

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

Broj : 02 - 45-7544/21
Zenica, 21. 04. 2021. godine

GRADSKO VIJEĆE
Predsjedavajući g. Almir Babajić
OVDJE

PREDMET: ANALIZA OPRAVDANOSTI IZGRADNJE, UPRAVLJANJA I KORIŠTENJA PODZEMNIH
GARAŽA NA PODRUČJU GRADA ZENICA

Poštovani,

Polazeći od opredjeljenja sadržanih u osnovama programa i politike Gradonačelnika u mandatu 2020. – 2024. godine, dostavljamo Vam Analizu opravdanosti izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica, sa prijedlogom Odluke o opredjeljenosti dodjele/osnivanja prava građenja radi realizacije projekata izgradnje podzemnih garaža.

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

S poštovanjem,

Prilozi:

1 x Analiza opravdanosti izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica, sa priložima

1 x Zaključak Gradonačelnika br. 02 - _____ od 16.04.2021.

1 x Prijedlog Odluke o opredjeljenosti dodjele/osnivanja prava građenja radi realizacije projekata izgradnje podzemnih garaža na području grada Zenica

Dostavljeno:

1 x Naslov

1 x Stručna služba Gradskog vijeća

1 x Služba kabineta Gradonačelnika

1 x a/a



GRADONAČELNIK

Fuad Kasumović

BOSNA I HERCEGOVINA

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

ZENIČKO DOBOJSKI KANTON

GRAD ZENICA

KOMISIJA

GRADONAČELNIK

G. Fuad Kasumović

OVDJE

PREDMET: PRIJEDLOG ANALIZE OPRAVDANOSTI IZGRADNJE, UPRAVLJANJA I KORIŠTENJA
PODZEMNIH GARAŽA NA PODRUČJU GRADA ZENICA – dostavlja se

Rješenjem Gradonačelnika br. 02-45-4105/21 od 17.02.2021. godine imenovana je Komisija za davanje prijedloga za izbor metodologije i definisanje potrebnih procedura za realizaciju projekata izgradnje, korištenja i upravljanja podzemnim garažama na području grada Zenica, sa zadatkom da:

- a) Izvrši analizu lokacija iz člana 1. ovog rješenja na kojima je, u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom predviđena izgradnja podzemnih garaža,
- b) Prikupi svu relevantnu dokumentaciju (izvode iz prostorno-planske dokumentacije, idejna rješenja, ukoliko su urađena, dokaze o vlasništvu nad parcelama i sl.), odnosno obezbijedi izradu dodatne dokumentacije potrebne za davanje prijedloga za izbor metodologije i definisanje procedura za realizaciju projekata izgradnje, korištenja i upravljanja podzemnim garažama na predmetnim lokacijama,
- c) Izvrši procjenu ulaganja u izgradnju garaža, mogućeg povrata investicije i analizu rizika investicije,
- d) Predloži listu aktivnosti koje gradska uprava treba obaviti u cilju stvaranja pretpostavki za smanjenje rizika i obezbjeđenje održivosti investicije,
- e) Utvrdi modalitete raspolaganja zemljišta u svrhu izgradnje podzemnih garaža (javno-privatno partnerstvo, prodaja zemljišta, zakup zemljišta, pravo građenja itd.)
- f) Predloži Gradonačelniku i Gradskom vijeću najbolji model uz obrazloženje za odabir istog sa odgovarajućom dokumentacijom,
- g) Dostavi prijedlog članova Komisije za provođenje procedure izbora najpovoljnije ponude sa dinamičkim planom, listom aktivnosti i nosiocima aktivnosti.

Komisija je u okviru svojih aktivnosti održala konsultativni sastanak svih članova na kojem su podijeljena zaduženja za pripremu pojedinih aspekata neophodnih u pripremi prijedloga za izbor metodologije i definisanje potrebnih procedura za realizaciju projekta izgradnje, korištenja, i upravljanja podzemnim garažama na području grada Zenica, na lokacijama Trg Bosne i Hercegovine, Trg Alija Izetbegović i u naselju Mokušnice, ispod platoa sportskog igrališta.

U pripremi dokumentacione osnove Komisija je zbog razuđenosti zadatka utrošila nešto više vremena na analizi potencijalnih mogućnosti za realizaciju projekta, na sagledavanju i analizi raspoloživih modela i procedura.

S obzirom na značaj problematike koja će biti rješavana realizacijom izgradnje podzemnih garaža, te efekte na stvaranje novih prostorno-ambijentalnih postavki u urbanom dijelu grada, uvažavajući činjenicu da je riječ o građevinski zahtjevnim i skupim objektima, Komisija je izradila obiman materijal.

Struktura materijala, u principu, sačinjena je prema zahtjevima definiranim u zadacima Komisije iz Rješenja Gradonačelnika.

Osim analize potencijala lokacija shodno prostorno-planskoj dokumentaciji, izvršena je analiza svih aspekata i ukupnosti odnosa u vezi sa projektom izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica. Sagledani su svi potencijalni rizici i prednosti izgradnje podzemnih garaža, te uticaj realizacije projekta na dalji razvoj grada.

Posebno bitan segment materijala je procjena budućih troškova građenja za svaku lokaciju posebno, kao i procjena prihoda, od čega zavisi i povrat kompletne investicije.

Komisija je s ciljem opredjeljenja optimalnog modela za realizaciju projekta izgradnje podzemnih garaža analizirala prednosti i nedostatke, u principu, dva modela i to:

1. model klasičnog JPP, koncesijskog tipa
2. model dodele zemljišta za gradnju radi osnivanja prava građenja putem javnog natječaja.

Imajući u vidu obuhvat, strukturu i sadržaj materijala sa izraženom analitičkom crtom, Komisija cijeni da je pripremljena Analiza kvalitetna i da se na osnovu pripremljenog materijala mogu donijeti relevantne odluke za pokretanje procedura i aktivnosti na realizaciji projekata izgradnje podzemnih garaža.

Na osnovu izvršenih analiza, procjena i usporednih poređenja, uključujući i SWOT analizu, Komisija daje sljedeći zaključak i preporuke:

1. Polazeći od unaprijed navedenog, može se zaključiti da uz prezentirane procjene investicija, izgradnje, održavanja i upravljanja projektom izgradnje podzemnih garaža na području Grada Zenica, lokacije Trg BiH, Trg Alije Izetbegovića i naselje Mokušnice, te uz postojeće i projicirane cijene usluga parkiranja, troškove radne snage, amortizacije, održavanja, energije i ostale prateće troškove, može se preporučiti ulazak privatnom investitoru, ali i Gradu Zenica, u realizaciju projekta izgradnje podzemnih garaža kroz model ugovornog osnivanja prava građenja.

2. U skladu sa analizom i kalkulacijama minimalne cijene i minimalne popunjenosti kapaciteta, investicija bi se za privatnog investitora mogla isplatiti unutar okvira od 25 godina korištenja. Kroz optimistični scenario vezan za projekciju navedenih elemenata koji utiču na isplativost investicije, ista bi se mogla isplatiti i ranije. Kako je riječ, u principu, o standardnim metodama i materijalima kod gradnje objekata, ne bi trebalo doći do eskalacije troškova, niti prekoračenja rokova.

3. Koristi za Grad Zenica mogle bi biti iskazane kroz izdvajanje određenog procenta prihoda Gradu, na godišnjoj osnovi od strane privatnog partnera, minimalno 5% - 8% operativne dobiti, mada taj procenat može biti i drugačije ponuđen i ugovoren u ovisnosti od uslova definisanih javnim pozivom i u skladu s ponudom privatnih investitora. Osim toga, Grad Zenica zadržava pravo vlasništva nad gradskim građevinskim zemljištem, a nakon isteka trajanja ugovora (25 godina), uz domaćinsko upravljanje i održavanje objekata, Gradu ostaju veoma vrijedni infrastrukturni objekti koji se mogu izdati operatoru, odnosno produžiti ugovor o ustupanju prava upravljanja i korištenja postojećem privatnom partneru ili upravljati istim na način da se generišu prihodi za budžet Grada Zenica.

Imajući u vidu naprijed navedeno, Komisija dostavlja i prijedlog Zaključka Gradonačelnika i Prijedlog Odluke o opredjeljenosti dodjele/osnivanja prava građenja radi realizacije projekata izgradnje podzemnih garaža na području grada Zenica, koji su neophodni za pokretanje i provođenje procedura javnog poziva/natječaja za izbor privatnih investitora, dodjelu/osnivanje prava građenja te zaključenje dugogodišnjih ugovornih aranžmana za izgradnju, upravljanje i korištenje podzemnih garaža.

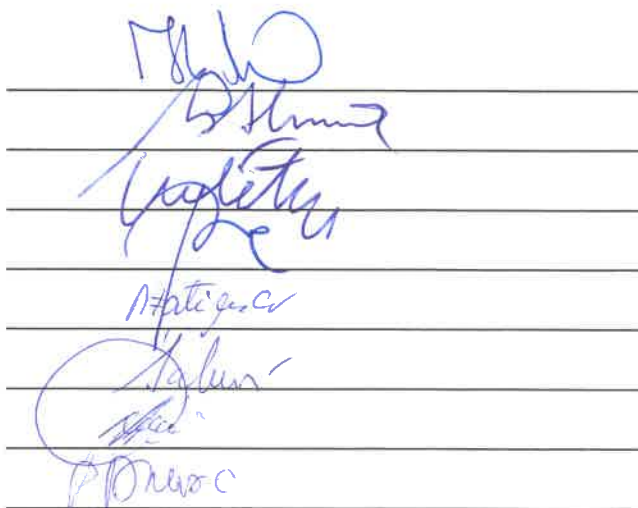
Prilozi:

1. Analiza opravdanosti izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica sa priložima
2. Prijedlog Zaključka Gradonačelnika
3. Prijedlog Odluke o opredjeljenosti dodjele/osnivanja prava građenja radi realizacije projekata izgradnje podzemnih garaža na području grada Zenica

Zenica, 15. april 2021.

Komisija

1. Mirsad Heleg, koordinator,
2. Almira Baručija Kapidžić, članica
3. Selver Keleštura, član,
4. Lejla Brljevac, članica,
5. Fatima Vojvodić, članica,
6. Sabira Helvida, članica
7. Emir Delić, član,
8. Bojana Primorac, članica



Handwritten signatures of the eight members of the Commission, each on a horizontal line.

Na osnovu člana 34. tačka 6. i člana 117. Statuta Grada Zenica ("Službene novine Grada Zenica" broj 5/15), Gradonačelnik Grada Zenica d o n o s i

ZAKLJUČAK

I

Prihvata se prijedlog Analize opravdanosti izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica, koji je pripremila Komisija imenovana Rješenjem Gradonačelnika br. 02-45-4105/21 od 17.02.2021. godine.

II

Utvrđuje se prijedlog Odluke o opredjeljenosti dodjele/osnivanja prava građenja na lokacijama Trg Bosne i Hercegovine i Trg Alija Izetbegović radi realizacije projekata izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica, dok će za lokaciju garaže u naselju Mokušnice, ispod platoa sportskog igrališta, biti sagledana mogućnost povjeravanja tog projekta JP „Parking servis“ d.o.o. Zenica.

III

Prijedlog Odluke o opredjeljenosti dodjele/osnivanja prava građenja iz tačke II ovog Zaključka dostavit će se sa Analizom opravdanosti izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje.

IV

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.



Broj : 02 - 45-7545/21

Zenica, 21. 04. 2021. godine

Na osnovu člana 21. tačka 2. i 7. i člana 116. st. (1 i 3) Statuta Grada Zenica ("Službene novine Grada Zenica" broj 5/15), Gradsko vijeće na svojoj ____ sjednici, održanoj _____ 2021. godine, donijelo je

ODLUKU

o opredjeljenosti dodjele/osnivanja prava građenja radi realizacije projekata
izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica

Član 1.

Gradsko vijeće, s ciljem rješavanja problematike stacionarnog saobraćaja u urbanoj zoni Grada, daje saglasnost za pokretanje procedura dodjele/osnivanja prava građenja privatnim investitorima na lokacijama:

1. Trg Bosne i Hercegovine,
2. Trg Alija Izetbegović,
3. Lokacija Mokušnice, ispod sportskog igrališta,

radi realizacije projekata izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica.

Član 2.

Projekti izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica realizirat će se na osnovu Analize opravdanosti izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica.

Član 3.

Projekti izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na lokacijama Trg Bosne i Hercegovine i Trg Alije Izetbegovića realizirat će se primjenom modela dodjele/osnivanja prava građenja, a nakon provedenog javnog natječaja i izbora investitora, dok će za projekat garaže na lokaciji Mokušnice – ispod sporskog igrališta, biti sagledana mogućnost realizacije u saradnji sa JP „Parking servis“ d.o.o., odnosno njegova realizacija bit će povjerena tom preduzeću.

Član 4.

Daje se saglasnost na Analizu opravdanosti projektovanja, izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica, koja se nalazi u prilogu i čini sastavni dio ove Odluke.

Član 5.

Ovlašćuje se Gradonačelnik da donese potrebne akte i provede potrebne procedure za pripremu i provođenje procedura javnog poziva/natječaja za dodjelu/osnivanje prava građenja na lokacijama iz člana 1. ove Odluke.

Član 6.

Zadužuje se Gradonačelnik da dostavi Gradskom vijeću prijedlog Odluke o raspisivanju javnog poziva/natječaja sa tekstom natječaja i sa prijedlogom kriterija za ocjenu i izbor ekonomski najpovoljnije ponude.

Član 7.

Zadužuje se Gradonačelnik da dostavi Gradskom vijeću prijedlog odluka o dodjeli/osnivanju prava građenja radi projektovanja, izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na lokacijama iz člana 1. ove Odluke, s prijedlogom ugovora o aranžmanu sa privatnim investitorima, a nakon provedenih procedura javnog natječaja.

Član 8.

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

PREDSJEDAVAJUĆI GRADSKOG VIJEĆA

Almir Babajić

Broj : 02 - _____

Zenica, _____ 2021. godine