namjene. Niz je prekinut prodorima koji prate pješačke komunikacije, što niz dijeli na četiri objekta koji se dalje po potrebi mogu dijeliti na manje prostore. Ovi objekti mogu imati ugostiteljsku i trgovačku namjenu, gdje bi trgovina bila ograničena na prodaju umjetnina, rukotvorina, cvijeća i suvenira. Objekti se najvećim dijelom izvode u staklu, dok su od ostalih materijala dozvoljeni čelik ili drvo. Dubina objekata iznosi 8,5 m, dok je maksimalna visina 3,5 m. Ispred cijelog niza, prema ulici Trg Alije Izetbegovića, u širini od 8,0 m planira se jedinstveno uređenje platoa u skladu sa planiranim uređenjem ulice Trg Alije Izetbegovića (šetnice), sa mogućnošću postavljanja bašta. Na mjestima prodora objekti mogu biti spojeni pergolama. Obavezna je izrada jedinstvenog arhitektonsko-urbanističkog rješenja koji će obuhvatiti novoplanirani objekat Biblioteke sa galerijom i planirani niz privremenih objekata uz šetnicu Trg Alije Izetbegovića.

**IZVOD IZ IDEJNOG PROJEKTA  
PODZEMNE GARAŽE  
NA TRGU ALIJA IZETBEGOVIĆ**



REGULACIONI PLAN "TRGO ALIJE IZETBEGOVIĆA"

- NACRT -

JAVNO PREDUZEĆE ZA PROSTORNO PLANIRANJE  
I UREĐENJE GRADA "ZENICA" d.o.o. ZENICA

Zenica, decembar 2021. godine

GRAFIČKI PRILOG br. 11

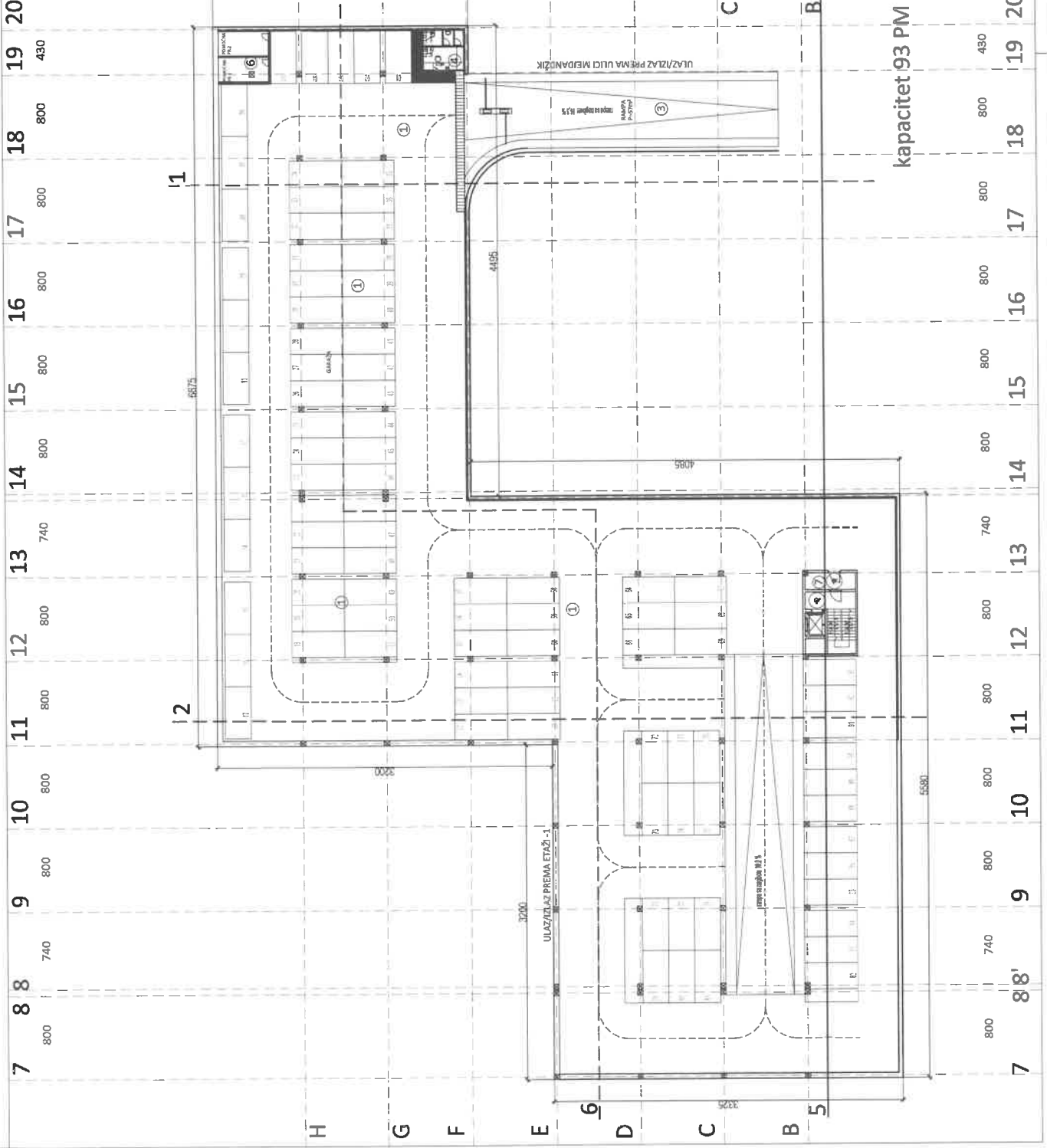
**ZENICA**

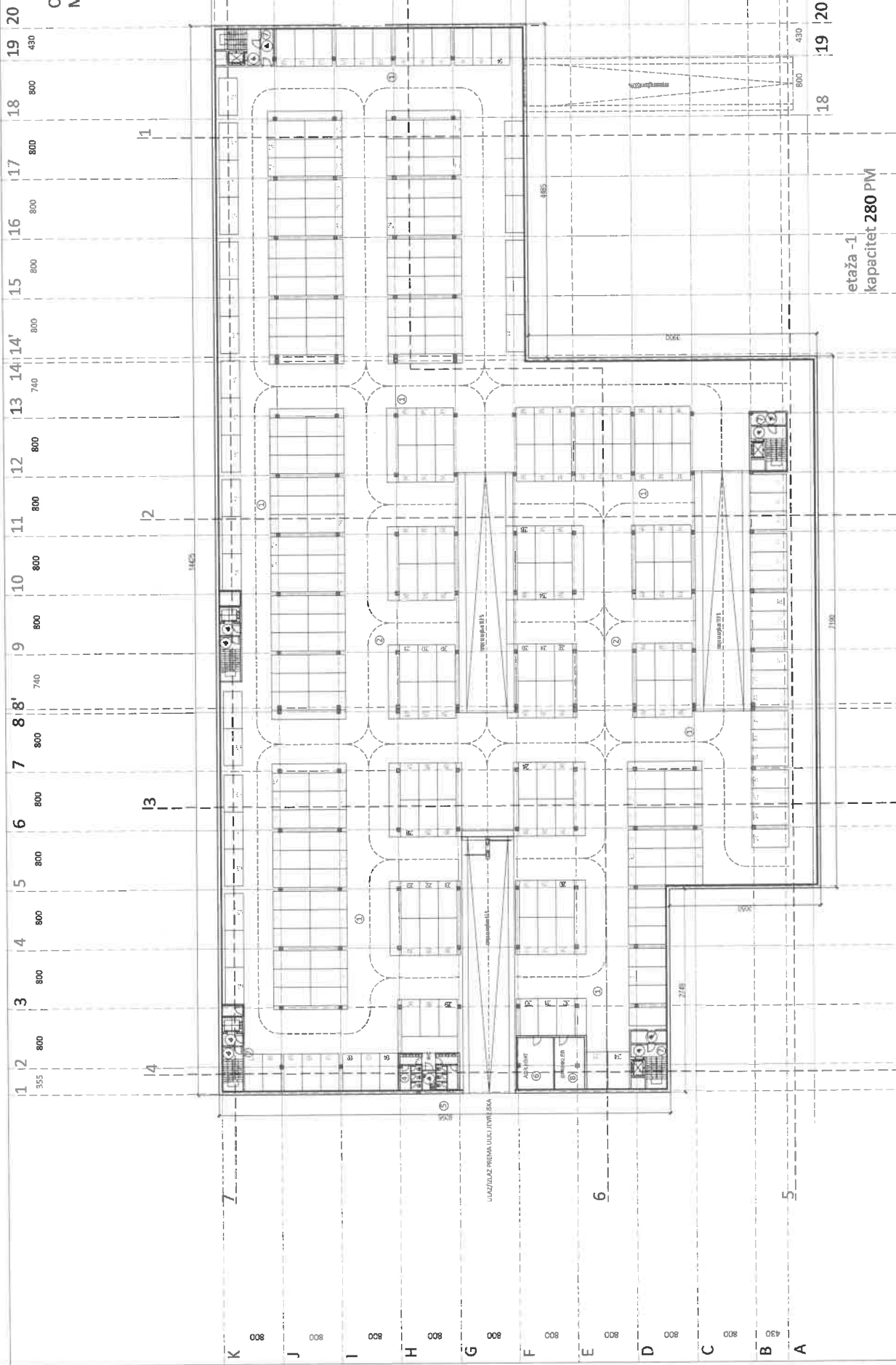
OSNOVA ETAŽE -1.a.  
MJ 1:250



brutto površina: 3714,00 m<sup>2</sup>  
netto površina: 3530,00 m<sup>2</sup>

kapacitet 93 PM

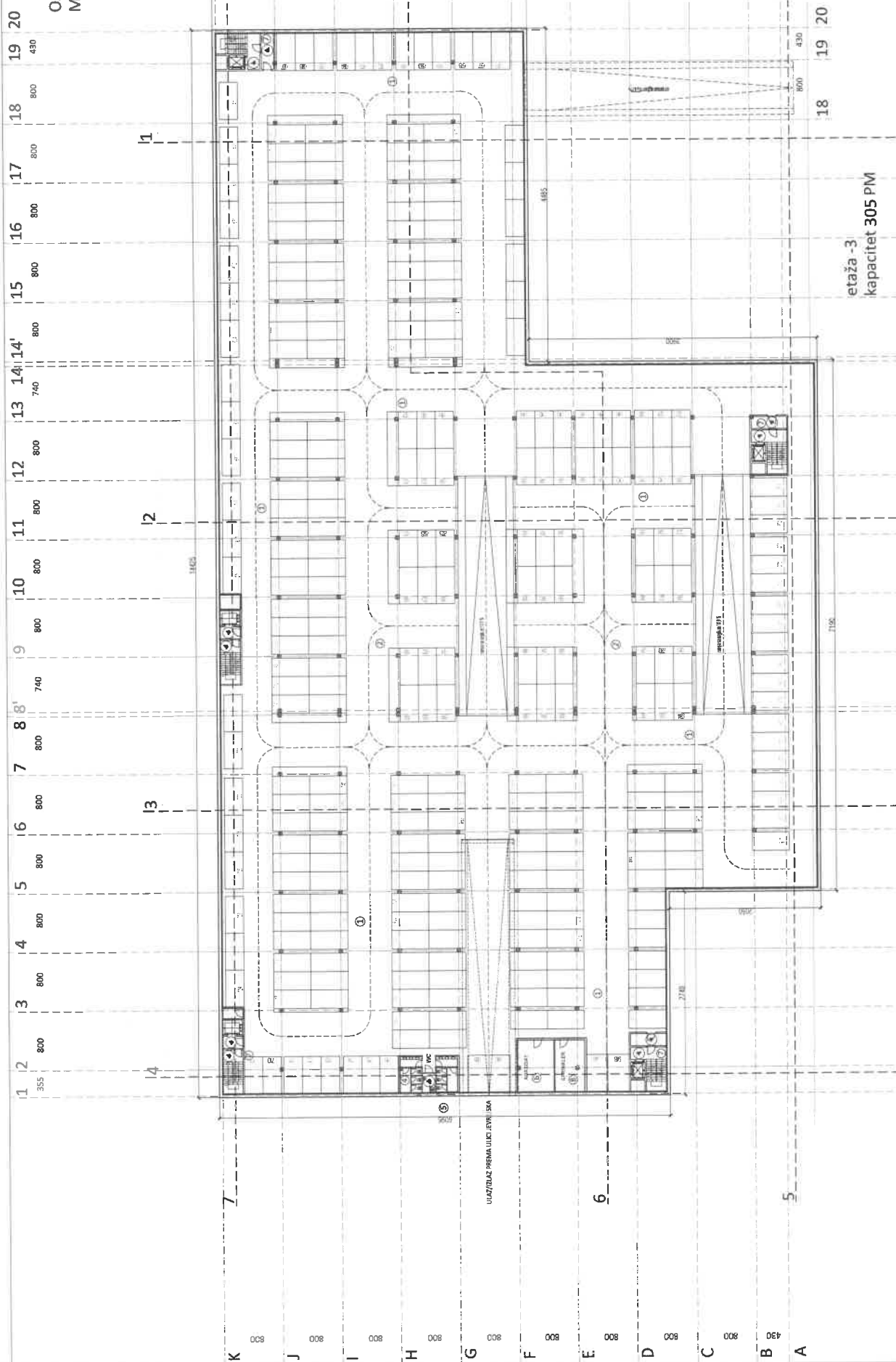


OSNOVA ETAŽE -1  
MJ 1:250etaža -1  
kapacitet 280 PMbrutto površina: 9436,30 m<sup>2</sup>  
netto površina: 9157,60 m<sup>2</sup>



etaža -2  
kapacitet 302 PM

brutto površina: 9436,30 m<sup>2</sup>  
netto površina: 9157,60 m<sup>2</sup>



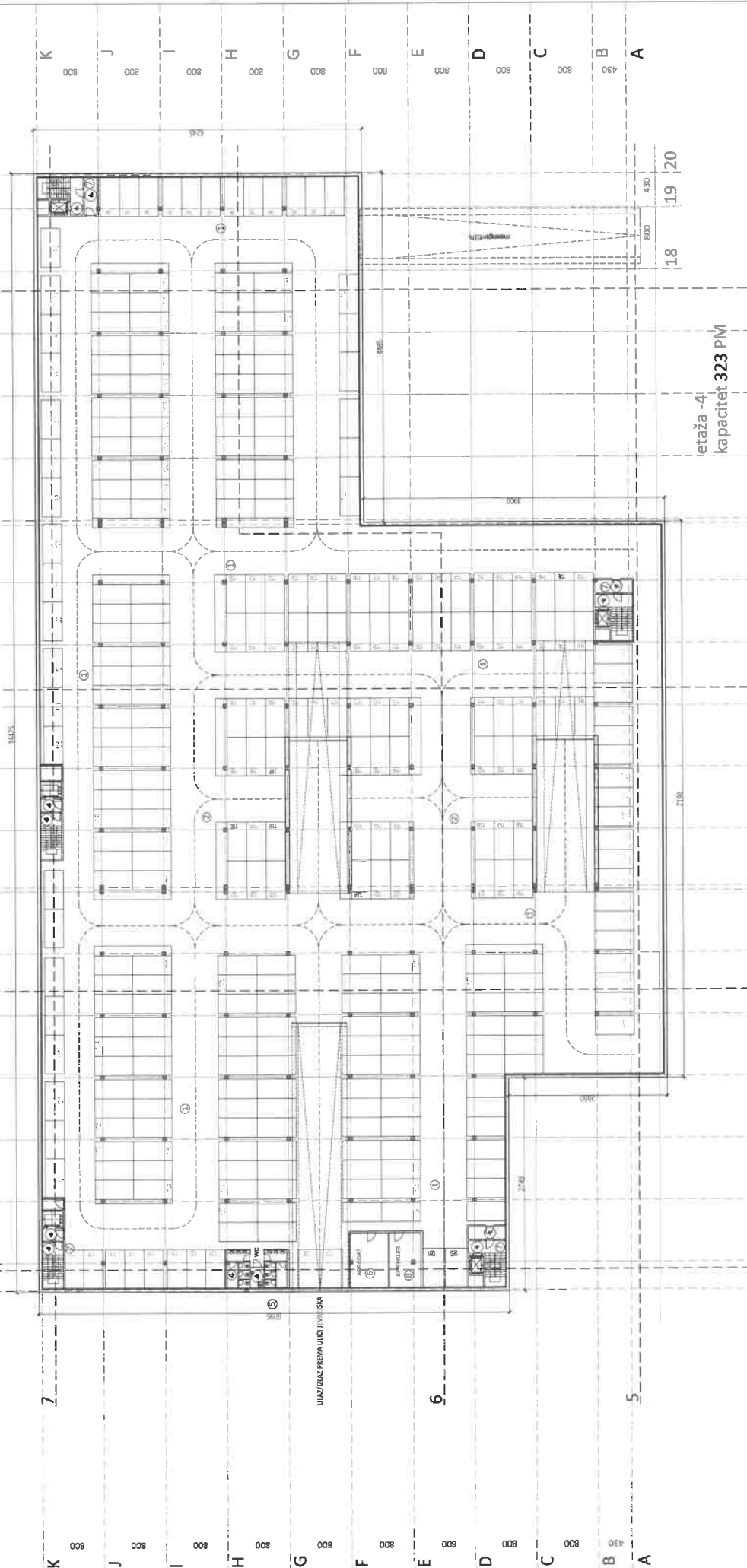
etaža -3  
kapacitet 305 PM

brutto površina: 9436,30 m<sup>2</sup>  
netto površina: 9157,60 m<sup>2</sup>



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	14'	15	16	17	18	19	20
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	-----	----	----	----	----	----	----

OSNOVA ETAŽE -4  
MJ 1:250



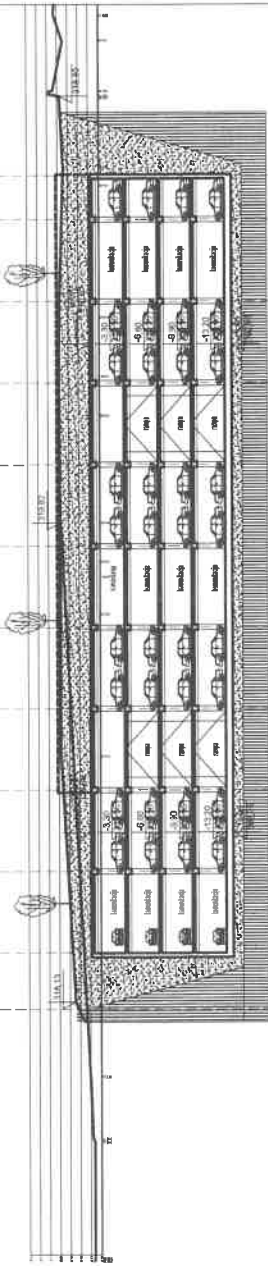
etaža -4  
kapacitet 323 PM

brutto površina: 9436,30 m<sup>2</sup>  
netto površina: 9157,60 m<sup>2</sup>

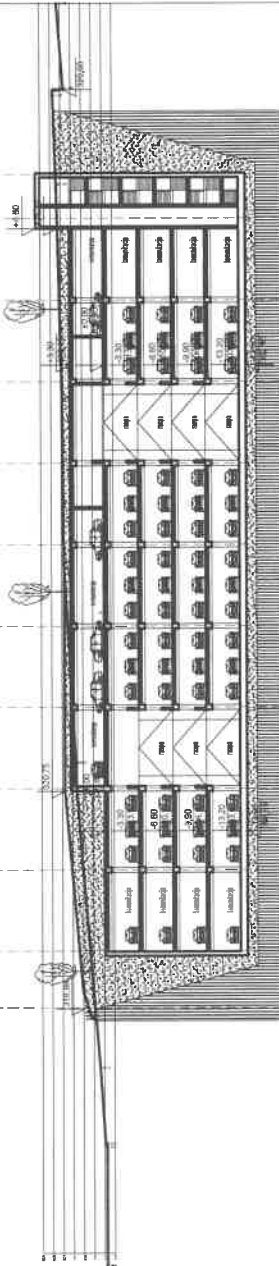




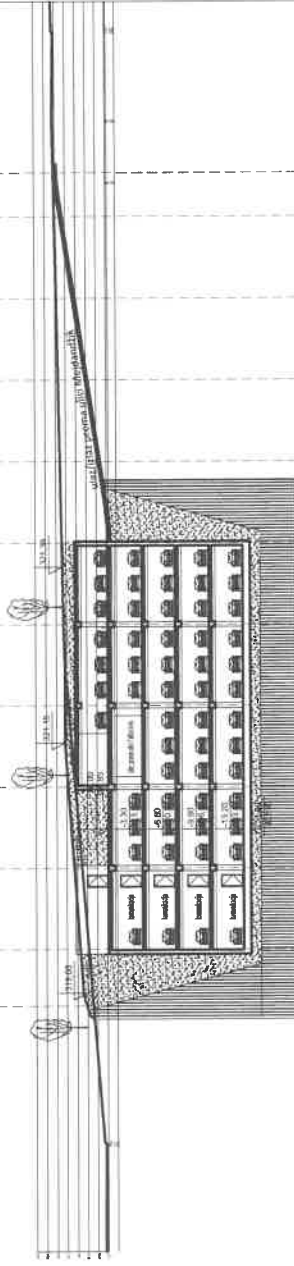
presjek 4-4



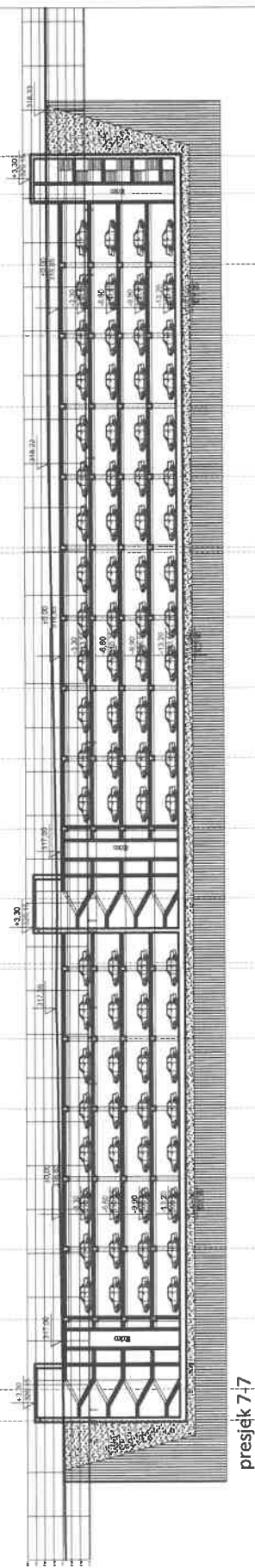
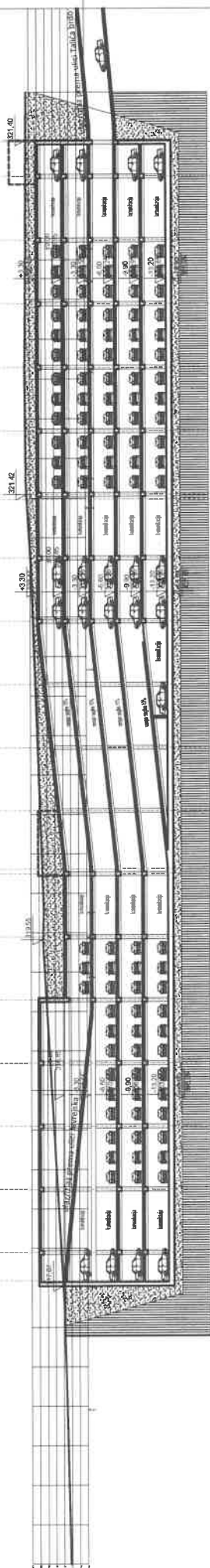
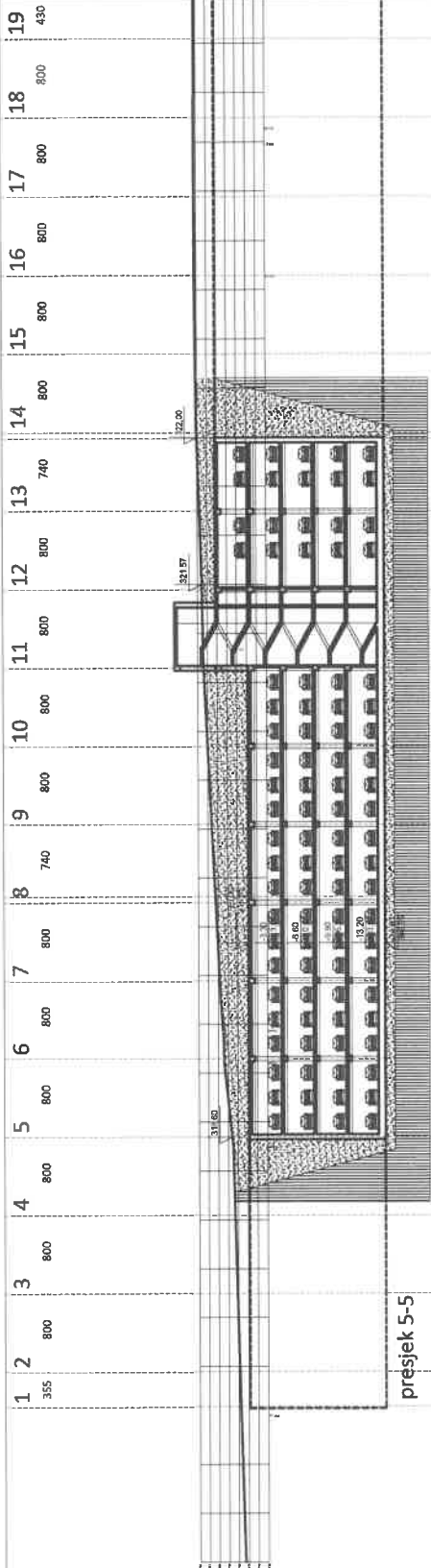
presjek 3-3



presjek 2-2



presjek 1-1



## REKAPITULACIJA POVRŠINA

### brutto površina:

-	ETAŽA 1.a.	3.714,00 m <sup>2</sup>
-	ETAŽA -1	9.436,30 m <sup>2</sup>
-	ETAŽA -2	9.436,30 m <sup>2</sup>
-	ETAŽA -3	9.436,30 m <sup>2</sup>
-	ETAŽA -4	9.436,30 m <sup>2</sup>

ukupno brutto površina: 41.459,20 m<sup>2</sup>

### netto površina

-	ETAŽA 1.a.	3.530,00 m <sup>2</sup>
-	ETAŽA -1	9.157,60 m <sup>2</sup>
-	ETAŽA -2	9.157,60 m <sup>2</sup>
-	ETAŽA -3	9.157,60 m <sup>2</sup>
-	ETAŽA -4	9.157,60 m <sup>2</sup>
-		

ukupno netto površina: 40.160,40 m<sup>2</sup>

**ANALIZA I PRIJEDLOG POČETNIH IZNOSA NAKNADA  
ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

## ANALIZA I PRIJEDLOG POČETNIH IZNOSA NAKNADA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

### CENTRALNA PODZEMNA GARAŽA (CPG) NA TRGU ALIJE IZETBEGOVIĆA

Površina zauzetog zemljišta 10.000 m<sup>2</sup>, ukoliko se pretpostavi tržišna cijena od 500,00 KM/m<sup>2</sup> zemljišta za gradnju, ukupna vrijednost zauzetog zemljišta je 5.000.000,00 KM.

Površina zauzetog zemljišta 10.000 m<sup>2</sup>, ukoliko se pretpostavi tržišna cijena od 300,00 KM/m<sup>2</sup> zemljišta za gradnju, ukupna vrijednost zauzetog zemljišta je 3.000.000,00 KM.

#### 1. Iznos naknade za ustupljeno pravo građenja prema površini parcele

**OPCIJA A:** Ako se ukupna pretpostavljena vrijednost zemljišta od 5.000.000,00 KM (500,00 KM/m<sup>2</sup>) podijeli na 20 jednakih godišnjih rata po 250.000,00 KM, pri čemu se prvih 10 godina ugovora ne plaća ništa, a nakon toga uplaćuje se 20 jednakih godišnjih rata, ukupan prihod je 5.000.000,00 KM. U ovom slučaju vrijednost ukupne višegodišnje naknade za 1m<sup>2</sup> zemljišta za koje se osniva pravo građenja je 500,00 KM/m<sup>2</sup>.

**OPCIJA B:** Ako se ukupna pretpostavljena vrijednost zemljišta od 5.000.000,00 KM podijeli na 30 jednakih godišnjih rata po 165.000,00 KM, pri čemu se prvih 10 godina ugovora ne plaća ništa, kao potpora realizaciji i održivosti projekta, a nakon toga uplaćuje se preostalih 20 jednakih godišnjih rata, ukupan prihod od višegodišnje naknade za pravo građenja je 3.300.000,00 KM, odnosno 330 KM/m<sup>2</sup> zauzetog zemljišta.

**Prijedlog 1:** Ukoliko se uplati jednokratna naknada u iznosu od (minimalno) 250.000,00 KM i 20 jednakih godišnjih rata u iznosima od (minimalno) 165.000,00 KM, ukupan prihod od naknade za osnovano pravo građenja uplaćen u budžet Grada je 3.550.000,00 KM, čime bi za osnovano pravo građenja na 10.000 m<sup>2</sup> bila naplaćena naknada od 355 KM/m<sup>2</sup> (71% od 500,00 KM/m<sup>2</sup> zemljišta).

**Prijedlog 1A:** Ukoliko se uplati jednokratna naknada u iznosu od (minimalno) 250.000,00 KM i 20 jednakih godišnjih rata u iznosima od (minimalno) 160.000,00 KM, ukupan prihod od naknade za osnovano pravo građenja uplaćen u budžet Grada je 3.450.000,00 KM, čime bi za osnovano pravo građenja na 10.000 m<sup>2</sup> bila naplaćena naknada od 345 KM/m<sup>2</sup> (69% od 500,00 KM/m<sup>2</sup> zemljišta).

#### 2. Iznos godišnje naknade na ustupljeno pravo građenja prema očekivanom prihodu

**OPCIJA A:** prijedlog visine godišnje naknade: pretpostavljeni godišnji prihod je cca 2.000.000,00 KM, očekivani profit je cca 1.500.000,00 KM, minimalni iznos godišnje naknade je 120.000,00 KM – cca 8% očekivanog profita. U ovom slučaju, za 20 godina uplate godišnje naknade od 120.000,00 KM za osnovano pravo građenja, ukupan prihod od godišnje naknade za osnovano pravo građenja na 10.000 m<sup>2</sup> je 2.400.000,00 KM, odnosno 240 KM/m<sup>2</sup> zauzetog zemljišta.

**OPCIJA B:** prijedlog visine godišnje naknade: 1295 parking mjesta, 10% od očekivanog mjesečnog zakupa od 100,00 KM/mjesec je 10 KM po parking mjestu mjesečno - ukupno godišnje 155.400,00 KM. U ovom slučaju, za 20 godina uplate godišnje naknade od 155.400,00 KM za pravo građenja, ukupan prihod od godišnje naknade za osnovano pravo građenja na 10.000 m<sup>2</sup> je 3.108.000 KM, odnosno 310 KM/m<sup>2</sup> zauzetog zemljišta.

**Varijantni Prijedlog 2:** Ukoliko se uplati jednokratna naknada u iznosu od (minimalno) 250.000,00 KM i 20 jednakih godišnjih naknada u iznosima od (minimalno) 120.000,00 KM, ukupan prihod od naknade za osnovano pravo građenja uplaćen u budžet Grada je 2.650.000 KM, čime bi za osnovano pravo građenja na 10.000 m<sup>2</sup> bila naplaćena naknada od 265 KM/m<sup>2</sup> (53% od 500,00 KM/m<sup>2</sup> zemljišta).

## ANALIZA I PROCJENA ODRŽIVOSTI INVESTICIJE IZGRADNJE CENTRALNE PODZEMNE GARAŽE (CPG) NA TRGU ALIJE IZETBEGOVIĆA

Održivost i opravdanost investicije u izgradnju javne Centralne podzemne garaže CPG na Trgu Alije Izetbegovića se može analizirati na osnovu iznosa naknada za osnovano pravo građenja koje investitor/nosilac prava građenja neće uplatiti u budžet Grada u prvih 10 godina nakon izgradnje objekta, te na osnovu naknade za upravljanje i korištenje objekta javne podzemne garaže.

Procjena investicije po broju parking mjesta i cijeni za jedno parking mjesto (1295 parking mjesta):

1295 parking mjesta, 20.000 KM za parking mjesto (25% jeftinija gradnja obzirom da je garaža velikih gabarita, komunikacije su vrlo ekonomične, moguće lakše organizovati gradilište), ukupna investicija 25.900.000 KM.

Procjena investicije po površini objekta i cijeni 1m<sup>2</sup> izgrađenog prostora (40.160 m<sup>2</sup> neto kor.pov.):

Neto površina podzemne garaže je 40.160 m<sup>2</sup>, cijena izgradnje 550 KM/m<sup>2</sup> neto korisnog garažnog prostora, ukupna investicija cca 22.088.000 KM.

Procjena ukupne investicije izgradnje podzemne garaže na Trgu Alija Izetbegović, sa 1295 parking mjesta, potrebnim instalacijama, uključujući izgradnju parka iznad garaže je 23.000.000 KM.

Kalkulacija održivosti ulaganja (1295 parking mjesta u javnoj podzemnoj garaži):

- 40% parking mjesta (523) da se izdaje po osnovu 8 KM/dan, mjesečni prihod 125.520 KM, ukupan godišnji prihod je 1.506.240 KM.
- 30% parking mjesta (386) da se izdaje po osnovu 120 KM/mjesec, mjesečni prihod 46.320 KM, ukupan godišnji prihod je 555.840 KM.
- 30% parking mjesta (386) da se izdaje po osnovu 80/mjesec, mjesečni prihod 30.880 KM, ukupan godišnji prihod je 370.560 KM.
- Ukupan godišnji prihod po ovoj opciji je 2.432.640 KM, ukupan prihod od parkiranja za 20 godina je 48.652.800 KM, a za 30 godina je 72.979.200 KM.

Prihod koji će investitor ostvariti od korištenja javne podzemne garaže za 10 godina je 24.326.400 KM. U ovom periodu investitor neće uplatiti 1.650.000 KM u budžet Grada, koliko bi bila naknada za pravo građenja za prvih deset godina korištenja garaže, što je ušteda za investitora. Ukupan prihod od korištenja Centralne podzemne garaže, uvećan za uštedu u neplaćanju godišnje naknade za korištenje podzemne garaže, za prvih deset godina ugovora je cca 26.000.000 KM.

Privatni investitor/nosilac prava građenja će na taj način, za 10 godina korištenja javne podzemne garaže, nakon što pokrije troškove rada objekta, očekivano uprihodovati sredstva koja su dovoljna za povrat većeg dijela investicije (min 70%), a uz adekvatno upravljanje i dobar menadžment moguće je da se kompletna investicija povrati u prvih 10 godina korištenja Centralne podzemne garaže, što znači da će se izgradnja objekta Centralne podzemne garaže/CPG-a posredno finansirati iz prihoda koji se ostvare iznajmljivanjem garažnog prostora, dobrim upravljanjem i korištenjem objekta. Time se rizik investicije privatnog investitora/nosioca prava građenja značajno smanjuje, a održivost projekta povećava.

*Ukoliko se prihod za budžet od iznosa naknade za osnovano pravo građenja projicira prema nekom očekivanom iznosu izraženom u vrijednosti zemljišta za gradnju, onda se u skladu s projiciranim/planiranim/očekivanim iznosom koji bi trebao biti uplaćen u budžet Grada za osnovano pravo građenja može odrediti početni iznos naknade koja će se uplaćivati u budžet Grada za osnovano pravo građenja.*

*Podrška Grada realizaciji projekta se praktično može značajno uvećati ukoliko se produži vremenski period/rok za koji se potpisuje ugovor o osnivanju prava građenja, čime bi se stvorili preduslovi da izabrani investitor (nosilac prava građenja), sa kojim se potpisuje ugovor, bez velikog finansijskog opterećenja, kroz povećan broj godina na koje se potpisuje ugovor, uplati projicirani/očekivani prihod u budžet Grada.*

Na osnovu Odluke Gradskog vijeća Zenica, donesene na \_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2022. godine, objavljuje se

## JAVNI POZIV ZA PRIJAVU NA NATJEČAJ

za osnivanje prava građenja radi izgradnje Centralne gradske podzemne (CPG) garaže  
na lokaciji Trg Alija Izetbegović

### 1.

Raspisuje se javni natječaj za osnivanje prava građenja (putem zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja) na gradskom građevinskom zemljištu, radi izgradnje Centralne podzemne garaže (CPG) na lokaciji Trga Alija Izetbegović. Izabrani ponuđač/investitor/nosilac prava građenja nakon osnivanja prava građenja obavezan je da projektuje, izgradi i upravlja javnom podzemnom garažom CPG na rok ne duži od 32,5 godina nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja. Nakon isteka roka na koji je potpisan ugovor o pravu građenja objekat CPG se vraća u vlasništvo Gradu Zenica. Usluge parkiranja izabrani ponuđač/investitor/nosilac prava građenja će naplaćivati direktno od korisnika.

### 2.

Izbor ekonomski najpovoljnije ponude će se bodovati i vrednovati na osnovu tri kriterija:

1. Najviši ponuđeni iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja,
2. Najviši ponuđeni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja,
3. Najkraći rok na koji se osniva pravo građenja.

### 3.

Vrijeme trajanja Ugovora o osnivanju prava građenja zavisi od ekonomski najpovoljnije ponude. Pravo građenja osniva se na period od najviše 32,5 godina od dana potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja.

### 4.

Svi učesnici natječaja su obavezni u svojim ponudama ponuditi naknadu za osnivanje prava građenja. Naknade za osnivanje prava građenja su jednokratna naknada koja se uplaćuje nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja i godišnja naknada za osnovano pravo građenja koja se uplaćuje jednom godišnje, istekom 12,5 godina nakon potpisa ugovora o zasnivanju prava građenja pa do isteka ugovora. Visine naknada će biti utvrđene prema ponuđenim iznosima naknada koje će najuspješniji ponuđač u natječaju ponuditi u sklopu svoje finansijske ponude.



Početni iznos jednokratne naknade za pravo građenja u javnom natječaju utvrđuje se u iznosu od 250.000,00 KM slovima (dvijestotinepedesethiljada KM).

Početni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja, koji se počinje plaćati istekom 12,5 godina nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja i plaća se jednokratno godišnje do isteka ugovora, u javnom natječaju utvrđuje se u iznosu od 165.000,00 KM, slovima (stotinušezdesetpethiljada KM).

5.

Jamčevina/garancija/kaucija za ozbiljnost ponude iznosi 25.000,00 KM, slovima (dvadesetpethiljada KM).

6.

Natječajna dokumentacija, u kojoj su detaljno opisani svi uslovi javnog natječaja, može se preuzeti u Gradskoj upravi, bez naknade, dostavljanjem zahtjeva za preuzimanje natječajne dokumentacije na adresu Trg BiH 6, Zenica, BiH, *N/R ime i prezime kontakt osobe, ili putem e-maila \_\_\_\_\_*, sa naznakom: Zahtjev za preuzimanje natječajne dokumentacije za prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja radi izgradnje i korištenja javne centralne podzemne garaže/CPG, s pripadajućim sadržajima.

7.

Ponude se dostavljaju preporučenom poštom ili se neposredno predaju na Protokol Grada u roku od 45 dana od dana objave javnog natječaja, odnosno najkasnije do \_\_\_\_\_ 2022. godine.

Zenica, \_\_\_\_\_ 2022. godine

Sekretar

1086.

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

Broj: M-9/21  
Zenica, 14.02.2022. godine

**GRAD ZENICA**  
**n/r GRADONAČELNIK**

**-Na broj 02-45-1996/22-**

**PREDMET:** Mišljenje, dostavlja se

Ovo Pravobranilaštvo je dana 07.02.2022. godine zaprimilo Vaš zahtjev za davanje mišljenja o Odluci o raspisivanju javnog poziva za osnivanje prava građenja radi izgradnje centralne gradske podzemne garaže (CPG) na lokaciji Trg Alije Izetbegovića. U prilogu su dostavljeni prijedlog odluke o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja CPG, tekst javnog natječaja, nacrt ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju CPG, smjernice/tehnički uslovi za izgradnju CPG, analiza i prijedlog početnih iznosa naknada za osnivanje prava građenja, te javni poziv za prijavu na javni natječaj.

Napominjemo da je Gradsko pravobranilaštvo dalo mišljenje broj M-9/21 od 21.09.2021. godine na Odluku o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja radi izgradnje predmetne garaže. U tom smislu i dalje smo mišljenja da su nacrt ugovora i ostali dostavljeni dokumenti urađeni u skladu sa zakonskim propisima koji regulišu osnivanje prava građenja, te ovo Pravobranilaštvo nema primjedbi na iste.

Što se tiče parcele 799 KO Zenica II, ukazujemo da je na istoj i dalje upisano više fizičkih lica (i gruntovno i katastarski). Pravobranilaštvo je poduzelo pravne radnje na regulisanju upisa prava vlasništva na istoj, podnošenjem zahtjeva za uknjižbu prava vlasništva prema ZK uredu, po kojem zahtjevu ZK ured još uvijek nije odlučio. Iz navedenog razloga smo mišljenja da je prije zaključivanja ugovora o pravu građenja, kojim nastaje obaveza Grada Zenica za uvođenje u posjed izabranog nosioca prava građenja, neophodno regulisati pravo vlasništva i posjeda na spornoj parceli 799 KO Zenica II.

S poštovanjem,

**GRADSKI PRAVOBRANILAC**

Zlatko Osmanović

