

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

Broj : 02 - 45-3068/22
Zenica, 15.02 2022. godine

GRADSKO VIJEĆE
Predsjedavajući g. Mirza Husetić
OVDJE

PREDMET: JAVNI KONKURS ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA RADI IZGRADNJE OBJEKTA I
USPOSTAVE SPECIJALISTIČKE ZDRAVSTVENE USTANOVE ZA LIJEČENJE BOLESTI SRCA I
KARDIOVASKULARNOG SISTEMA U GRADU ZENICA, IZVJEŠTAJ O PROVEDENOM
KONKURSU, PRIJEDLOG ODLUKE O PRIHVATANJU PONUDE I PRIJEDLOG UGOVORA

Poštovani,

Na osnovu Odluke o raspisivanju Javnog konkursa za dostavljanje ponuda za osnivanje prava građenja radi izgradnje objekta i uspostave specijalističke zdravstvene ustanove za liječenje bolesti srca i kardiovaskularnog sistema u Gradu Zenica broj: 01-45-23929/21, donesene na sjednici Gradskog vijeća održanoj 18.11.2021. godine, Gradonačelnik je svojim Rješenjem br. 02-45-459/22 od 11.01.2022. godine imenovao Komisiju za provođenje Javnog konkursa za osnivanje prava građenja radi izgradnje specijalističke zdravstvene ustanove.

Nakon provedene procedure Javnog konkursa, dostavljamo sljedeće dokumente gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje:

1. Izvještaj o provedenoj proceduri Javnog konkursa
2. Prijedlog Odluke o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja,
2. Prijedlog ugovora o osnivanju prava građenja,
3. Mišljenje Gradskog Pravobranioca.

Predlažemo da se predloženi materijali razmatraju na prvoj narednoj sjednici Gradskog vijeća radi pristupanja potpisivanju Ugovora o osnivanju prava građenja.

S poštovanjem,

Dostavljeno:
1 x Naslov
1 x a/a



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

Na osnovu člana 363. stav 1., a u vezi sa članom 298. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), člana 13. stav 2. alineja peti Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 49/06 i 51/09) i člana 21. tačka 7. i 103. stav 2. Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“, br. 5/15), Gradsko vijeće Grada Zenica, na ____sjednici održanoj_____2022. godine, donijelo je

ODLUKU

o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja na gradskom građevinskom zemljištu radi izgradnje objekta i uspostave specijalističke zdravstvene ustanove za liječenje bolesti srca i kardiovaskularnog sistema u gradu Zenica

Član 1.

Prihvata se prijedlog Komisije za provođenje Javnog konkursa za osnivanje prava građenja radi izgradnje specijalističke zdravstvene ustanove na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Zenica, kako je to utvrđeno u Zapisniku Komisije od 31. januara 2022. godine, koji čini sastavni dio ove Odluke.

Član 2.

U skladu sa prijedlogom iz t. I ove Odluke sklopit će se ugovor o osnivanju prava građenja u korist PZU Specijalna bolnica „Centar za srce – KM“ Sarajevo, kao sticaoca prava građenja pod sljedećim uslovima:

1. Pravo građenja osniva se na gradskom građevinskom zemljištu koje se nalazi u sjeveroistočnom dijelu Kantonalne bolnice Zenica na dijelu parcele k.č.n.p. 78 KO Zenica III, površine cca 1000 m², поближе opisanoj kao uređena zelena površina pozicionirana na kosom terenu nagiba u pravcu sjeverozapad-jugoistok, između kraka polukružne interne saobraćajnice u paraleli sa objektom Internog odjela Bolnice, a prema skici u prilogu Odluke, na period od 24 godine i 11 mjeseci, s mogućnošću produženja tog perioda, ukoliko i dalje bude postojao interes za takvom vrstom specijalističke zdravstvene ustanove;
- 2.1. Jednokratna naknada za pravo građenja utvrđuje se u iznosu od 50.000,00 KM (slovima: pedeset hiljada KM);
- 2.2. Godišnja naknada za osnovano pravo građenja, koja se počinje plaćati tri godine nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja i plaća se jednokratno godišnje do isteka ugovora, koju čini zbir mjesečnih zakupnina, iznosi 30.000,00 KM (slovima: trideset hiljada KM), odnosno mjesečna naknada iznosi 2.500,00 KM (slovima: dvije hiljade i petsto KM);
3. Izgraditi objekat specijalističke zdravstvene ustanove ukupne bruto površine 3001,38 m², odnosno ukupno 2703,96 m² korisne površine.

2. Da u specijalističkoj zdravstvenoj ustanovi obezbijedi dodatni kvalitet zdravstvenih usluga prema Elaboratu o načinu funkcionisanja buduće specijalističke zdravstvene ustanove (opis smještaja i tretmana, opreme i kadra), tj. da se u ustanovi obavljaju sve osnovne zdravstvene usluge/procedure vezane za kardiohirurgiju i kardiologiju, te dodatne zdravstvene usluge/procedure kao što su: TAVI, EVAR, TEVAR, kao i zahvati na perifernim krvnim sudovima.

Član 3.

Uslovi i način izvršavanja prava i obaveza iz člana 2. ove Odluke bit će regulisani Ugovorom o osnivanju prava građenja.

Član 4.

Nosilac prava građenja PZU Specijalna bolnica „Centar za srce - KM“ Sarajevo nije ovlašten bez saglasnosti Grada Zenica prenositi pravo građenja, niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih lica.

Član 5.

Nosilac prava građenja odgovara za sve obaveze koje nastanu u vezi sa stečenim pravom građenja i obavezuje se, po prestanku prava građenja, predati Gradu Zenica nekretnine neopterećene bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Član 6.

Ovlašćuje se Gradonačelnik da sa PZU Specijalna bolnica „Centar za srce - KM“ Sarajevo zaključi ugovor o pravu građenja u obliku notarski obrađenog ugovora pod uslovima utvrđenim ovom Odlukom uvažavajući Nacrt Ugovora koji je sastavni dio ponude, a u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima („Sl. nov. Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13).

Nosilac prava građenja preuzima obavezu plaćanja troškova notarske obrade ugovora.

Član 7.

Sastavni dio ove Odluke je sljedeća dokumentacija:

1. Ponuda PZU Specijalna bolnica „Centar za srce – KM“ Sarajevo
2. Nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja potpisan od strane ponuđača
3. Tenderska dokumentacija sa priložima
4. Zapisnik o pregledu, ocjeni valjanosti, bodovanju i rangiranju pristiglih ponuda u okviru Javnog konkursa za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Zenica radi izgradnje objekta specijalističke zdravstvene ustanove za liječenje bolesti srca i kardiovaskularnog sistema
5. Javni konkurs za dostavljanje ponuda za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Zenica radi izgradnje objekta specijalističke zdravstvene ustanove za liječenje bolesti srca i kardiovaskularnog sistema.

Član 8.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Grada Zenica“.

Broj: 01-
Zenica, _____ 2022.

PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA

Mirza Husetić

Obrazloženje

I Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 13. stav 2. alineja peta Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 49/06 i 51/09), odredbama člana 305. st. 1. i 2. Zakona o stvarnim pravima („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13) i odredbama člana 21. t. 7. i čl. 103. stav 2. Statuta Grada Zenica („Sl. novine Grada Zenica“, br. 5/15).

II Razlozi za donošenje

Razlozi za donošenje ove Odluke proizilaze iz potrebe provođenja, odnosno realizacije Odluke o objavljivanju Javnog konkursa za dostavljanje ponuda za osnivanje prava građenja radi izgradnje objekta i uspostave specijalističke zdravstvene ustanove za liječenje bolesti srca i kardiovaskularnog sistema u gradu Zenica, koju je Gradsko vijeće usvojilo na sjednici od 18.11.2021. godine. Temeljem te Odluke raspisan je i provedena procedura Javnog konkursa i izvršen izbor ponuđača koji je ispunio sve tražene uslove.

III Obrazloženje odredaba Odluke

Članom 1. utvrđuje se prihvatanje prijedloga Komisije za provođenje Javnog konkursa.

Članom 2. definiraju se uslovi za osnivanje prava građenja u korist PZU Specijalna bolnica „Centar za srce – KM“ Sarajevo.

Član 3. propisuje da će prava i obaveze biti regulisani Ugovorom o osnivanju prava građenja.

Čl. 4. i 5. uređuju se ograničenja i obaveze nosioca prava građenja u pogledu opterećivanja nekretnina, raspolaganja pravom građenja i predaje Gradu po isteku važenja Ugovora.

Čl. 6. sadrži ovlaštenja Gradonačelnika za zaključenje Ugovora o osnivanju prava građenja.

Članom 7. definira se dokumentacija koja je sastavni dio Odluke.

Članom 8. utvrđuje se stupanje na snagu.

IV Finansijska sredstva

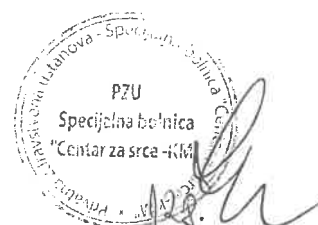
Za provođenje ove Odluke nisu potrebna budžetska sredstva.

V Skraćeni postupak

Ova Odluka dostavlja se u formi prijedloga, jer se radi o jednostavnom i kratkom aktu za koji nije potrebno provođenje posebne rasprave.

NACRT UGOVORA
O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA
ZA IZGRADNJU OBJEKTA I
USPOSTAVU SPECIJALISTIČKE ZDRAVSTVENE USTANOVE
ZA LIJEČENJE BOLEŠTI SRCA I KARDIOVASKULARNOG SISTEMA
U GRADU ZENICA

Zenica, decembar 2021.



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

I

PZU Specijalna bolnica „Centar za srce – KM „, Kranjčevićeva 12, Sarajevo,

koju zastupa direktor Prof.dr.sci.med.Mirsad Kacila (u daljem tekstu: Nosilac prava građenja), s druge strane,

zaključili su sljedeći

UGOVOR

O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

za izgradnju objekta i uspostavu

specijalističku zdravstvene ustanove za liječenje bolesti srca i kardiovaskularnog sistema

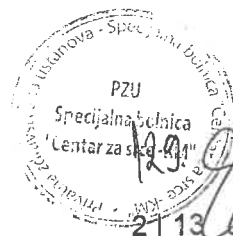
u gradu Zenica

UVODNE ODREDBE

Član 1.

Ugovorne strane saglasno konstatuju:

- (1) Da je na osnovu Odluke o raspisivanju javnog konkursa za dostavljanje ponuda za osnivanje prava građenja radi izgradnje objekta i uspostave specijalističke zdravstvene ustanove za liječenje bolesti srca i kardiovaskularnog sistema u gradu Zenica br. 01- 45-23929, donesene na sjednici Gradskog vijeća Zenica održanoj 18.11.2021. godine, objavljen javni konkurs za osnivanje prava građenja, na lokaciji u krugu JU Kantonalne bolnice Zenica (JU KBZ Zenica), na dijelu parcele
- (2) Da je na osnovu Odluke o raspisivanju javnog konkursa određena početna cijena/iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja od 40.000,00 KM, te početna cijena/iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja od 2.000,00 KM (24.000,00 na godišnjem nivou),
- (3) Da je javni konkurs objavljen u listu Dnevni avaz i Oslobođenje, dana 30.12.2021. godine i na web stranici Grada www.zenica.ba dana 30.12.2021. godine,
- (4) Da je Komisija za provođenje procedure javnog konkursa koju je imenovao Gradonačelnik Rješenjem br. _____ od _____ 2021. 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 _____ 2021. godine,



(5) Da je Gradsko vijeće Grada Zenica na _____ sjednici održanoj dana _____ 2022. godine, nakon razmatranja Izvještaja Komisije za provođenje procedura javnog konkursa, donijelo Zaključak kojim se utvrđuje da je najpovoljnija ponuda, u postupku javnog konkursa za osnivanje prava građenja na određeno vrijeme radi izgradnje objekta i uspostave specijalističke zdravstvene ustanove za liječenje bolesti srca i kardiovaskularnog sistema u gradu Zenica, ponuda PZU Specijalna bolnica „Centar za srce – KM“ 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 i uspostave specijalističke zdravstvene ustanove za liječenje bolesti srca i kardiovaskularnog sistema u gradu Zenica sa pripadajućim sadržajima, prema uslovima i zahtjevima koji su propisani u tenderskoj dokumentaciji i u skladu sa drugim propisima, standardima i tehničkim normativima koji regulišu oblast ove vrste zdravstvene zaštite.

(2) 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/projektom i opisom načina funkcionisanja buduće specijalističke zdravstvene ustanove (osnovne i dodatne zdravstvene usluge), koje je nosilac prava građenja dostavio u sklopu javnog konkursa.

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.

(3) Pravo građenja osniva se u krugu Kantonalne bolnice Zenica, na dijelu parcele označene kao k.č.n.p. 78 K.O. Zenica III, ukupne površine cca 1.000 m²,

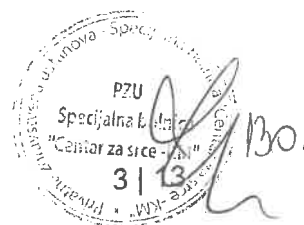
(4) Grad Zenica će Nosiocu prava građenja predati u posjed nekretnine iz stava (3) ovog člana s danom pravosnažnosti građevinske dozvole, a najkasnije do 01.04.2022. godine, uz kumulativno ispunjenje sljedećih uslova:

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

(5) 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 objekat (izvod iz katastra podzemnih instalacija).

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

(7) 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.



PRU
 Specijalna bolnica
 Ministarstva za srce i pluća
 41131

Nosilac prava građenja se obavezuje da Gradu Zenica izvrši uplatu iznosa od 50.000,00 (pedesethiljada)KM na ime jednokratne naknade za pravo građenja, u roku od 15 dana od dana potpisa ovog Ugovora.

Član 5.

(godišnja trajna naknada)

- (1) Nosilac prava građenja se obavezuje da Gradu Zenica, za vrijeme trajanja Ugovora, nakon proteka tri (3) godine od dana potpisa Ugovora o pravu građenja pa do isteka Ugovora.
- (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 mjesečne naknade, iznosom godišnje naknade, rokovima za uplatu kao i zakonskim zateznim kamatama koje će biti obračunate u slučaju kašnjenja u plaćanju obračunate naknade.
- (3) U slučaju kašnjenja u plaćanju godišnje naknade, na neblagovremeno plaćene iznose obračunat će se zakonska zatezna kamata, od dana dospeljeća do dana uplate.

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 (3) ovog Ugovora zabilježbu postojanja obaveze plaćanja naknade u iznosu i pod uslovima iz člana 5. ovog Ugovora.

ROK IZGRADNJE OBJEKTA

Član 8.

- (1) Nosilac prava građenja obavezuje se da će:
 - a. obezbijediti građevinsku dozvolu i započeti s gradnjom objekta specijalističke zdravstvene ustanove u roku od šest mjeseci od dana zaključenja ovog Ugovora, a najkasnije do 01.04.2022. godine,
 - b. izgraditi objekat, obezbijediti upotrebnu dozvolu i uspostaviti funkciju specijalističke zdravstvene ustanove u roku od 24 mjeseca od dana zaključenja ovog Ugovora.
- (2) Rokovi iz stava (1) ovog člana predstavljaju bitne sastojke (elemente) ovog Ugovora.

132.
50.18

Član 9.

Nosilac prava građenja obavezan je Gradu dostaviti obavijest o ishodu pravnosnažne građevinske dozvole, obavijest o početku izvođenja radova, kao i obavijest o ishodu upotrebne dozvole uz odgovarajuće kopije tih dokumenata/obrazaca u roku od osam (8) dana.

Nosilac prava građenja obavezan je Gradu dostaviti obavijest o uspostavi funkcije specijalističke zdravstvene ustanove 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 100.000,00 KM za dobro i blagovremeno (u roku) izvršenje obaveze izgradnje objekta i uspostave funkcije specijalističke zdravstvene ustanove, u skladu tenderskom dokumentacijom, uslovima javnog konkursa, projektnom dokumentacijom iz člana 2. i u roku iz člana 8. stav (1) ovog Ugovora.

(2) Rok važenja garancije je 36 mjeseci računajući od dana predaje u posjed nekretnine iz člana 2. 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 objekta specijalističke zdravstvene ustanove, 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 objekta. 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 specijalističke zdravstvene ustanove 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 finansirati izmještanje svih komunalnih instalacija i javne komunalne infrastrukture koja se nalazi u okviru zone obuhvata građevinske parcele, na lokaciji gdje je predviđena izgradnja objekta specijalističke zdravstvene ustanove, tj. na zemljištu iz člana 2. stav (3) ovog Ugovora.

(2) Nosilac prava građenja obavezan je izgraditi i urediti kompletan parter/plato oko objekta, obezbijediti izgradnju potrebnih prilaznih saobraćajnica i prateće komunalne infrastrukture, te urediti javne površine na lokaciji opredjeljenoj za gradnju objekta specijalističke zdravstvene ustanove, tj. na zemljištu iz člana 2. stav (3) 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 22. stav (3) ovog Ugovora, ukoliko Nosilac prava građenja kasni sa uplatom kompletnog iznosa godišnje naknade više od 12 mjeseci.

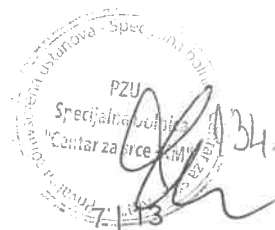
KORIŠTENJE OBJEKTA

Član 14.

(1) Nosilac prava građenja se obavezuje da će svo vrijeme trajanja prava građenja održavati objekat specijalističke zdravstvene ustanove pažnjom dobrog domaćina, te obezbijediti uslove da objekat bude u funkciji kontinuirano za svo vrijeme trajanja prava građenja.

(2) Nosilac prava građenja se obavezuje za vrijeme trajanja prava građenja obezbijediti slobodan pristup svim sadržajima i funkcijama objekta pacijentima i drugim korisnicima usluga specijalističke zdravstvene ustanove, u toku 24 sata na dan.

(3) Nosilac prava građenja se obavezuje obezbijediti tehničke pretpostavke za sigurnost korisnika u svim dijelovima objekta (osvijetljenost, ventilacija prostora, protivpožarni uređaji i instalacije, video nadzor, nadzor ulaska i izlaska iz objekta), te mjere higijensko – tehničkog karaktera (čistoća, dostupnost, prohodnost i sl.).



PRAĆENJE REALIZACIJE UGOVORA

Član 15.

- (1) Ugovorne strane će, s ciljem praćenja realizacije Ugovora, uključujući obim i kvalitet osnovnih i dodatnih zdravstvenih usluga koje se pružaju u ustanovi, način korištenja ustanove, kao i provođenje mjera sigurnosti korisnika u objektu specijalističke zdravstvene ustanove, formirati Nadzorni tim.
- (2) Nadzorni tim bit će formiran u roku od 30 dana od dobivanja upotrebne dozvole za objekat, 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 drugo 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 ukoliko Gradsko vijeće usvoji zahtjev Nosioca prava građenja za prenošenje 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 objekta. Nosilac prava građenja je dužan Gradu Zenica vratiti objekat specijalističke zdravstvene ustanove 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 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 objekta specijalističke zdravstvene ustanove ili bilo kojeg njegovog dijela duže od 30 dana u kalendarskom

Ugovor - Specijal.
PZJ
Specijalna bolnica
Centar za sive i žute
135

godini, obavezan je platiti ugovornu kaznu za svaki dan obustave rada ili neke njegove cjeline iznad 30 dana u iznosu od 1‰ (jedan promil) petogodišnje visine naknade za pravo građenja iz člana 5. ovog Ugovora, što po danu obustave rada iznosi _____ KM.

(3) Grad Zenica će činjenicu nekorištenja ili nefunkcionisanja (nerada) objekta ili bilo kojeg njegovog dijela dokazivati zapisnikom sačinjenim od strane ovlaštenog Nadzornog tima, koji će biti ovjeren od strane notara/javnog bilježnika.

(3) Ugovorna kazna dospijeva na naplatu mjesečno.

(4) 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.

(5) 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 objekta specijalističke zdravstvene ustanove 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 konkursne 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.

(2) 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 objekat specijalističke zdravstvene ustanove.

UTICAJ NA SUSJEDNE OBJEKTE

Član 19.

(1) Nosilac prava građenja obavezan je o vlastitom trošku osigurati mogućnost eventualnih promjena na okolnim objektima/neketninama do okončanja izgradnje objekta specijalističke zdravstvene ustanove.

IZU
Specijalna komisija
za procjenu štete
9-13

(2) Ukoliko prilikom izvođenja radova dođe do eventualnih oštećenja na okolnim objektima/neketninama i građevinama te infrastrukturnim objektima, Nosilac prava građenja obavezan je o vlastitom trošku sanirati štetu, kao i naknaditi štetu vlasniku nekretnina (JU KBZ Zenica). Grad Zenica ni kom slučaju nije odgovoran za bilo kakvu štetu koja bi nastala na okolnim objektima/neketninama i infrastrukturnim objektima. Obaveza Nosioca prava građenja počinje od dana stupanja u posjed zemljišta iz člana 2. stav (3) ovog Ugovora.

(2) 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 20.

(1) Nosilac prava građenja preuzima odgovornost za eventualnu ekološku štetu koja može nastati kod izgradnje i korištenja objekta specijalističke zdravstvene ustanove u skladu sa važećim propisima.

(2) Nosilac prava građenja obavezan je poduzeti sve mjere i organizovati rad na izgradnji objekta specijalističke zdravstvene ustanove tako da maksimalno smanji uticaj građevinskih radova na svakodnevne aktivnosti i funkcionisanje JU KBZ Zenica (prašina, buka, izduvni gasovi i sl).

OBJEKTIVNE OKOLNOSTI

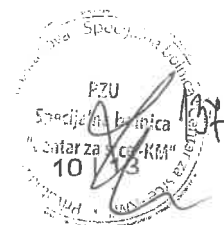
Član 21.

(1) Ako za vrijeme trajanja nekoć 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, inspekcijske mjere i sl.).



RASKID UGOVORA

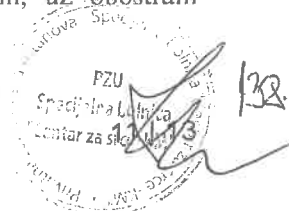
Član 22.

- (1) Grad Zenica i Nosilac prava građenja mogu ovaj Ugovor raskinuti sporazumom stranaka u svako doba.
- (2) Ukoliko Nosilac prava građenja ne izgradi objekat, ne uspostavi funkciju specijalističke zdravstvene ustanove i ne ishodi upotrebnu dozvolu 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 objekta specijalističke zdravstvene ustanove 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/ili glavni projekat) u procedurama ishodovanja građevinske dozvole,
 4. Ako Nosilac prava građenja otuđi pravo građenja suprotno odredbi iz člana 16. i koristi objekat 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 23.

- (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 24.

(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 25.

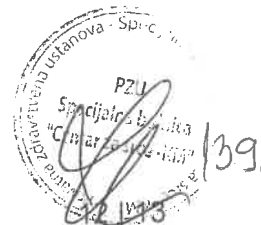
Na ovaj Ugovor će se primjenjivati i bit će tumačen u skladu sa zakonima Bosne i Hercegovine i Federacije Bosne i Hercegovine.

DOKUMENTACIJA

Član 26.

Sastavni dio ovog Ugovora čini sljedeća dokumentacija:

- a. Ponuda Nosioca prava građenja iz javnog konkursa br. _____ od _____ 2021. godine,
 - a1. Ugovor o zajedničkom nastupu (ukoliko je pobjednik konkursa konzorcij, JV ili sl.)
- b. Idejno rješenje objekta specijalističke zdravstvene ustanove,
- c. ZK uložak i posjedovni list parcele na kojoj se osniva pravo građenja,
- d. Bankovna garancija,
- f. Izjava Nosioca prava građenja o plaćanju naknade ili ugovorne kazne
- g. Odluke Gradskog vijeća o raspisivanju konkursa i izboru najpovoljnije ponude,
- h. Zapisnik o primopredaji zemljišta za koje se zasniva pravo građenja.



ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

- (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 28.

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

ZA NOSIOCA PRAVA GRAĐENJA

GRAD ZENICA, GRADONAČELNIK

Sarajevo, 26.01.2022. godine

Broj: 58/22

Zenica, _____ 2022. godine

Broj: _____



Secretar

1080

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

Broj: R-195/21
Zenica, 14.02.2022. godine

GRAD ZENICA
n/r GRADONAČELNIK

-Na broj 02-45-2372/22-

PREDMET: Mišljenje, dostavlja se

Ovo Pravobranilaštvo je dana 09.02.2022. godine zaprimilo Vaš dopis broj gornji kojim se traži mišljenje o Odluci o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja u korist PZU Specijalna bolnica "Centar za srce-KM", koji je kao najpovoljniji ponuđač predložen od strane Komisije za provođenje Javnog konkursa za osnivanje prava građenja na gradskom zemljištu u krugu kompleksa bolnice Zenica.

U prilogu je dostavljen i nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju predmetnog objekta.

Iz priložene dokumentacije utvrdili smo da je Komisija provela proceduru izbora najpovoljnijeg ponuđača, te predložila PZU Specijalna bolnica "Centar za srce – KM" Sarajevo kao potencijalnog nosioca prava građenja.

Iz nacrta Ugovora, član 2., proizilazi da se pravo građenja osniva na "dijelu parcele označene kao k.č.n.p.78 KO Zenica III, ukupne površine cca 1.000 m²". Međutim, smatramo nužnim ukazati na činjenicu da se pravo građenja ne može osnovati na idealnom dijelu parcele, nego ono opterećuje cijelo zemljište kao katastarsku parcelu. To znači da će na temelju ovakvog Ugovora, nosilac prava građenja to pravo zasnovati na čitavoj parceli 78 KO Zenica III, površine 11.583 m², te će po zakonu imati pravo da gradi na čitavom zemljištu opterećenom pravom građenja, dok je vlasnik zemljišta to dužan trpjeti. Ovo u suštini znači da bi nosilac prava građenja mogao steći pravo vlasništva na svakom objektu izgrađenom na predmetnoj parceli, pa čak i ako vlasnik zemljišta gradi na vlastitom zemljištu, koje je opterećeno pravom građenja, za vrijeme dok traje pravo građenja. Pri tome ZK ured nije nadležan, niti može po službenoj dužnosti izvršiti podjelu parcele na idealni dio gdje se planira gradnja objekta.

Prema tome, a obzirom da ovo nije intencija Grada kao vlasnika zemljišta, smatramo da je ovaj nedostatak nužno otkloniti kroz cijepanje(diobu) parcele k.č.78 KO Zenica III

na dio na kojem se namjerava osnovati pravo građenja kao zasebnu k.č., a za što je nadležna Služba za urbanizam Grada Zenica.

Napominjemo i da Grad Zenica, iako upisani vlasnik nekretnine, nije u mogućnosti nosiocu prava građenja predati u posjed predmetnu nekretninu na način kako je ugovoreno članom 2. Ugovora, jer **Grad Zenica nije u faktičkom posjedu iste**, odnosno ista je trenutno u posjedu JU Kantonalna bolnica Zenica, te bi se postupanje u ovakvoj situaciji smatralo smetanjem posjeda lica koje faktički koristi predmetnu parcelu.

Pored gore navedenih primjedbi na odredbe nacrtu Ugovora, ukazujemo na činjenicu da je vlasništvo na zemljištu k.č.78 KO Zenica III, predmet aktivnog sudskog postupka, koji je trenutno u fazi odlučivanja po žalbi JU Kantonalna bolnica Zenica, izjavljenoj na prvostepenu presudu kojom je odbijen zahtjev JU KBZ za priznanje prava vlasništva na istom. Kako je generalni stav ovog Pravobranilaštva da se za poduzimanje bilo kakvih pravnih radnji vezano za nekretnine koje su predmet aktivnog sudskog ili upravnog postupka/spora sačeka barem do pravosnažnog okončanja redovnog postupka, a idealno i do okončanja postupka po vanrednim pravnim lijekovima, to smo i u ovom slučaju **mišljenja da je prije bilo kakvog pravnog raspolaganja ovim zemljištem nužno sačekati odluku** Kantonalnog suda u Zenici koji preispituje ispravnost odluke Općinskog suda u Zenici, **te riješiti pitanje faktičkog posjednika predmetne nekretnine, odnosno JU KBZ Zenica, sve kako bi se izbjegle bilo kakve pravne posljedice po Grad Zenica.**

Ovo naročito imajući u vidu činjenicu da je pretpostavka za uvođenje lica u posjed neke nekretnine, da je ista slobodna od prava trećih lica, te činjenicu da bi sva prava i obaveze koje su ovim Ugovorom o pravu građenja predviđene u korist Grada Zenica mogle preći na JU Kantonalna bolnica Zenica u slučaju drugačije odluke suda po žalbi u predmetu utvrđenja prava vlasništva na zemljištu kompleksa bolnice Zenica.

S poštovanjem,



GRADSKI PRAVOBRANILAC

Zlatko Osmanović