

ТАСХУКА АТ ОКАТКА КАСАРА
А Д В С К А О

27.03.2005/21
Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO - DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
SLUŽBA ZA OPĆU UPRAVU
ZENICA

Služba za imovinsko-pravne, geodetske
poslove i katastar nekretnina

PRIMLJENO 19-10-2021				821
Organični dio jedinica	Klasifikaciona oznaka	Redni broj	Broj snoga	
04	L7	L0505	30	

AZRA
19.10.21
44-

JAVNO PREDUZEĆE „GRIJANJE“ d.o.o. Zenica, zastupano po direktoru Drino Vahdetu,

"PRIMA-COMMERCE" d.o.o Zenica, zastupan po direktoru Mireli Kahrić, a ova po punomoćnicima Čolaković Emiru i Dragoljić Nini, advokatima iz Zenice,

Postupajući po pozivu nadležnog organa uprave od 11.10.2021.godine izjašnjavamo se kako slijedi:

1. „PRIMA-COMMERCE“ d.o.o. Zenica je vlasnik i posjednik nekretnine označene kao k.č. broj 290/42, z.k. uložak broj 568 k.o. Zenica I. U naravi se radi o zgradi i neplodno zemljište ukupne površine 26.705 m². Osnov za upis vlasništva je bio Ugovor o kupoprodaji od 15.12.2020. godine, notarski obrađen od strane notara Emire Babić iz Kaknja, pod brojem OPU-IP:677/2020.

-Zemljišnoknjižni izvadak za z.k.uložak broj 568 k.o.Zenica I,

2. Kompanija „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica je za kupovnu predmetne nekretnine bila zainteresovana još od sredine 2020.godine kada je u listu „Naša riječ“ od 07.07.2020. godine objavljen oglas o prodaji k.č.broj 290/42 k.o.Zenica I, u naravi devastrirani objekti, tzv. „Objekat broj 31“ sa pripadajućim zemljištem. Nakon provjere u zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Zenici potvrđeno je da na toj nekretnini ne postoje upisana bila kakva stvarna prava u korist trećih lica, osim sluznosti kanalizacione mreže po osnovu Rješenja Općinskog suda u Zenici od 16.10.2019. godine, u korist Arcelor Mittal-a Zenica.

Nakon pisma namjere dostavljenog „Željezari Zenica u stečaju“, da je „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica zainteresiran za kupovinu predmetne nekretnine, stečajni upravnik Mirza Jarić je 11.08.2020. godine dostavio dopis „ArcelorMittal Zenica“ d.o.o. i JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica kojim ih je upoznao da predmetnu nekretninu ima namjeru prodati stečajnom postupku. U istom dopisu stečajni upravnik Mirza Jarić konstatuje da se JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica ograđuje od bilo kakvih prava i obaveza u odnosu na predmetnu nekretninu.

DOKAZ:

-Poziv za obustavu izgradnje Trafo stanice,

3. Prije kupovine predstavnici „Prima -Commerce“ d.o.o. Zenica su u više navrata obišli predmetnu nekretninu i ustanovili da je ista u krajnje devastiranom stanju, tako da je bilo nemoguće pretpostaviti u da u takvim objektima postoje neka postrojenja koja su u bilo kakvoj funkciji. Jedini dojam koji se mogao steći je taj da se radi o potpuno napuštenim objektima i zapuštenom zemljištu jer je bilo očigledno da se tu decenijama nije ništa ulagalo.

DOKAZ:

-fotografije predmetne nekretnine,

4. Nakon ponovnog javnog oglasa o prodaji predmetne nekretnine objavljenog 02.12.2020. godine u listu „Oslobođenje“, kompanija „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica je odlučila da se prijavi na javno nadmetanje, koje je održano 08.12.2020. godine. Istog datuma predmetnu nekretninu su i kupili jer se na to nadmetanje niko više nije ni javio.

DOKAZ:

-uvid u Ugovor o kupoprodaji broj OPU-IP:677/2020 od 15.12.2020.godine,

-uvid u Rješenje Općinskog suda u Zenici broj 043-0-Dn-21-000423 od 30.03.2021.godine,

Zaključenjem ugovora o kupoprodaji i upisom u zemljišnu knjigu „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica je postala vlasnik nekretnine označene k.č.broj 290/42 k.o. Zenica I, a prema odredbi člana 6 stav 2 Zakona o stvarnim pravima FBiH nekretnine su „čestice zemljišne površine, zajedno sa svim onim što je zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje“. Iz te odredbe jasno proizilazi da je Željezara Zenica-u stečaju bila vlasnik svega onog što se nalazi na toj parceli i ta svoja prava je u zakonito provedenom postupku prenijela na kupca.

5. Prema idejnom projektu, „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica je na predmetnoj parceli trebala investirati iznosi 9.240.350,00 KM, što je i bio razlog zaključenja kupoprodajnog ugovora. U prvoj fazi na tom lokalitetu bi se trebale graditi dvije proizvodne hale i jedna hala za izdavanje, kojim projektom će se zaposliti najmanje 85 radnika. Neprocjenjiva je korist koju će imati društvena zajednica od same činjenice da će se zaposliti toliki broj ljudi i da će im se redovno isplaćivati mjesečna plaća. Samo na ime doprinosa za radnike tužilac bi godišnje uplaćivao iznos od 155.288,00 KM.

DOKAZ:

-ekonomski elaborat stalnog sudskog vještaka Edina Baljaka od 12.07.2021. godine,

6. Dana 23.12.2020. godine dogodio se incident u kojem je smrtno nastradao Čano Ajdin iz Zenice prilikom otuđenja kablova unutar „Stare termoelektrane“, a sve u prisustvu brata Čano Fuada koji je zaposlenik JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica. Nakon tog događaja „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica je tek saznao da se na njegovoj parceli nalazi trafostanica koja je još uvijek pod naponom i koja predstavlja opasnost za ljudske živote i materijalna dobra. Dana 08. januara 2021. godine je upućen je dopis JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica i „ArcelorMittalu“ d.o.o. Zenica pod nazivom Zahtjev za utvrđivanje prava na korištenje nekretnine u kojem je „Prima -Commerc“ d.o.o. Zenica kao vlasnik parcele tražio od JP „Grijanje“ i „ArcelorMittal Zenica“ d.o.o. da dostave dokaz o pravu na korištenje vrelovoda, trafo stanice i pumpne stanice.

DOKAZ:

-Obavijest -Zahtjev za utvrđivanje prava korištenja nekretnine,
-Isti dopis upućen Gradu Zenica 13.01.2021. godine,

Grad Zenica nikada nije odgovorio na predmetni dopis, dok je JP „Grijanje“ odgovorilo da oni samo rukuje postrojenjima pumpne stanice u periodu sezone grijanja, a da Arcelor Mittal raspolaže i održava postrojenja pumpne stanice, trafostanice i vrelovoda.

DOKAZ:

-Odgovor na upit od 18.01.2021.godine,

Međutim „ArcelorMittal Zenica“ d.o.o. je u svom dopisu od 12.02.2021. godine obavijestio Grad Zenica, JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica i Prima -Commerce d.o.o. Zenica da ArcelorMittal Zenica d.o.o. nije vlasnik niti korisnik navedenog objekta; da je pismenim putem obavijestio Grad Zenica da više nije zainteresovan za bilo kakva ulaganja u čišćenje, održavanje i obezbjeđenje objekta Termoelektrana, te da od 01.12.2018. godine ArcelorMittal Zenica d.o.o. prestaje fizički obezbjeđivati objekte i postrojenja.

U svom dopisu upućenom prema JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica ArcelorMittal Zenica d.o.o. je obavijestio JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica da je potrebno da oni organizuju dalje obezbjeđenje navedenog objekta.

DOKAZ:

-Upozorenje-Opasnost zbog rušenja objekta pod naponom od 12.02.2021.,

Dana 11.02.2021. godine građevinski inspektor Službe za ekologiju, komunalne i inspeksijske poslove, Ganibegović Šefketa, u svojstvu glavnog građevinskog inspektora donosi Rješenje broj :09-19-931/21-GŠ kojim se privatnoj kompaniji Prima-Commerce d.o.o. Zenica naređuje da obustavi dalje uklanjanje objekta izgrađenog na parceli označenoj k.č. 290/42 k.o. Zenica I, u ulici Juraja Neidharta bb, Zenica; da preduzme hitne mjere zaštite objekta zbog do sada izvedenih radova i da odmah pokrene postupak pribavljanja odobrenja za uklanjanje objekta od nadležne službe.

DOKAZ:

-Rješenje od 11.02.2021. godine,

Postupajući po naprijed navedenom rješenju „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica je 23.04.2021. godine, podnijela zahtjev kantonalnom Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije, i zaštitu okoline, za izdavanje odobrenja za uklanjanje objekta na gore pomenutoj parceli. Dana 19.07.2021.

godine nadležno ministarstvo je donijelo Rješenje broj 12-19-3916/18 o odbrenju za uklanjanje građevine.

Na ovo Rješenje je Gradski pravobranilac i JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica su podnijeli žalbu nadležnom drugostepenom organu. Žalba Gradskog pravobranioca je odbačena kao neblagovremena, dok je postupak po žalbi JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica još uvijek u toku.

DOKAZ:

- Rješenje o odbrenju za uklanjanje građevine od 19.07.2021.godine,
- Rješenje drugostepenog organu o odbačaju žalbe,

7. Dana 07.01.2021. godine „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica je uputila dopis Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove sa Zahtjevom za inspekcijski nadzor elektro-energetskog inspektora, termoenergetskog inspektora i inspektora zaštite na radu nad objektima koji se nalaze u Poslovnoj zoni I, na k.č. 290/42 K.O. Zenica I, s ciljem da se ustanovi ispravnost gore već pomenutih postrojenja (pumpna stanica, trafostanica, vrelovod), kao i sigornost trećih lica koja su dolazila u kontakt sa tim postrojenjima.

DOKAZ:

- Zahtjev za inspekcijski nadzor od 07.01.2021.,

Postupajući po navedenom zahtjevu elektro-energetski inspektor je izvršio inspekcijski nadzor 27.01.2021. godine i tom prilikom je uzeo izjavu od Kemala Veledara, izvršnog direktora za tehničke poslove u JP „Grijanje“ Zenica, koji je izjavio da oni nisu korisnici trafostanice, niti pumpne stanice, nego da je vlasnik i korisnik pomenutih postrojenja ArcelorMittal Zenica d.o.o. Inspektor se proglasio nenadležnim i o ovom predmetu obavijestio federalnog elektro-energetskog inspektora.

DOKAZ:

- Obavijest od 10.02.2021.godine,

Dana 23.06.2021. godine federalni inspektori elektroenergetike, Mustafa Gagula i Željko Dugonjić, u prisustvu i kantonalnog inspektora elektroenergetike, Antuna Antukića, izvršili su inspekcijski nadzor i ustanovili između ostalog da kompanija ArcelorMittal Zenica d.o.o nije vlasnik trafostanice TS“TEZ“ 5/0,4 kV i napojnih energetskih kablova na lokalitetu „stara termoelektrana“. Također su utvrdili da je korisnik trafostanice „TEZ“ JP

„Grijanje“ d.o.o. Zenica, kao i to da se pomenuta trafostanica napaja električnom energijom iz kompanije ArcelorMittal Zenica d.o.o. Budući da ArcelorMittal kupuje električnu energiju na 110 kV naponskom nivou, isporuka električne energije za trafostanicu i potrebe JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica nije vršena u skladu sa važećim propisima.

DOKAZ:

-Zapisnik o inspekcijskom nadzoru broj: UP1-16-13-2-00014/2021-1601-5,

Dana 11.05.2021. godine kompanija ArcelorMittal Zenica je obavijestila nadležnog inspektora da je izvršila isključenje trafostanice sa svoje mreže. S obzirom da je ustanovljeno da je korisnik trafostanice „TEZ“ JP „Grijanje“ nadležnost je vraćena na kantonalni nivo i inspekcijski nadzor od strane kantonalnog inspektora izvršen je 03.08.2021. godine na osnovu kojeg je 06.08.2021. godine je izdato Rješenje kojim se zabranjuje pravnom licu Prima - Commerc d.o.o. Zenica upotreba ili korištenje trafostanice TS „TEZ“ jer njezin rad ili upotrebama može dovesti u opasnost život ili zdravlje ljudi ili može prouzrokovati veće materijalne štete ili ometati rad drugih postrojenja i sistema. Zabrana ostaje na snazi dok se ne izvrši pregled i ispitivanje stanja pogonske ispravnosti i sigurnosti TS „TEZ“ 5/0,4 kV. Ista zabrana je data i JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica.

DOKAZ:

-Zapisnik o inspekcijskom nadzoru broj: 18-13-00059/21-06-P-06-001-P (prilog broj 12)

-Rješenje broj: 18-13-06975/21-06-002-P). Isto Rješenje je dostavljeno i JP „Grijanje“,

Dana 31.08.2021. godine kantonalni inspektor izdao je JP „Grijanje“ nalog za otklanjanje nedostataka na trafostanici TS „TEZ“ ustanovljenih nakon pregleda i ispitivanja stanja pogonske ispravnosti od strane MultiTech Zenica. O tome nije bio obaviješten vlasnik nekretnine tako da nisu bili upoznati sa izvođenjem bilo kakvih radova na njegovoj parceli. Napominjemo da ni JP „Grijanje“ nije tražilo nikakvu saglasnost vlasnika parcele i objekta za izvođenje navedenih radova. Nakon saznanja da se radovi izvode „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica je zatražio inspekcijski nadzor građevinske inspekcije grada Zenica. Dana 08.09.2021. godine inspekcijski nadzor izvršila je gospođa Aida Tanović, dozvolila JP „Grijanje“ nastavak radova sa obrazloženjem da se radi o javnom interesu.

Dana 17.09.2021. godine „Prima-Commerce“ je uložila prigovor na Zapisnik broj 17-19-16670/21-TA. 30. 09.2021. i 06.10.2021. godine i ponovo su uputili zahtjev za inspekcijski nadzor na koji nije odgovoreno.

DOKAZ:

- zapisnik o izvršenom inspekcijskom pregledu,
- Prigovor na zapisnik,
- Zahtjev za inspekcijski nadzor od 30.09.2021.
- zahtjev za inspekcijski nadzor od 06.10.2021.

U više navrata „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica je predlagala postizanje nekog kompromisnog rješenja sa predstavnicima JP „Grijanje“ Zenica i Gradske uprave. U okviru tih pokušaja organizovana su dva sastanka u prostorijama Gradske uprave Zenica. Prvom sastanku prisustvovali su Gradonačelnik, Fuad Kasumović, Emir Delić i Bojana Primorac, a drugom sastanku prisustvovali su predstavnici JP „Grijanje“ Vahdet Drino, Šabanović Senad, Gradski pravobranilac Zlatko Osmanović, Emir Delić i Bojana Primorac. Na tim sastancima dobili smo uvjerenja da su gore već pomenuta postrojenja ipak u nadležnosti ArcelorMittal i da će Gradska uprava pokušati da pronađe Ugovore kojim bi se to i potvrdilo i nakon toga izvršiti uticaj na ArclorMittal da preuzme obaveze.

U toku mjeseca aprila organizovan je još jedan sastanak na zahtjev direktora JP „Grijanje“ Vahdeta Drine. Sastanak je organizovan u prostorijama punomoćnika „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica i tom sastanku prisustvovali su predstavnici firme Prima-Commerce i predstavnici JP „Grijanje“. Na tom sastanku direktor JP „Grijanje“ Zenica, Vahdet Drino, je i dalje tvrdio da su postrojenja u vlasništvu ArcelorMittal d.o.o. Zenica i da sa njima trebamo razgovarati o predmetnim postrojenjima. „Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica je tom prilikom upozorio predstavnika JP „Grijanje da imaju obavezu plaćati naknadu za korištenje naše imovine, ali je taj prijedlog kategorički odbijen, nakon čega je i pokrenuta parnica pred Općinskim sudom u Zenici.

8. Dana 16. juna 2021. godine kao Dopuna dnevnog reda 11. redovne sjednice Gradskog vijeća Grada Zenica koja je održana 17. juna 2021. godine vijećnicima je dostavljena tačka dnevnog reda pod nazivom Prijedlog Odluke o utvrđivanju javnog interesa radi očuvanja postojećih i izgradnja budućih energetske postrojenja i instalacija za potrebe sistema daljinskog grijanja Grada Zenica, smještenih u objektu „Stara termoelektrana“ (sa priložima) Gradsko vijeće je donijelo odluku o utvrđivanju javnog interesa koju je Kantonalni sud u Zenici

poništio, a jedan od razloga za poništenje je taj što Prima –Commerce“, kao vlasnik nekretnine nije bila uključena u taj postupak.

DOKAZ:

- Odluka o utvrđivanju javnog interesa,
- Presuda Kantonalnog suda u Zenici,

9. Prima-Commerce je podnijela zahtjev kantonalnom Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije, i zaštitu okoline za izdavanje urbanističke saglasnosti za izgradnju proizvodnih hala na predmetnoj parceli. Prema predatom idejnom rješenju planirana je izgradnja dvije proizvodne hale. Jedna hala je planirana površine 3648 m² bruto, a druga hala je planirana površine 4256 m² u kojima bi bile smještene Hala 1- proizvodnja PVC i AL bravarije (djelatnost kojom se mi već dugi niz godina bavimo) i Hala 2- proizvodnja CLT konstrukcija, proizvodnja od križnog lameliranog drveta. Preostali dio parcele je površina rezervisana za razvoj u kojoj nam se nudi više različitih mogućnosti izgradnje prodajno-proizvodnih objekata koji bi podrazumijevali zapošljavanje većeg broja radnika.

10. Posebno napominjemo da je Prima-Commerce na održanim sastancima sa JP „Grijanje“ ponudila opciju da dio predmetne parcele ustupi za izmještanje i ukopavanje postojećih vrelovoda, kao i da napravi novi objekat u koji bi JP „Grijanje“ o svom trošku izmjestilo pumpnu stanicu i trafostanicu. Ovu opciju predstavnici JP „Grijanje“ nisu uopšte ni razmatrali jer su odbijali bilo kakvu odgovornost za pomenuta postrojenja ubjeđeni da su ona vlasništvo ArcelorMittal Zenica d.o.o.

Prema predračunu ovlašćenih firmi za izvođenje konkretnih radova vezano za ukopavanja vrelovoda i izmještanje energetske postrojenja potrebno je utrošiti ukupan iznos od 202.079,10 KM, što je za građane ovog grada daleko prihvatljivije nego plaćati tržišnu cijenu ekspropisane nekretnine, koja sigurno neće biti u onom iznosu koji je naveden u spornom nalazu vještaka Bagarić Stanko. Međutim čak i iznos koji je naveden u elaboratu o procjeni vrijednosti predmetne nekretnine višestruko prevazilazi iznos koji je potreban za izmještanje energetske postrojenja JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica.

DOKAZ:

--uvid u predračun za izmještanje instalacija grijanja i uvid u ponudu za izmještanje mašinskog dijela pumpne stanice gradskog grijanja,

Predlagač za utvrđivanje javnog interesa ima realne mogućnosti da problem svojih energetske postrojenja riješi na način koji bi zaista bio u javnom interesu građana. Nadzemni vrelovodi, koji se svakako trebaju rekonstruisati, mogu se uz relativno male troškove položiti u zemlju, a što je i logično rješenje jer bi se izbjegli nepotrebni gubici energije (moguća trasa budućih vrelovoda prikazana plavom bojom na priloženoj skici broj 1). Tužilac bi čak pristao da se preostali dio energetske postrojenja, a koji se sada nalaze u potpuno ruševnim objektima dislociraju u jedan dio hale koju namjerava izgraditi. Sve bi to podnosioca prijedloga koštalo manje nego što će iznositi stvarna tržišna vrijednost nekretnine tužioca, a ne ona koju je iz neobjašnjivih razloga dao vještak Bagarić Stanko, što čini sastavni dio elaborata o eksproprijaciji.

Posebno ističemo da je prema nalazu drugog vještaka građevinske struke, koji je sačinjen za potrebe banke, taj vještak utvrdio tržišnu vrijednost predmetne nekretnine koristeći dvije metode.

Po troškovnoj metodi ta nekretnina je procijenjena na iznos od 4.800.000,00 KM, a po Rezidualnoj metodi procijenjena je na iznos od 4.060.000,00 KM. Postavlja se logično pitanje da li bi eventualno plaćanje ovog iznosa opravdalo javni interes koji podnosilac navodi u svom prijedlogu.

Naime, javno preduzeće, a čiji osnivač je grad Zenica, morao bi u slučaju eksproprijacije predmetne nekretnine platiti puno veći novčani iznos nego što bi koštali radovi koje je predložio tužilac radi rješenja nastale sporne situacije. Procjena vještaka građevinske struke, koji je JP „Grijanje Zenica“ dostavio u elaboratu o eksproprijaciji je krajnje nerealna i u koliziji je sa početnim cijenama koje Grad Zenica, na sličnom lokalitetu traži kada prodaje svoje nekretnine.

DOKAZ:

- uvid u skicu broj (1) eventulane trase budućeg vrelovoda (plava boja),
- uvid u skicu broj (2) planirane investicije sa lokacijom budućih hala,
- nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke od 07.09.2021.godine,

Podnosilac ovog izjašnjenja smatra da vijećnici moraju raspolagati svim naprijed navedenim podacima kako bi se donijela odluka koja je zaista u javnom interesu građana ovog grada.

DOKAZ:

„Prima-Commerce“ d.o.o. Zenica je i danas spremna na kompromisno rješenje nastalog problema jer je evidentno da postoji i drugi način za očuvanje energetske postrojenja JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica, a koja opcija, kao i vrijednost tih radova nije razmatrana u prethodnom postupku. Tu se prvenstveno misli na mogućnost postavljanja vrelovoda polaganjem u zemlju i izmještanjem ostalih energetske objekata na dijelu predmetne nekretnine na način da se što manje ugroze vlasnička prava „Prima-commerce“ d.o.o. Zenica.

ZADARSKA ŽUPANIJA
 ŽUPANIJSKI SUD
 EMIR KOLAKOVIĆ
 ZEMALJSKI PRISTOJEVIĆA PUT BR. 3
 72000 ZADAR
 TEL/FAX: 08 00 00 495 543

Katastarska općina: ZENICA I

BROJ: 043-0-NAR-20-015 151
Zemljišnoknjižni uložak broj: 568

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	290/42	OBJEKAT 31; Kuća i zgrada Ostalo neplodno zemljište 0000 49 71 0002 17 34	0002	67	05	DN-4687/19
2.	290/557*	OBJEKAT 31; Kuća i zgrada Skladište Zemljište uz privrednu zgradu 0000 01 49 0000 33 20 0000 27 13	0000	61	82	DN-4687/19

A2 Drugi dio - upisi

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Pr. 26.07.2017 Dn: 2143/17 Na temelju člana 88. stav 1. ZZK i Prijavnog lista br. 411/17 preuzeta je k.č. 290/42 iz katastra zemljišta (stara parcela k.č. 938/5 iz zk.ul.br. 4084 k.o. SP_Zenica)	

B Vlasnički list

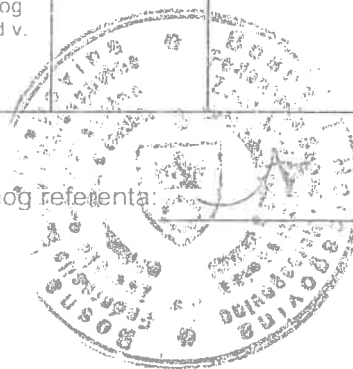
R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 DRŽAVNA SVOJINA ID: - Tip: Vlasništvo Adresa: Zenica Pr. 31.01.2014. 043-0-Dn-14-000153 Na osnovu rješenja Općine Zenica Uprave za imovinsko – pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina broj: 12-31-14564/04 od 03.01.2014. godine uknjiženo je pravo vlasništva na nekretninama u A I.	Dana 26.07.2017 temeljem čla 88. stav 1. preuzet upis iz ZK uložka br. 4084 KO SP_ZENIC
2.	Udio: 1/1 ŽELJEZARA ZENICA d.o.o. Zenica - U STEČAJU ID: - Tip: Vlasništvo Adresa: Zenica, Bulevar kralja Tvrtka I bb Pr. 31.01.2014. 043-0-Dn-14-000153 Na osnovu rješenja Općine Zenica Uprave za imovinsko – pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina broj: 12-31-14564/04 od 03.01.2014. godine uknjiženo je pravo vlasništva na nekretninama u A II.	Dana 26.07.2017 temeljem čla 88. stav 1. preuzet upis iz ZK uložka br. 4084 KO SP_ZENIC

UPIŠI	Primjedba
Ilo: ZABILJEŽBA služnosti kanalizacione mreže Tip: Vlasništvo Adresa: ID: - Pr.10.03.2020 043-0-Dn-20-001031 Na osnovu Rješenja Općinskog suda od 16.10.2019 broj: 43 0 V 135383 16V ustanovljava se pravo stvarne služnosti kanalizacione mreže na k.č.290/42 k.o. Zenica u korist Acelor Mittal d.o.o. Zenica	

C Teretni list

R.br.	UPIŠI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Pr. 31.01.2014. 043-0-Dn-14-000153 Na osnovu rješenja Općine Zenica Uprave za imovinsko – pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina broj: 12-31-14564/04 od 03.01.2014. godine uknjiženo je pravo korištenja na nekretninama u A I u korist: Željezare "Zenica" d.o.o. Zenica.	0.00	Dana 26.07.2017 temeljem člana 88. stav 1. preuzet upis iz ZK uložka br. 4084 KO SP_ZENICA
2.	Pr. 06.06.2016. 043-0-Dn-16-001127 Na osnovu rješenja Porezne uprave Kantonalni porezni ured Zenica o pokretanju postupka prinudne naplate broj: 10-4/02-15-5-1507-01/05 od 17.10.2005. godine, rješenja broj: 10-4/02-15-5-1507-01k/05 od 07.12.2006. godine, rješenja o pokretanju postupka prinudne naplate broj: 13-4-01-15-21-2527-01/15 od 05.01.2016. godine radi obezbjeđenja novčanog potraživanja u iznosu od 50.849.681,34 KM uknjižuje se zakonska hipoteka na nekretninama „Željezare Zenica“ d.o.o. Zenica u korist Porezne uprave FBiH Kantonalni porezni ured Zenica.	50849681,34	Dana 26.07.2017 temeljem člana 88. stav 1. preuzet upis iz ZK uložka br. 4084 KO SP_ZENICA
3.	Pr.05.08.2016. godine 043-0-Dn-16-006192 Na osnovu rješenja Porezne uprave, Kantonalni porezni ured Zenica o pokretanju postupka prinudne naplate broj: 13-4-01-15-21-1184/16-1- B.LJ (B.Ne) od 15.07.2016. godine, radi obezbjeđenja novčanog potraživanja u iznosu od 557.164,77 KM uknjižuje se zakonska hipoteka na nekretninama „Željezare Zenica“ d.o.o. Zenica u korist Porezne uprave FBiH, Kantonalni porezni ured Zenica.	557164,77	Dana 26.07.2017 temeljem člana 88. stav 1. preuzet upis iz ZK uložka br. 4084 KO SP_ZENICA
4.	Pr. 16.03.2018. godine 043-0-Dn-18-000408 Na osnovu zahtjeva za doregistraciju hipoteke broj: 13-4-01-15-21-1722/17-1 BLJ od 13.02.2018. godine uknjižuje se zakonska hipoteka na nekretninama upisanim u A listu, vlasništvo poreznog dužnika "Željezare Zenica " d.o.o. Zenica a radi a radi izmirenja poreskih obaveza u iznosu od v. sp. 7.111.116,96 KM u korist: Porezne uprave FBiH, Kantonalnog poreznog ureda u Zenici.		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta



Željezara „ZENICA“, d.o.o. Zenica „u stečaju“
stečajni upravnik
Zenica, 11.08.2020. godine

ARCELOR MITTAL ZENICA

n/r Generalni direktor

PREDMET: Poziv na obustavu izgradnje Trafo stanice i na zajednički sastanak

Po današnjem saznanju od radnika JP „Grijanje“, d.o.o. Zenica koji su kosili travu na zemljištu u vlasništvu ovog pravnog lica, da zo rade po Vašem nalogu da bi Vi na tom mjestu izgradili trafo stanicu za svoje potrebe.

UPOZORAVAMO i molimo da te radove odmah obustavite dok sa ovim pravnim licem ne postignete eventualni dogovor.

Podsjećam da ste prošle godine, također bez naše saglasnosti, dizali željezničke šine i počeli graditi parking za svoje potrebe, sve na našem zemljištu.

Primjećujem da niste na moje brojne dopise i upite vraćali odgovor, osim što ste vratili našu fakturu za korištenje parcele sa infrastrukturom i objektom Stare elektrane uz „opravdanje“ da to koristi JP „Grijanje“, d.o.o. Zenica.

Primjećujem da ovom pravnom licu niste, a ni nakon više pismenih molbi, dali u zimskom periodu centralno grijanje za njenih oko 400 m2 kancelarija kao kompenzaciju za Vaše korištenje navedene nekretnine.

Primjećujem da i JP „Grijanje“, d.o.o. Zenica odbija bilo kakvu obavezu za korištenje navedene nekretnine, a svi vi je koristite i naplaćujete uslugu grijanje Grada.

Obaviještavam Vas da istu nekretninu imamo namjeru prodati privatnom licu, u kojem slučaju on preuzima dalje predmetne odnose, a prije njih mi ćemo podnijeti tužbu za izgubljenu dobit i/ili štetu koju ste nam zajedno sa drugim korisnicima predmetne nekretnine napravili.

Predlažem da povodom navedenog održimo sastanak po Vašem izboru termina i mjesta tog sastanka.

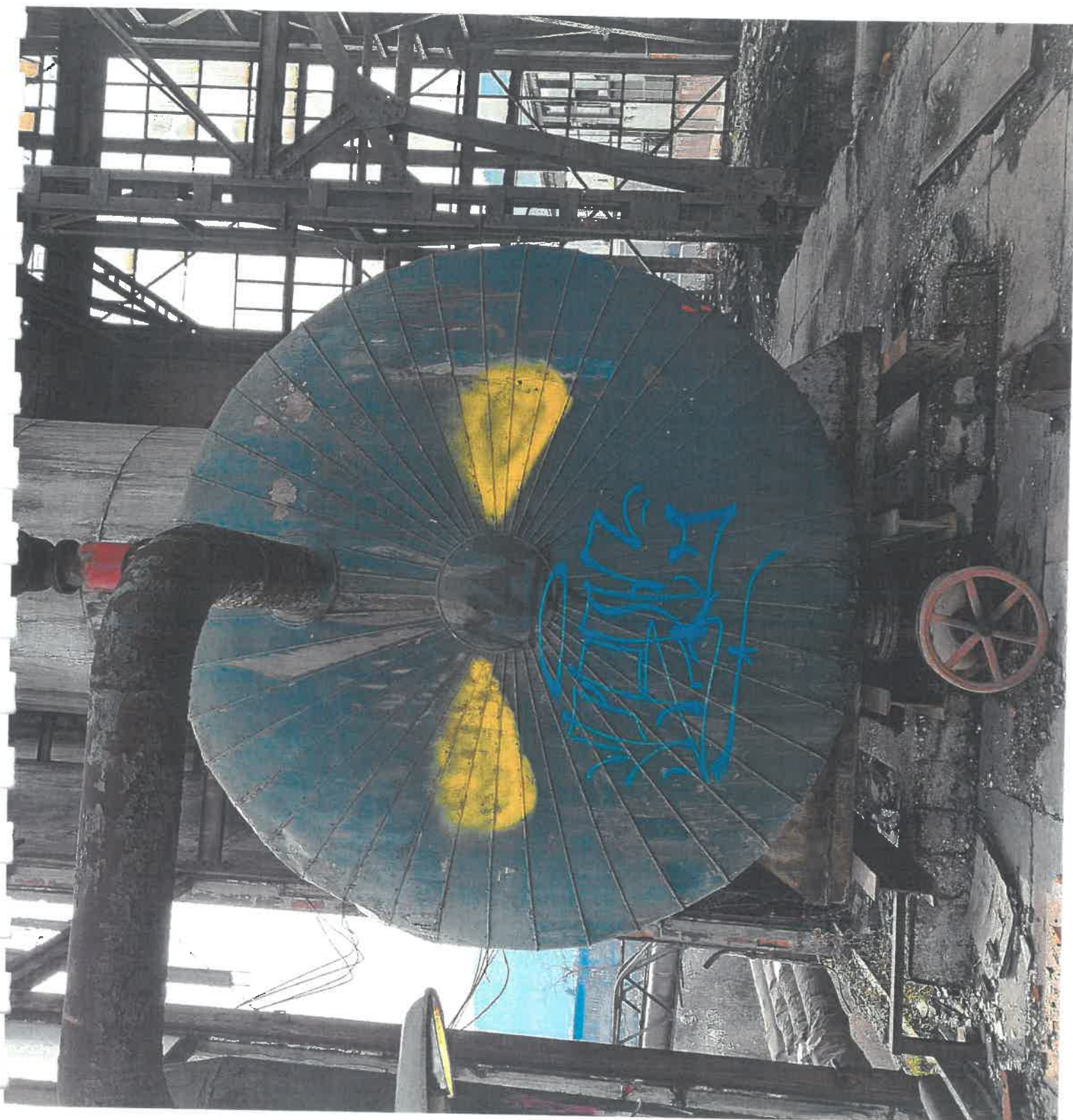
S poštovanjem,

Stečajni upravnik
Mirza Jarić

Dostavljeno:
- JP „Grijanje“, d.o.o. Zenica





















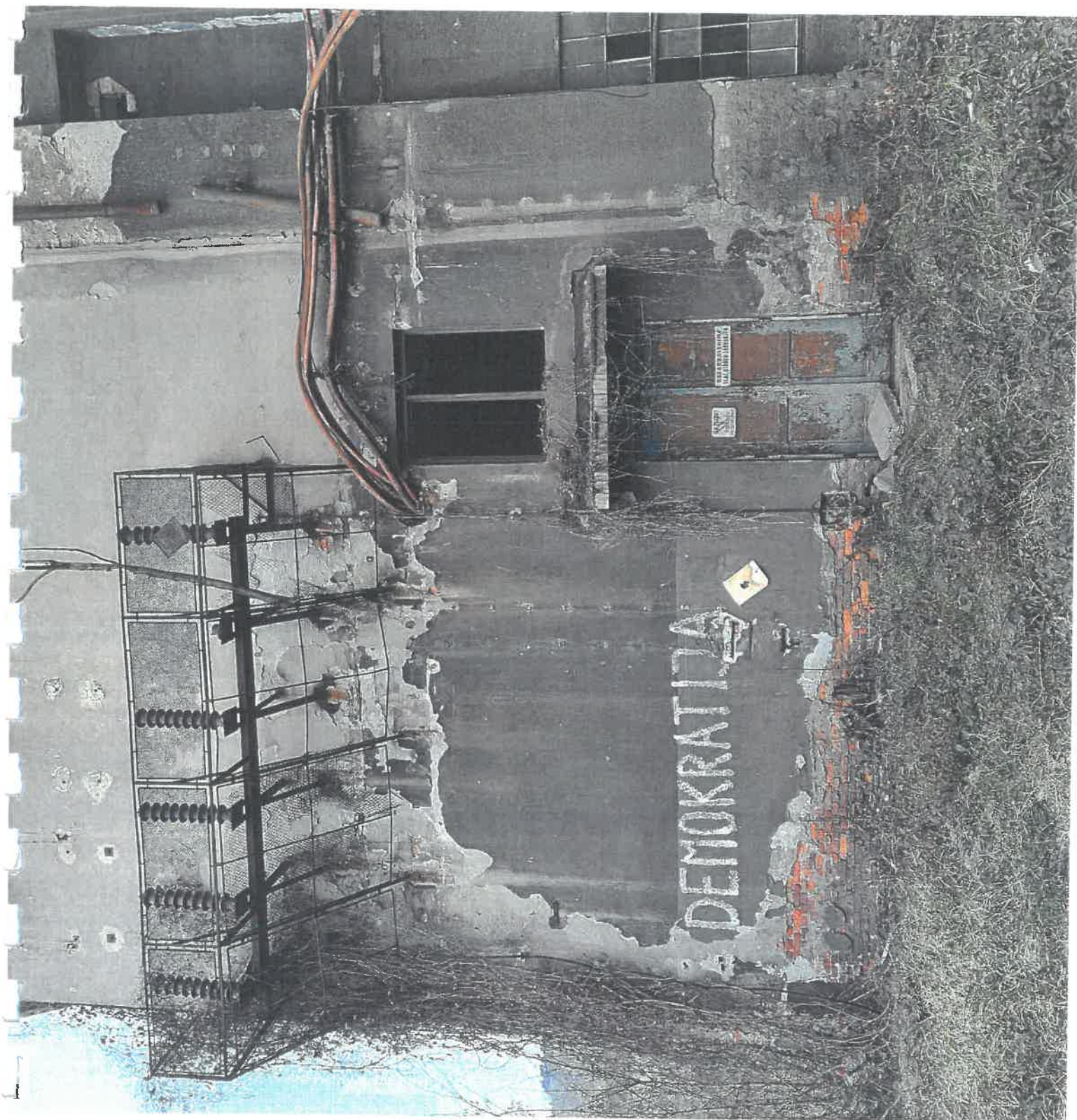












PREPIS

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Kod mene, **Notara Emire Babić**, sjedište Notarske kancelarije u Opštini Kakanj, Kakanj, ul. Alije Izetbegovića S-2, dana 15.12.2020. godine, pristupile su ugovorne strane, sa zahtjevom da notarski obradim izjave njihove volje i to:-----

PRODAVAC

1. Društvo sa organičenom odgovornošću **Željezara „ZENICA“ Zenica – u stečaju**, sjedište: ul. Bulevar Kralja Tvrtka I br. 17 – Zenica, matični broj subjekta upisa MBS: 43-01-0188-10, JIB: 4218009370005, po osnovu Rješenja broj: 43 0 St 153363 17 St izdatog od Općinskog suda u Zenici dana 18.01.2018. godine kao stečajni upravnik upisan je **JARIĆ MIRZA**, rođen 21.06.1957. godine, identitet utvrđen uvidom u ličnu kartu broj 10CTM7592 izdata od strane MUP ZDK Zenica sa rokom važenja do 13.10.2020. godine, JMB: 2106957190014, sa adresom stanovanja u Zenici, ul. Sarajevska br.57;-----

(u daljem tekstu: Prodavac);-----

KUPAC

2. **PRIMA-COMMERCE d.o.o. Zenica Društvo za transport, proizvodnju i usluge**, sjedište Društva je: ul. Čifluk do broja 3 - Zenica, skraćeni naziv firme je: **PRIMA-COMMERCE d.o.o. Zenica**, upisano u sudski registar Općinskog suda u Zenici, MBS: 43-01-0048-11 (stari broj 1-8903) JIB: 4218399650003, zastupano po direktoru **KAHRIĆ MIRELI**, rođena 25.02.1978. godine, identitet utvrđen uvidom u ličnu kartu broj 42101145E izdata od MUP ZDK Zenica sa rokom važenja do 23.11.2026. godine, JMBG 2502978875044, nastanjena u Zenici, ul. Obrenovci 61C;-----

(u daljem tekstu: Kupac);-----

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

Ugovorne strane su dostavile Notaru dokumentaciju za ovaj Ugovor i u potpunosti prihvataju i odgovaraju za tačnost dostavljene dokumentacije, snose odgovornost, bez obaveze notara da lično provjerava dostavljene priloge i time oslobađaju notara od odgovornosti. -----

1. Zemljišnoknjižni izvadak izdat od Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Zenici, Katastarska općina SP_ZENICA, broj ZK uložka 568, od 08.12.2020. godine;-----

2. Rješenje broj: 43 0 St 153363 17 St izdato od Općinskog suda u Zenici dana 18.01.2018. godine;-----

3. Zaključak o prodaji imovine u vlasništvu i posjedu stečajnog dužnika **Željezare „ZENICA“ d.o.o. Zenica** u stečaju, od dana 08.12.2020. godine;-----

4. Aktuelni izvod iz sudskog registra izdat od Općinskog suda u Zenici dana 24.03.2017. godine;-----

5. Identifikacioni dokumenti ugovornih strana;-----

Član 2.

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje po principu „viđeno – kupljeno“ sa dijelom 1/1 nekretninu označenu kao k.č. 290/42 (usklađeni podaci starog i novog premjera) K.O. ZENICA I, detaljno označenu u članu 1. ovog Ugovora.

III. Cijena

Član 3.

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje nekretninu iz člana 1. ovog ugovora za međusobno ugovorenu cijenu utvrđenu ukupnom iznosu od 760.000,00 KM (slovima: sedamstotinašezdeset hiljada i 00/100 KM).

Način plaćanja cijene

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je Kupac kao uslov učešća u postupku javnog nadmetanja – licitacije već uplatio kaparu u iznosu 10.000,00 KM (slovima: deset hiljada i 00/100 KM). Kupac će ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 750.000,00 KM (slovima: sedamstotinašezdeset hiljada i 00/100 KM) isplatiti Prodavcu najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ovog ugovora.

IV. Odgovornost za pravne i materijalne nedostatke

Član 4.

- Predmetna nekretnina, se prodaju u viđenom i zatečenom stanju odobrenom od strane Kupca, koji ju je lično obišao prije zaključenja ovog Ugovora;
- Prodavac se obavezuje da će Kupca zaštititi od bilo kakvih potraživanja po bilo kom osnovu, fizičkih ili pravnih lica na predmetnim nekretninama;
- Prodavac garantuje Kupcu da sa danom obrade ove notarske Isprave, nekretnine iz člana 1. ovog Ugovora, nisu predmet drugog pravnog posla, a Prodavac pod moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću garantuje da nekretnine, nisu prethodno otuđene trećoj osobi i da predmetne nekretnine prodaje kao savjestan vlasnik i posjednik;

V. Prelazak posjeda koristi tereta

Član 5.

Prodavac izjavljuje da će Kupac danom isplate kupoprodajne cijene biti uveden u nesmetan posjed nekretnine iz člana 1. ovog ugovora.

VI. Troškovi i porezi

Član 6.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da sve troškove u vezi notarski obrađene Isprave, poreza na promet nekretnine, kao i administrativne sudske troškove vezane za upis zemljišno-knjižnih prava i upis posjeda na svoje ime snosi Kupac.

VII. Odobrenja pravo preče kupovine

Član 7.

Notar je ispitavši sve okolnosti, saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe odobrenju za prodaju, prema institutu „Pravu preče kupnje“.

Ograničenja javno-pravne prirode

Prodavac izjavljuje, da nema ograničenja javno – pravne prirode, a ukoliko postoje nisu mu poznata.

ZEMLIŠNO-KNJIŽNI ZAHTEVI**Član 8.**

Prodavac dozvoljava Kupcu, da se na temelju ovog Ugovora može bez njegove dalje privole i saglasnosti sa dijelom 1/1 uknjižiti u zemljišnim knjigama i upisati u katastru nekretnina, i to na parceli označenoj kao k.č. 290/42 (usklađeni podaci starog i novog premjera) K.O. ZENICA I, detaljno označene u članu 1. ovog ugovora (CLAUSULA INTABULANDI).

Član 9.

U slučaju spora, ugovara se nadležnost Općinskog Suda u Zenici (mjesno nadležan sud) gdje se nekretnina nalazi.

Član 10.**PUNOMOĆ**

Ugovorne strane ovlašćuju Notara, da može zahtjeve upućivati Zemljišnoknjižnom uredu, i **Notar je ovlašten da sve što je potrebno za uknjižbu prava vlasništva na ime Kupca nekretnine iz člana 1. ovog Ugovora mijenja ili dopunjava svojim potpisom i pečatom, kao i da izvrši eventualne ispravke i dopune Izvornika u pogledu očitih štamparskih grešaka, kao i eventualnih tehničkih grešaka nastalih prilikom sačinjavanja Izvornika, a koje bi onemogućavale provođenje ovog Ugovora u Zemljišnim knjigama i Katastarskim operatima, ali samo u vezi naprijed pomenutog pravnog posla, i samo u slučaju da je nesporno da su tražene ispravke u saglasnosti sa voljom stranaka koja je danas utvrđena i da odmah po izvršenim ispravkama i dopunama dostavi ugovornim stranama otpравak ispravljenog Izvornika.**

Član 11.**Notar je poučio stranke:**

1. Da ovaj Ugovor podliježe obaveznoj prijavi Poreznoj upravi i da nakon plaćanja poreskih obaveza, plaćene administrativno sudske takse, Kupac može predati ovaj Ugovor o kupoprodaji nekretnina za uknjižbu prava vlasništva u ZK uredu Općinskog suda, te upis posjeda u Službi za katastar i imovinsko pravne poslove;
2. Da Kupac postaje vlasnik nekretnina tek uknjižbom prava vlasništva u Zemljišnim knjigama, odnosno posjednik upisom posjeda u Katastru nekretnina;
3. Da Kupac snosi troškove ove isprave, troškove administrativne sudske takse, radi uknjižbe, kao i druge troškove za prenos prava vlasništva i posjeda na svoje ime;

Član 12.

Ovaj Ugovor sačinjen je u obliku notarskog akta čiji Izvornik ostaje u trajnoj arhivi notara sa priložima, a po jedan primjerak otpравka izvornika daje se strankama.

Od ove notarski obrađene isprave dobivaju: **Prepis Izvornika: Porezna uprava 1x;**

Ovjereni otpravak Izvornika: -----

Prodavac;-----

Kupac;-----

Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Zenici;-----

Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina Grada Zenica;-----

Izvornik je strankama pročitao u prisustvu notara, neposrednim pitanjima notar se uvjerio da sadržaj Izvornika odgovara njihovoj pravoj, ozbiljnoj i slobodnoj volji, da ovaj Ugovor o kupoprodaji, zaključuju dobrovoljno i samoinicijativno, bez bilo kakve prisile, prevare ili obmane, te da su svjesni svojih radnji i postupaka, i odriču se prava pobijanja istog, a u znak saglasnosti i pristanka na prava i obaveze iz ovog Ugovora. **Ugovorne strane su odobrile sadržaj Izvornika** i vlastoručno se potpisuju i priznaju potpis kao svoj pred notarom, što notar potvrđuje svojim potpisom i pečatom.-----

Član 13.

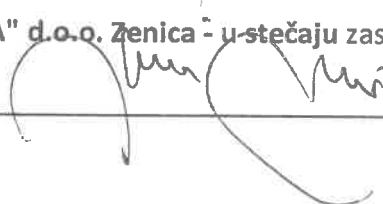

Priloge je notar pročitao, i ugovorne strane izjavljuju da su upoznate sa sadržajem priloga, koji predstavljaju sastavni dio ovog Izvornika.-----

Notar konstatuje da su kod sastavljanja ovog Izvornika i prilikom čitanja ovog Izvornika prilozi bili na raspolaganju strankama.-----

Prodavac:

1. Željezara "ZENICA" d.o.o. Zenica - u stečaju zastupana po stečajnom upravniku

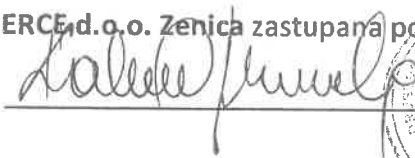

Jarić Mirza

Kupac:

2. PRIMA-COMMERCE d.o.o. Zenica zastupana po direktoru

Kahrić Mirela

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINSKI SUD U ZENICI
Zemljišnoknjižni ured

Broj: 043-0-Dn-21-000423
Zenica, 30.03.2021. godine

Općinski sud u Zenici, šef zemljišnoknjižnog ureda Edina Gazić, u predmetu zemljišnoknjižnog predlagača "PRIMA - COMMERCE" d.o.o. Zenica, Čifluk do broja 3, radi uknjižbe prava vlasništva, dana 30.03.2021. godine donio je sljedeće:

R J E Š E N J E

Dozvoljava se u B – vlasničkom listu zk.ul.br. 7519 KO Zenica I na nekretninama označenim kao kč.br. 290/42 kuća i zgrada P= 4971 m² i ostalo neplodno zemljište P= 21734 m² ukupne P= 26705 m² uknjižba prava vlasništva u korist: "PRIMA - COMMERCE" d.o.o. Zenica sa 1/1 dijela.

O b r a z l o ž e n j e

Zemljišnoknjižni predlagač podnio je dana 01.02.2021. godine zahtjev za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 568 KO Zenica I.

Uz zahtjev imenovani je priložio ugovor o prodaji obrađen od strane Emire Babić notara iz Kaknja broj OPU-IP: 677/20 od 15.12.2020. godine zaključen između Željezara "ZENICA" d.o.o. Zenica - u stečaju kao prodavca i "PRIMA - COMMERCE" d.o.o. Zenica kao kupca.

Postupajući po zahtjevu zemljišnoknjižnog predlagača ovaj sud je izvršio uvid u zk.ul.br. 7519 KO Zenica I, te utvrdio da je u A - popisnom listu upisana kč.br. 290/42 kuća i zgrada P= 4971 m² i ostalo neplodno zemljište P= 21734 m² ukupne P= 26705 m² (otpisana iz zk.ul.br. 568 KO Zenica I), da je u B - vlasničkom listu kao vlasnik nekretnina u A I upisana Željezara "ZENICA" d.o.o. Zenica - u stečaju, upisana zabilježba prava služnosti kanalizacione mreže na k.č. 290/42 KO Zenica I u korist Acelor Mittal d.o.o. Zenica, u C - teretnom listu upisane su zakonske hipoteke u korist Porezne uprave Kantonalni porezni ured Zenica.

Odlučujući o zahtjevu predlagatelja sud je primijenio odredbu člana 43. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 19/03, 54/04), koja propisuje da zemljišnoknjižni referent nakon provjere zahtjeva za upis donosi rješenje da li će zahtjev potpuno ili djelimično prihvatiti ili će zahtjev odbiti.

Kako je u konkretnom slučaju ispunjena pretpostavka za uknjižbu prava vlasništva, to je zahtjevu u potpunosti udovoljeno.

PRAVNA POUKA

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba Kantonalnom sudu u Zenici, putem ovog suda u roku od 15 dana od dostavljanja rješenja.

Dostavljeno:

1. Željezara "ZENICA" d.o.o. Zenica - u stečaju, Bulevar kralja Tvrtka I broj 17
2. "PRIMA - COMMERCE" d.o.o. Zenica, Čifluk do broja 3

Šef zemljišnoknjižnog ureda
Edina Gazić



Stalni sudski vještak ekonomske struke
Edin Baljak, dipl. ecc.
ul. Mejdandžik broj 11.
Z e n i c a

E K O N O M S K I E L A B O R A T

planiranog ulaganja "PRIMA COMERCCE" d.o.o. Zenica
u projekt izgradnje proizvodnih i skladišnih objekata na
parceli K.Č. broj 290/42, K.O. Zenica I

Zenica, 12.07.2021. godine

Na osnovu pismenog zahtjeva Emira Čolaković i Nine Dragoljić, advokata iz Zenice, punomoćnika Kasima Kahrić, vlasnika i zakonskog zastupnika preduzeća "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica, Edin Baljak, stalni sudski vještak ekonomske struke, pristupio je izradi Ekonomskog elaborata planiranog ulaganja "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica u projekt izgradnje proizvodnih i skladišnih objekata, sa zadatkom da, koristeći podatke iz idejnog projekta sačinjen od strane Proizvodno građevinsko, trgovačko, uslužno društvo "ETAŽER" d.o.o. Zenica, kao i onih dobijenih od strane vlasnika nekretnine, odgovori na slijedeća pitanja:

- Koji sadržaj i kolika vrijednost investicije će biti na parceli označenoj kao k.č. broj 290/42 iz z.k. uloška broj 7519 K.O. Zenica I?
- Koliko lica će biti zaposleno u tim novoizgrađenim poslovnim objektima?
- Kolika se bruto dobit može očekivati nakon planirane investicije?
- Koju korist u finansijskom smislu će od toga imati društvena zajednica?

Za potrebe sačinjavanja Ekonomskog elaborata vještaku je prezentirana slijedeća dokumentacija i to:

- Zemljišnoknjižni izvadak broj 043-0-NAR-21-004 657 od 30.03.2021. godine izdat od Zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda u Zenici o vlasništvu nekretnina u A listu uknjiženo u korist "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica, ID broj 4218399650003, sa 1/1, parcele broj 290/42, što u naravi predstavlja kuću, zgradu i ostalo neplodno zemljište, površine 26.705 m², broj Z.K. uloška 7519, K.O. Zenica I.
- Posjedovni list broj 1273, izdat od Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina broj 04-26-10-6283-3 od 15.06.2021. godine, za parcelu broj 290/42, naziva OBJEKAT 31, kuće, zgrade i zemljišta uz privrednu zgradu, površine 26.705 m², sve u posjedu "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica, Kanal 98, sa 1/1.
- Kopija katastarskog plana broj 11, K.O. Zenica I, u razmjeri 1:2000, izdata od Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina UR broj 04-26-10-6283/2021-2 od 15.06.2021. godine, posjednika "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica sa 1/1 parcele broj 290/42, kuće, zgrade i zemljišta uz privrednu zgradu, ukupne površine od 26.705 m².
- Kopija katastarskog plana broj 11, K.O. Zenica I, u razmjeri 1:2000, izdata od Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina UR broj 04-26-10-6283/2021-3 od 14.06.2021. godine, posjednika DS-R.M.K.R.O. ŽELJEZARA ZENICA sa 1/1 parcele broj 290/42, kuće, zgrade i zemljišta uz privrednu zgradu, ukupne površine od 26.705 m².
- Idejni projekat Poslovne zone "PRIMA", od maja 2021. godine, urađen od strane Proizvodno građevinsko, trgovačko, uslužno društvo "ETAŽER" d.o.o. Zenica,
- Knjiga mašina-osnovnih sredstava "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica,
- Pregled stalnih sredstava na dan 31.12.2020. godine "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica,
- Ponuda br. 35/21. od 05.02.2021. godine data od strane firme Građevinsko trgovačko društvo "Tehna" d.o.o. Gračanica,
- Prospekti proizvođača mašina za obradu drveta SARMAX Italija,
- Bilansi stanja "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica na dan 31.12.2018, na dan 31.12.2019, i na dan 31.12.2020. godine,
- Bilansi uspjeha "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica za period od 01.01. do 31.12.2018, od 01.01. do 31.12.2019, i za period od 01.01. do 31.12.2020. godine,

1.A. LOKACIJA, KVALITATIVNI OPIS I ARHITEKTURA-KONSTRUKCIJE-MATERIJALI

Poslovna zona "Prima", preduzeća "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica planirana je da se gradi na parceli k.č. 290/42 k.o. Zenica ukupne površine 26.705,00 m² i to na

sjevernom dijelu parcele, paralelno uz Željezarsku ulicu. Inače predmetna parcela se nalazi u okviru nekadašnjeg kompleksa "Željezara Zenica" i prema sadašnjem viđenom stanju na predmetnoj parceli nalazi se ruševni objekat "Stara toplana", za koji je podnesen zahtjev za rušenje, zajedno sa svom pripadajućom infrastrukturom. Istočnim dijelom parcele prolazi pruga koja se koristila za transport uglja iz rudnika Stara jama do željezničkog terminala. Buduća poslovna zona sastojat će se od dvije hale, međusobno udaljene 27,8 m. Hala 1 je u najužem dijelu udaljena od pruge 4,3 m, a u najširem dijelu 7,4 m, dok je Hala 2 udaljena od pruge 3,0 m.

Objekti su prizemnog karaktera (P), a u proizvodnom dijelu i P+1 u administrativnom dijelu. Ukupna visina objekta je 10,5 m. Planirane dimenzije su usklađene sa uslovima lokacije i zahtjevima investitora, pa je Hala 1 dimenzija 61,24x30,24 m, a Hala 2 je dimenzija 71,34x30,24 m iz čega su postignute slijedeće površine:

HALA 1

ETAŽA	Neto građ. površina u m ²	Bruto građ. površina u m ²
Prizemlje	1.773,00	1.824,00
Sprat	239,00	1.824,00
UKUPNO	2.012,00	3.648,00

HALA 2

ETAŽA	Neto građ. površina u m ²	Bruto građ. površina u m ²
Prizemlje	2.077,00	2.128,00
Sprat	239,00	2.128,00
UKUPNO	2.316,00	4.256,00

Imajući u vidu veličinu i oblik lokacije, tehnologiju proizvodnje i zahtjeve investitora, planirani su objekti sa jednim administrativnim ulazom i četiri ekonomska ulaza. Oblikovanje i primijenjeni materijali su uklađeni sa namjenom objekta, položajem i uvjetima okruženja. Prizemlje u obje hale je organizovano u dvije funkcionalne cjeline i to administrativni dio i proizvodni dio, koji su u prizemlju povezani u dijelu koji koriste radnici zaposleni u proizvodnji. Ulaz u administrativni dio je sa jugoistočne strane, dok su ulazi u proizvodni dio sa jugozapadne i sjeverozapadne strane u Hali 1, te sjeverozapadne i sjeveroistočne strane u Hali 2.

U sklopu administrativnog dijela u prizemlju su slijedeće cjeline: ulazni trijem, vjetrobran, recepcija sa stepeništem, izložbeni prostor, čajna kuhinja, muška garderoba sa sanitarnim čvorom i ženska garderoba sa sanitarnim čvorom.

Na spratu su slijedeće cjeline: hodnik, sala za sastanke, arhiva i server soba, kancelarijski prostori i muški i ženski sanitarni čvor.

Sami objekti hale gradit će se na način da će kompletna nosiva konstrukcija biti od prefabricirane armirano-betonske konstrukcije, krov će biti kosi, dvovodni, prekriven krovnim termopanelom debljine 12 cm, na odgovarajućoj potkonstrukciji. Vanjski zidovi na administrativnom dijelu biće zidani blok opekom debljine 20 cm, kao i pregradni zid između proizvodnog i administrativnog dijela. Fasada će se raditi u kombinaciji trespe na odgovarajućoj potkonstrukciji i termopanela debljine 12 cm na odgovarajućoj čeličnoj potkonstrukciji u RAL boji.

Portali će biti od Al eloksiranih profila sa termoprekidom i termoizolacionim staklom. Ostakljenje će biti dvostruko staklo u skladu sa uslovima sigurnosti i termičke i zvučne izolacije. Vjetrobran će biti rađen kao skeletna konstrukcija od Al eloksiranih profila sa termoprekidom, električnim kliznim vratima sa "foto" čelijom i odgovarajućim staklom. Klizne šine i mehanizmi se nalaze na unutarnjoj vjetrobranskoj strani vrata.

Unutarnji portali i vrata u holovima će se izvoditi od Al profila u boji po RAL karti, sa nadsvjetlom do spuštenog stropa ili bez nadsvjetla, zavisno od namjene prostorije i općeg funkcionalnog rješenja prostora. Ostakljenje jednostrukim ili dvostrukim staklom u skladu sa uslovima sigurnosti i zahtjevima radnog prostora. Vrata će biti opremljena kvalitetnim okovom, sa obostrano postavljenim ručkama.

Sve podne konstrukcije će biti predviđene kao armirane plivajuće estrihe, čime se postiže bolja akustična izolovanost unutarnjih prostora. Podloga će biti prvoklasno pripremljena jer od nje u mnogome zavisi kvalitet poda. Pod u proizvodnom dijelu je ferobeton, a ostali podovi se završno oblažu keramičkim pločicama.

Zavisno od namjene prostorija i unutarnji zidovi će se obraditi odgovarajućim završnim materijalom. U proizvodnom dijelu unutrašnju stranu termopanela neće biti potrebno dodatno oblagati. U administrativnim prostorijama zidovi će se završno bojiiti. U sanitarnim čvorovima zidovi će se oblagati keramičkim pločicama do visine spuštenog stropa.

Svi prilazi, ceste i parkinzi će se asfaltirati. Obzirom da se postojeća pruga koristi 2 do 3 puta sedmično, planirano je da se pojas uz prugu poploča betonskim kockama 10 x 10 cm u visini šina, kako bi se mogao ostvariti kolski i pješački pristup objektima, a istovremeno omogućilo korištenje pruge uz adekvatno obezbjeđenje. Svi prilazi objektima biće prilagođeni za kretanje lica sa invaliditetom.

1.B. NAMJENA OBJEKATA I TEHNOLOGIJA RADA

Namjena objekta Hale 1 je proizvodnja PVC i Al bravarije. Kada je u pitanju proizvodni proces proizvodnje PVC bravarije on se odvija u više faza od kojih se kao najbitnije izdvajaju slijedeće i to: priprema profila za rezanje, rezanje PVC profila, armiranje PVC profila čeličnim ojačanjem, obrada profila, zavarivanje, čišćenje varova, stavljanje gume okivanje krila i okvira, sastavljanje elemenata, rezanje letvica za staklo i ostakljivanje na preši. U okviru pobrojanih tehnoloških postupaka proizvodnje PVC bravarije u Hali 1 profili će se transportovati u proizvodnu halu na paletama u dužini 6.000 ili 6.500 mm zavisno da li će profili biti korišteni za izradu prozora ili vrata. Profili dužine 6.000 mm stavljaju se na transportnu traku reznog centra. Pokretanjem mašine traka pomiče profile, te ruka mašine uzima profil i gura ga ispod pile, gdje ga mašina vodoravno i okomito pneumatski reže. Kompletan proces upravlja kompjuter mašine koji je mrežom spojen na glavni kompjuter sa kojeg mu se šalju operacije za rad. Profili odrezani na razreznom centru dobijaju etikete sa bar kodom, zbog identifikacije profila u daljnjim postupcima obrade. Između centra za rezanje i mašine za armiranje nalazi se radnik koji u PVC profile stavlja određene dužine čeličnih ojačanja, koja su prije početka rada narezana na standardne dužine, u razlikama po 50 mm i položene u stalaže kraj armirača. Nakon armiranja profili trakom odlaze do centra za obradu gdje se izvode sve vrste frezanja, bušenja i odzračivanja. Kad završi obrada na centru za obradu, radnik uzima profile i slaže ih na kolica, a drugi radnik sa kolica uzima profile i postavlja ih u četveroglavu varilicu. Na varilicu su preko mreže poslane su operacije koje čekaju, te se varilica postavlja u poziciju za zavarivanje. Završetkom zavarivanja, zavareni proizvod po traci odlazi do čistilice varova gdje ga čistilica prihvata i pomoću raznih glodala i noževa čisti zavarene vidne površine, vanjske uglove, površine brtve, unutrašnje uglove PVC profila sa oblinama i kosinama. Završetkom čišćenja proizvod

po traci ide do radnika koji stavlja gumu u utore predviđene za postavljanje gume. Obradeni proizvod uzima se i stavlja na mašinu za okivanje, a na proizvodu su već označene pozicije okova. Poslije okivanja okviri se slažu ne transportna kolica, koja se nalaze na lijevoj strani mašine za okivanje, te se okvir i krilo slažu na presi za ostakljivanje. Letvice se također transportuju u paletama i slažu na policu kraj pile za letvice. Rad se vrši tako da radnik odjednom stavlja dvije letvice na rezanje, s tim da si prije podesi ugao pod kojim će letvice rezati. Proizvod nakon stavljanja na preši (spajanje okvira i krila) ostaje pneumatski stegnut, a radnik može podesiti visinu na kojoj se proizvodi nalazi da bi lakše obavljao posao. U utore u krilu postavljaju se ulošci za staklo, a na njih staklo, koji se mora učvrstiti u krilu. Postavkom stakla, proizvod je spreman za isporuku, te se odlaže i čeka montažu na objektu.

Kada je u pitanju proizvodni proces proizvodnje Al bravarije on se odvija u više faza od kojih se kao najbitnije izdvajaju slijedeće i to: priprema profila za rezanje, rezanje Al profila, obrada profila, spajanje profila, rezanje letvica za staklo i ostakljivanje na preši. Aluminijski profili se odlikuju velikom čvrstoćom, malom težinom, otpornošću na koroziju i habanje, jednostavnošću obrade profila i postojanošću na atmosferske uticaje. Sam tehnološki postupak proizvodnje Al bravarije je po sadržaju sličan već opisanom postupku proizvodnje PVC stolarije s tim da se izvodi mašinama namijenjenim obradi aluminijske bravarije.

Navedeni proizvodni proces proizvodnje PVC i Al bravarije "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica već više godina vrši u svom postojećem poslovnom objektu u Zenici na adresi Čifluk do broja 3, koji je u potpunosti opremljen i snabdjeven svim potrebnim mašinama i opremom o čemu je je vještaku predata Knjiga mašina (osnovnih sredstava), a sam popis osnovnih sredstava vještak će iskazati u tabelarnom pregledu koji se nalazi u prilogu elaborata i čini njegov sastavni dio.

Namjena objekta Hale 2 je proizvodnja CLT konstrukcija od križnog lameliranog drveta CLT (eng. Cross Laminated Timber) ili križno lamelirano drvo je kruti pločasti proizvod, sastavljen od odgovarajućeg broja slojeva (uglavnom neparnog 3, 5 ili 7) gdje je svaki sloj sačinjen od dasaka/ lamela položenih jedna do druge i pri čemu su daske slijedećeg sloja uglavnom lijepljene pod uglom od 90° jedna na drugu. Uslojena i optimizirana struktura omogućuje nosivost u ravnini i okomito na ravninu elementa s primjenom u obliku zidnih nosača i stropnih ploča. Odlikuje se visokim stepenom predgotovosti pa je rad na gradilištu ubrzan i uključi je uglavnom montažu i spajanje pojedinih panela. Sa aspekta građevinske fizike, materijal se odlikuje izvrsnim energetske svojstvima i velikim kapacitetom kapacitetom pohrane vlažnosti toplinske energije. Mala vlastita težina olakšava mu temeljenje, a omogućuje i primjenu seizmički aktivnim područjima. Obradivost, vitkost i raznolika mogućnost izvedbe u panelima velikih dimenzija gotovo da ne ostavljaju nikakva ograničenja arhitektonskom oblikovanju. Osim u visokogradnji CLT je vrlo praktičan i u mostogradnji, gdje se može primjenjivati samostalno ili u kombinaciji sa drugim materijalima. Postupak proizvodnje mogao bi se podijeliti na dva osnovna koraka i to : 1. priprema i obrada osnovnog materijala u što spada: sušenje lamela, klasifikacija lamela i uzdužno nastavljivanje lamela i 2. slaganje i lijepljenje osnovnog materijala u što spada: nanošenje ljepila i slaganje lamela, lijepljenje pod pritiskom i rezanje i završna obrada.

Namjena objekta Hale 3 bit će hala za iznajmljivanje i u vrijeme izrade ovog elaborata menadžment firme "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica nije prezentirao dokumentaciju iz koje bi se moglo utvrditi postojanje budućih partnera koji bi iznajmili ovu halu, ali po svojim položajnim i građevinskim karakteristikama moći će se koristiti i za proizvodne pogone, ali i za uslužne djelatnosti.

Prema Ponudi br. 35/21 od 05.02.2021. godine datoj od strane firme Građevinsko trgovačko društvo "Tehna" d.o.o. Gračanica, koja je naknadno pregovorima usaglašavana, može se utvrditi da su cijena izgradnje hala utvrđena u iznosu od 700,00 KM/m².

U idejnom projektu izrađenog od strane Proizvodno građevinsko, trgovačko, uslužno društvo "ETAŽER" d.o.o. Zenica utvrđene su površine za pojedine hale, a u Zemljišnoknjižnom izvadku broj 043-0-NAR-21-004 657 od 30.03.2021. godine utvrđena je površina predmetnog zemljišta na parceli broj 290/42 od 26.705 m², pa se vrijednost investicija može iskazati kako slijedi:

Naziv	Površina u m ²	Cijena po m ²	Iznos
HALA 1	2.012	700,00 KM	1.408.400,00
HALA 2	2.316	700,00 KM	1.621.200,00
HALA 3	3.150	700,00 KM	2.205.000,00
ZEMLJIŠTE	26.705	150,00 KM	4.005.750,00
UKUPNO			9.240.350,00

Ukupna vrijednost investicije na parceli označenoj kao k.č. broj 290/42 iz z.k. uložka broj 7519 K.O. Zenica I iznosi ukupno **9.240.350,00 KM**, u koju vrijednost je uključena i vrijednost same parcele.

Prema prezentiranim podacima u postojećem pogonu proizvodnje PVC i Al bravarije "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica zaposleno je ukupno 40 uposlenika, koji će zajedno sa postojećim tehnološkim procesom, nakon izgradnje, preći u Hala 1. Na dan 31.12.2020. godine nabavna vrijednost osnovnih sredstava "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica iznosi 2.442.125,32 KM, a sadašnja knjigovodstvena vrijednost tih sredstava iznosi 480.822,10 KM.

Imajući u vidu namjenu objekta Hale 2 u koji će biti smješten pogon za proizvodnju montažnih kuća, te tehnološku liniju koja će u tu svrhu biti nabavljena i instalirana u halu, sasvim je realno da i u ovoj hali bude zaposleno ukupno 40 uposlenika.

Obzirom da je hala 3 predviđena za iznajmljivanje i da još uvijek nije poznata njena namjena, teško je predvidjeti koliki broj lica će biti zaposleno. Taj podatak je u direktnoj vezi sa namjenom u koji će se objekat koristiti, jer u slučaju da i u njoj bude smješten proizvodni pogon realno bi bilo da i u ovoj hali bude zaposleno ukupno 40 uposlenika, a u slučaju da se hala 3 bude koristila kao skladišni prostor tada bi 5 uposlenika bio realan broj potrebnih za obavljanje redovnih poslova.

Vještaku su prezentirani Bilansi uspjeha "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica za period od 01.01. do 31.12.2018, od 01.01. do 31.12.2019. i za period od 01.01. do 31.12.2020. godine, kao i Bilansi stanja "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica na dan 31.12.2018, na dan 31.12.2019. i na dan 31.12.2020. godine.

Iz prezentiranih bilansa uspjeha vještak je utvrdio ostvarenu bruto dobit "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica za 2018, 2019. i 2020. godinu, a što iskazuje kako slijedi:

Godina	Ostvarena bruto dobit
2018.	509.368,00 KM
2019.	418.186,00 KM
2020.	165.630,00 KM
Prosjek	364.395,00 KM

Iz prethodnog tabelarnog pregleda može se utvrditi da za navedeni period prosječna ostvarena bruto dobit "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica iznosi 364.395,00 KM, pa je realno i očekivati da bi i Hale 1 i 2 ostvarivale bruto dobit u najmanjem iznosu od 728.790,00 KM godišnje, obzirom da bi nova hala 1 prije svega svojom funkcionalnošću znatno poboljšala i unaprijedila tehnologiju rada, a samim time i poslovne rezultate "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica. Vještak napominje da je osjetan pad ostvarene bruto dobiti "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica u 2020. godini rezultat činjenice da je proizvodni proces zaustavljen na period od tri mjeseca, kao posljedica pandemije izazvane virusom Covid-19.

U finansijskom smislu društvena zajednica bi imala korist prije svega u činjenici da bi realizacijom navedene investicije došlo do upošljavanja većeg broja lica, što je u direktnoj vezi i sa isplatom plaća uposlenicima, a samim time i uplatom pripadajućih doprinosa. Uvidom u bilanse uspjeha vještak je utvrdio troškove plaća i ostalih ličnih primanja uposlenika "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica za 2018, 2019. i 2020. godinu, a što iskazuje kako slijedi:

Godina	Troškovi plaća i naknada plaća zaposlenim	Doprinosi
1	2	3 (31% od 2)
2018.	264.452,00 KM	81.980,12 KM
2019.	296.545,00 KM	91.928,95 KM
2020.	175.884,00 KM	54.524,04 KM
Prosjek	245.267,00 KM	76.144,00 KM

Na osnovu prezentiranih podataka može se utvrditi da bi realizacijom navedene investicije korist društvene zajednice bila u plaćenim doprinosima "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica za uposlene u hali 1 i 2 u ukupnom iznosu od 155.288,00 KM godišnje.

Svrha izrade ovoga Elaborata je utvrđivanje društvene koristi planirane investicije izgradnjom novih proizvodnih pogona "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica na parceli na kojoj se trenutno nalaze određeni energetske objekti JP „GRIJANJE" d.o.o. Zenica, konkretno vrelovoda za koji postoji realna mogućnost izmještanja polaganjem u zemlju, a drugih manjih energetske objekata izmještanjem na dio parcele kojim se neće ometati realizacija planiranog investicionog projekta "PRIMA COMMERCE" d.o.o. Zenica.

«PRIMA-COMMERCE» d.o.o. Zenica, BiH

Društvo za proizvodnju proizvoda od plastičnih masa za građevinarstvo

JP Grijanje d.o.o.

n/r dir.Vahdet Drino

Bilimišće 107

72000 Zenica

08.01.2021.

JAVNO PREDUZEĆE
GRIJANJE d.o.o. ZENICA

Broj: 08.01.2021

Predmet: Obavijest-Zahtjev za utvrđivanje prava na korištenje nekretnine

Poštovani,

Dana 15.12.2020. naša firma Prima Commerce d.o.o. je kupila od firme „Željezara Zenica d.o.o u stečaju“ zemljište upisano u ZK ulošku broj 568 parcela 290/42. Na naprijed navedenoj parceli nalazi se trafo stanica, kao i pumpna stanica koju Vaša firma koristi zajedno sa firmom Arcelor Mittal d.o.o. Zenica.

Zahtjevamo da nam dostavite dokaze o pravu na korištenje naprijed navedenih nekretnina ako iste posjedujete, kao i da se definiše dalji osnov korištenja navedenih nekretnina sa novim vlasnikom. Takođe zahtjevamo da se pojedinačno očitujete po pitanju sljedećih stavki:

- vodovod(vrelovod)
- trafo stanica(el.mreža)
- pumpna stanica

Ovim putem Vas obavještavamo da smo navedeno zemljište kupili sa namjerom izgradnje proizvodnih objekata ,tako da u narednom periodu namjeravamo izvršiti rušenje objekta koji se nalazi na navedenoj parceli kako bi se kupljeno zemljište koristilo u svrhu za koje se i kupilo.

Objekte koje koristite su u ruševnom stanju,tako da je pitanje dana kada će se desiti neki nesretan slučaj sa gubitkom ljudskih života.Upoznati ste da je 23.12.2020. godine unutar stare termoelektrane prilikom otuđenja-krađe kablova iz iste povrijeđen i životno ugrožen Čano Ajdin iz Zenice,a sve u prisustvu brata Čano Fuada koji je zaposlen u JP Grijanje d.o.o.Zenica.

Iz naprijed navedenog tražimo da se objekti koji se koriste adekvatno osiguraju i popiše imovina sa novim vlasnikom kako ne bi došlo do otuđenja iste,a za koju ćete vi biti

Prima –Commerce d.o.o. Zenica 72000, Čifluk do broja 3, Bosna i Hercegovina

Broj upisa u sudski registar: U/I 1671/03 kod Kantonalnog suda u Zenici

ID broj dodijeljen od strane Uprave za indirektno oporezivanje 12/11/2005 godine: 218399650003

ID broj dodijeljen od strane Porezne uprave FBiH 23/12/2003 godine: 4218399650003

Tel: 00387(0)32 446-050, 446-052, Fax: 00387(0)32 456-974

ProCredit banka, broj računa: 1941120229200178

E-Mail: primacommerce@hotmail.com

«PRIMA-COMMERCE» d.o.o. Zenica, BiH

Društvo za proizvodnju proizvoda od plastičnih masa za građevinarstvo

odgovorni. Takođe, tražimo da se izjasnite na naš zahtjev u roku od 15 dana od dana uručenja na protokol Vaše firme, u suprotnom ćemo našu parcelu ograditi i svim ne ovlaštenim licima će biti zabranjen prilaz.

S poštovanjem !

direktor

Mirela Kahrić



Prima -Commerce d.o.o. Zenica 72000, Čifluk do broja 3, Bosna i Hercegovina

Broj upisa u sudski registar: U/I 1671/03 kod Kantonalnog suda u Zenici

ID broj dodijeljen od strane Uprave za indirektno oporezivanje 12/11/2005 godine: 218399650003

ID broj dodijeljen od strane Porezne uprave FBiH 23/12/2003 godine: 4218399650003

Tel: 00387(0)32 446-050, 446-052, Fax: 00387(0)32 456-974

ProCredit banka, broj računa: 1941120229200178

E-Mail: primacommerce@hotmail.com

«PRIMA-COMMERCE» d.o.o. Zenica, BiH

Društvo za proizvodnju proizvoda od plastičnih masa za građevinarstvo

Arcelor Mittal d.o.o.

(n/r direktora)

Bulevar kralja Tvrtka I br.17

72000 Zenica

08.01.2021.



Predmet: Obavijest-Zahtjev za utvrđivanje prava na korištenje nekretnine

Poštovani,

Dana 15.12.2020. naša firma Prima Commerce d.o.o. je kupila od firme „Željezara Zenica d.o.o u stečaju“ zemljište upisano u ZK ulošku broj 568 parcela 290/42. Na naprijed navedenoj parceli nalazi se trafo stanica, kao i pumpna stanica koju Vaša firma koristi zajedno sa firmom JP Grijanje d.o.o. Zenica.

Zahtjevamo da nam dostavite dokaze o pravu na korištenje naprijed navedenih nekretnina ako iste posjedujete, kao i da se definiše dalji osnov korištenja navedenih nekretnina sa novim vlasnikom. Takođe zahtjevamo da se pojedinačno očitujete po pitanju sljedećih stavki:

- vodovod(vrelovod)
- trafo stanica(el.mreža)
- pumpna stanica
- željeznički kolosijek

Ovim putem Vas obavještavamo da smo navedeno zemljište kupili sa namjerom izgradnje proizvodnih objekata ,tako da u narednom periodu namjeravamo izvršiti rušenje objekta koji se nalazi na navedenoj parceli kako bi se kupljeno zemljište koristilo u svrhu za koje se i kupilo.

Objekte koje koristite su u ruševnom stanju,tako da je pitanje dana kada će se desiti neki nesretan slučaj sa gubitkom ljudskih života.Upoznati ste da je 23.12.2020. godine unutar stare termoelektrane prilikom otuđenja-krađe kablova iz iste povrijeđen i životno ugrožen Čano Ajdin iz Zenice,a sve u prisustvu brata Čano Fuada koji je zaposlen u JP Grijanje d.o.o.Zenica.

Prima-Commerce d.o.o. Zenica 72000, Čifluk do broja 3, Bosna i Hercegovina

Broj upisa u sudski registar: U/I 1671/03 kod Kantonalnog suda u Zenici

ID broj dodijeljen od strane Uprave za indirektno oporezivanje 12/11/2005 godine: 218399650003

ID broj dodijeljen od strane Porezne uprave FBiH 23/12/2003 godine: 4218399650003

Tel: 00387(0)32 446-050, 446-052, Fax: 00387(0)32 456-974

ProCredit banka, broj računa: 1941120229200178

E-Mail: primacommerce@hotmail.com

«PRIMA-COMMERCE» d.o.o. Zenica, BiH

Društvo za proizvodnju proizvoda od plastičnih masa za građevinarstvo

Iz naprijed navedenog tražimo da se objekti koji se koriste adekvatno osiguraju i popiše imovina sa novim vlasnikom kako ne bi došlo do otuđenja iste, a za koju ćete vi biti odgovorni. Takođe, tražimo da se izjasnite na naš zahtjev u roku od 15 dana od dana uručenja na protokol Vaše firme, u suprotnom ćemo našu parcelu ograditi i svim ne ovlaštenim licima će biti zabranjen prilaz.

S poštovanjem !

direktor
Mirela Kanrić



Prima-Commerce d.o.o. Zenica 72000, Čifluk do broja 3, Bosna i Hercegovina

Broj upisa u sudski registar: U/I 1671/03 kod Kantonalnog suda u Zenici

ID broj dodijeljen od strane Uprave za indirektno oporezivanje 12/11/2005 godine: 218399650003

ID broj dodijeljen od strane Porezne uprave FBiH 23/12/2003 godine: 4218399650003

Tel: 00387(0)32 446-050, 446-052, Fax: 00387(0)32 456-974

ProCredit banka, broj računa: 1941120229200178

E-Mail: primacommerce@hotmail.com

GRAD ZENICA

GRADSKA UPRAVA

Trg Bosne i Hercegovine 6

13.01.2021.

13-01-2021

Predmet: Obavijest-Zahtjev za utvrđivanje prava na korištenje nekretnine

Poštovani,

Dana 15.12.2020. naša firma Prima Commerce d.o.o. je kupila od firme „Željezara Zenica d.o.o u stečaju“ zemljište opisno u ZK ulošku broj 568 parcela 290/42. Na naprijed navedenoj parceli nalazi se trafo stanica, kao i pumpna stanica koju koristi JP preduzeće Grijanje d.o.o. čiji ste Vi osnivač zajedno sa firmom Arcelor Mittal d.o.o.

Zahtjevamo da nam dostavite stavove o pravu na korištenje naprijed navedenih nekretnina ako iste posjedujete, kao i da se definiše dalji osnov korištenja navedenih nekretnina sa novim vlasnikom.

Takođe Vas obavještavamo da smo navedeno zemljište kupili sa namjerom izgradnje proizvodnih objekata ,tako da u narednom periodu namjeravamo izvršiti rušenje objekta koji se nalazi na navedenoj parceli kako bi se kupljeno zemljište koristilo u svrhu za koje se i kupilo.

Objekte koje koristite su u ruševnom stanju,tako da je pitanje dana kada će se desiti neki nesretan slučaj sa gubitkom ljudskih života. Upoznati ste da je 23.12.2020. godine unutar stare termoelektrane prilikom otuđenja-krađe kablova iz iste povrijeđen i životno ugrožen Čano Ajdin iz Zenice,a sve u prisustvu brata Čano Fuada koji je zaposlen u JP Grijanje d.o.o.Zenica.

Iz naprijed navedenog tražimo da se objekti koji se koriste adekvatno osiguraju i popiše imovina sa novim vlasnikom kako ne bi došlo do otuđenja iste,a za koju ćete vi biti odgovorni. Takođe, tražimo da se izjasnite na naš zahtjev u roku od 15 dana od dana uručenja na protokol Vaše firme,u suprotnom ćemo našu parcelu ograditi i svim ne ovlaštenim licima će biti zabranjen prilaz.

Spoštovanjem !


direktor
Mirela Kahric



telefon +387 32 423 097, fax +387 32 423 099
www.grijanjezenica.ba

„PRIMA-COMMERCE“ d.o.o. Zenica

ul. Čifluk do br.3

72 000 ZENICA

**n/r Direktorice
gđa. Mirela Kahrić**

Datum: 18.01.2021. godine

Vaš znak:

Naš znak: 3001/268/21/1

Predmet: Odgovor na vaš upit

Poštovani,

Na Vaš zahtjev od 08.01.2021. godine za utvrđivanje prava na korištenje zemljišta na parceli k.č.290/42, K.O. Zenica I, JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica dostavlja odgovor i pojašnjenje:

U objektu „Stara termoelektrana“ i na prostoru pripadajuće parcele nalaze se postrojenja pumpne stanice, trafo stanice i vrelovodi koji su u funkciji grijanja Grada Zenice.

JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica, na zahtjev „ArcelorMittal Zenica“ d.o.o. Zenica, samo rukuje postrojenjima pumpne stanice u periodu grijne sezone, a „ArcelorMittal Zenica“ d.o.o. Zenica raspolaže i održava postrojenja pumpne stanice, trafo stanice i vrelovode.

U slučaju da ogradite predmetnu parcelu potrebno je da obezbijedite nesmetan pristup radnicima JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica koji u grijnoj sezoni obavljaju poslove rukovaoca pumpne stanice.

Lijep pozdrav!



Direktor:

Drino Vahdet, BA ecc.

Dostavljeno:

1x Naslov

1x a/a



ArcelorMittal

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-dobojski kanton
Grad Zenica
n/r Gradonačelnik Fuad Kasumović

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-dobojski kanton
JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica
n/r Direktor

PRIMA-COMMERCE d.o.o. Zenica
n/r Direktor
Čifluk do broja 3
72 000 Zenica

Zenica, 12.02.2021. godine

Predmet: Upozorenje - Opasnost zbog rušenje objekta pod naponom

Poštovani,

Obavještavamo Vas o uočenoj opasnosti zbog rušenja objekta stare Termoelektrane u kojem se nalazi i trafo stanica koja je pod naponom od 6 kV, koji se nalazi na zemljištu u vlasništvu kompanije PRIMA-COMMERCE d.o.o., a koje može dovesti do ugrožavanja zdravlja i života radnika, te oštećenja i uništavanja imovine ArcelorMittal Zenica, d.o.o.

Navedeni objekat se nalazi u neposrednoj blizini, uz ogradu ArcelorMittal Zenica, d.o.o. slijedom čega kao posljedica rušenja objekta koji je pod naponom, može doći do ugrožavanja zdravlja i života naših radnika i uništavanja imovine.

Obzirom da ArcelorMittal Zenica, d.o.o. nije vlasnik niti korisnik navedenog objekta isti nije ovlašten sam poduzimati aktivnosti u cilju obezbjeđenja objekta, te je potrebno da poduzmete sve neophodne aktivnosti kako bi se spriječilo bilo kakvo ugrožavanje radnika i imovine ArcelorMittal Zenica, d.o.o.

Podsjećamo da ArcelorMittal Zenica, d.o.o. nije odgovoran niti ovlašten za čišćenje, održavanje i obezbjeđenje objekta stare Termoelektrane, te s tim u vezi napominjemo sljedeće:

- Općina Zenica je shodno Protokolu o preuzimanju zemljišta i objekata, koji je zaključen dana 09.01.2001. godine između Željezare „Zenica“, BH Steel Željezara Zenica i Općine Zenica, preuzela sva imovinska prava na zemljištu i objektima definisanim Protokolom, uključujući i objekat stare Termoelektrane sa skladištem uglja.

ArcelorMittal Zenica, d.o.o.
Kralja Tvrtka I br. 17
72000 Zenica P.P. 12
Bosna i Hercegovina
Reg. br. 1-7460
Općinski sud Zenica

Tel. cent. ++ 387 (0)32 467 000
Fax. ++ 387 (0)32 467 026
www.arcelormittal.com
Identifikacijski broj: 4218019500004

Transakcijski računi:
161-055-00001400-03 Raiffeisen bank dd BiH Sarajevo
338-900-22072785-63 UniCredit Bank d.d.
134-010-00000051-64 IKB Zenica Zenica

- Dana 13.11.2018. godine Željezara „ZENICA“ d.o.o. Zenica - u stečaju je obavijestila ArcelorMittal Zenica,d.o.o. da je shodno Dopunskom rješenju Uprave za imovinsko pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina Općine Zenica, broj: 12-31-14564/04 od 03.01.2014. godine utvrđeno pravo vlasništva na parceli K.Č. 292/42 u korist Željezare „Zenica“ d.o.o.Zenica sa 1/1 dijela, što je u naravi stara Termoelektrana sa skladištem uglja.
- Slijedom toga, ArcelorMittal Zenica,d.o.o. je pismenim putem obavijestio Grad Zenica da imajući u vidu navedeno Dopunsko rješenje, ArcelorMittal Zenica,d.o.o. više nije zainteresovan za bilo kakva ulaganja u čišćenje, održavanje i obezbjeđenje objekta Termoelektrana, te da od 01.12.2018. godine ArcelorMittal Zenica,d.o.o. prestaje da isto fizički obezbjeđuje.
- Istog dana, ArcelorMittal Zenica,d.o.o. je pismenim putem obavijestio i JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica da počev od 01.12.2018. godine prestaje sa fizičkim obezbjeđenjem objekta Termoelektrana, u kojem se nalazi glavni ventil za snabdijevanje toplotnom energijom Grada Zenica, da je potrebno da JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica organizuje dalje obezbjeđenje navedenog objekta, kao i da počev od dana 01.12.2018. godine ArcelorMittal Zenica,d.o.o. neće imati nikakvu odgovornost za bezbjednost objekta Termoelektrana.
- Dana 08.01.2021. godine, ArcelorMittal Zenica,d.o.o. je zaprimio Obavijest - Zahtjev „PRIMMA-COMMERCE“ d.o.o. Zenica, u kojem se, između ostalog navodi da je dana 15.12.2020. godine kompanija PRIMMA - COMMERCE d.o.o. kupila predmetno od Željezare Zenica d.o.o. u stečaju.

Slijedom navedenog, imajući u vidu da je PRIMA-COMMERCE d.o.o. vlasnik zemljišta na kojem se nalazi ovaj objekat, a JP „Grijanje“ Zenica, čiji je osnivač i vlasnik Grad Zenica, jedini korisnik pumpne stanice koja se nalazi unutar stare Termoelektrane, sve u cilju zaštite radnika i imovine ArcelorMittal Zenica,d.o.o. , kao i neometanog obezbjeđenja grijanja Gradu Zenica potrebno je da hitno poduzmete sve neophodne aktivnosti kako bi se spriječilo ugrožavanje radnika i imovine ArcelorMittal Zenica,d.o.o.

Prilog:

- Protokol o preuzimanju zemljišta i objekata, od 09.01.2001. godine
- Dopunsko rješenje Uprave za imovinsko pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina Općine Zenica, broj: 12-31-14564/04 od 03.01.2014. godine
- Obavijest upućena JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica, od 14.11.2018. godine
- Obavijest upućena Gradonačelniku, od 14.11.2018. godine.
- Obavijest - Zahtjev „PRIMMA-COMMERCE“ d.o.o. Zenica za utvrđivanje prava na korištenje nekretnine od 08.01.2021. godine

Generalni direktor

Mehta Nikhil Himatlal



Bosna i Hercegovina
Federacija BiH
Zeničko-dobojski kanton
Grad Zenica
**Služba za ekologiju, komunalne
i inspekcijske poslove
Odjeljenje građevinske i vodne inspekcije**

**Broj: 09-19-931/21-GŠ
Zenica, 11.02.2021.godine**

Građevinski inspektor Službe za ekologiju, komunalne i inspekcijske poslove Grada Zenica, u postupku vršenja nadzora nad primjenom propisa koji regulišu ovu oblast u ulici Juraja Neidharta bb, Zenica izvršenog 11.02.2021.godine, a na osnovu člana 152. stav (1) i (4), 155. i 157. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj 1/14), člana 126. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Sl. novine F BiH", broj 35/05) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Sl. novine FBiH“ br. 2/98 i 48/99) donosi:

R J E Š E N J E

Naređuje se PD „Prima Commerce“ d.o.o. Zenica

1. da obustavi dalje uklanjanje objekta izgrađenog na parceli označenoj k.č. 290/42 k.o. Zenica I, u ulici Juraja Neidharta bb, Zenica,
2. da poduzme hitne mjere zaštite objekta zbog do sada izvedenih radova,
3. da odmah pokrene postupak pribavljanja odobrenja za uklanjanje objekta od nadležne službe
4. Rok za izvršenje rješenja je odmah po prijemu rješenja,
5. Žalba izjavljena protiv ovog rešenja ne odlaže njegovo izvršenje.

O b r a z l o ž e n j e

Inspekcijskim nadzorom obavljenim 11.02.2021. godine utvrđeno je da u ulici Juraja Neidharta bb, postoji objekat "Stara termoelektrana", odnosno na parceli označenoj k.č. 290/42 k.o. Zenica I u nazivu Objekat 31 (kuća i zgrada) površine 4971 m². Objekat je starije gradnje u tlocrtnim dimenzijama cca 100x45m, sadrži visoko prizemlje i jednim dijelom prizemlje i sprat. Uz objekat je izgrađen dimnjak visine cca 80m. U toku nadzora na dijelu objekta koji sadrži prizemlje i sprat uklonjen je fasadni zid, građen od opeke d=40cm, u dimenzijama cca 10x8,0m. Za uklanjanje objekta sadašnji vlasnik "Prima Commerce" d.o.o. Zenica ne posjeduje rješenje o uklanjanju objekta u skladu sa članom 143 stav (1) Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj 1/14).

Shodno navedenom nužno je bilo postupiti u skladu sa odredbama člana 157. stav (1) tačka f) gore navedenog Zakona. Sadašnji vlasnik objekta dužan je obustaviti dalje uklanjanje objekta, a na dijelu gdje je uklonjen zid izvršiti zaštitu i onemogućiti ulaz neovlaštenim licima.

Žalba izjavljena protiv ovog rješenja ne odlaže njegovo izvršenje na osnovu člana 163. stav 2. gore navedenog Zakona.

Upustvo o pravnoj pouci

Na osnovu člana 163. stav 3. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj 1/14) može se izjaviti žalba Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja u dva istovjetna primjerka. Žalba se predaje putem organa koji je donio rješenje, može i neposredno drugostepenom organu, a taksira se sa 10,00 KM, Kantonalne administrativne takse, shodno tarifnom broju 21. Zakona o kantonalnim administrativnim taksama („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, br.13/02).

Dostavljeno:

1x „Prima Commerce“ d.o.o. Zenica
1x u spis



Glavni građevinski inspektor:

Ganibegović
Ganibegović Ševketa, dipl.ing.arh.



Broj: 12-19-3916/18

Datum: 19.07.2021.godine

Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona, rješavajući po zahtjevu „Prima-commerce“ d.o.o. Zenica, Čifluk do broja 3, grad Zenica, u predmetu izdavanja odobrenja za uklanjanje građevine, na osnovu člana 143. i 144. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj 1/14 i 4/16) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine F BiH“, broj 2/98), **d o n o s i:**

R J E Š E N J E

o odobrenju za uklanjanje građevine

1. **DAJE SE ODOBRENJE ZA UKLANJANJE GRAĐEVINE** investitoru „Prima-commerce“ d.o.o. Zenica, za uklanjanje građevine površine 7.000 m² + 2.000 m² na parceli označenoj kao k.č. 290/42 K.O. Zenica I, grad Zenica.
2. Sve radove na uklanjanju građevine iz tačke 1. dispozitiva rješenja izvesti tačno prema Projektu uklanjanja građevine ul. Željezarska, Zenica urađen od „Trim grupa“ d.o.o. Travnik od februara 2021. godine, u skladu sa važećim tehničkim propisima, obaveznim standardima i normativima, pridržavajući se posebnih uslova i saglasnosti koje su date od strane odgovarajućih nadležnih službi.
3. „Projekat uklanjanja građevine ul. Željezarska, Zenica“ urađen od „Trim grupa“ d.o.o. Travnik broj K 01/02/21 od februara 2021. godine je sastavni dio ovog rješenja.
4. Ovo rješenje prestaje važiti ako se sa radovima na uklanjanju građevine ne započne u roku od jedne godine od dana pravosnažnosti odobrenja ili bude poništeno neko rješenje ili neka od saglasnosti na osnovu koje je ovo rješenje doneseno.
5. Investitor je obavezan da prijavi početak izvođenja radova Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona i Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove Zeničko-dobojskog kantona najkasnije osam dana prije početka radova.
6. Stručni nadzor za radove na uklanjanju građevine iz tačke 1. dispozitiva rješenja je obavezan.
7. Prilikom rušenja građevine, a sa aspekta zaštite okoline investitor je dužan ispoštovati sljedeće:
 - Prije početka građevinskih radova na uklanjanju građevine potrebno je uraditi Elaborat o uređenju radilišta u koji moraju biti inkorporirane mjere zaštite okoline.
 - Prostor na kome će se vršiti uklanjanje građevine potrebno je prije početka izvođenja radova ograditi zaštitnom ogradom na udaljenosti takvoj da uz odabranu tehnologiju rušenja u potpunosti zadovolji sve sigurnosne mjere. Na ogradu postaviti vidljive znakove upozorenja.
 - Prije početka izvođenja radova na demontaži i rušenju potrebno je isključiti objekat sa svih instalacija: elektro-jaka struja, telefonske –slaba struja, vodovoda, cjevnog razvoda za grijanje.
 - Svi radovi na demontaži i rušenju trebaju se izvoditi pažljivo sa primjenom svih sredstava i pravila koja su propisana Zakonom o zaštiti na radu i sličnim pravilnicima.
 - Sve privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski materijal i drugi materijali i otpad, moraju biti uklonjeni, a zemljište na prilazu gradilištu i na području gradilišta mora biti dovedeno u uredno stanje.
 - Materijal iz iskopa i materijal nastao demontažom i rušenjem objekta kao i pratećih objekata propisno odlagati na deponije predviđene za tu vrstu otpada.
 - Ukoliko se prilikom uklanjanja građevine pronađu materijali i posude nepoznatog sadržaja potrebno je obavjestiti investitora i nadležne inspekcije kako bi se utvrdilo o kakvim materijalima se radi, te odredio adekvatan način zbrinjavanja.
 - Tretman kao i konačno odlaganje otpada koji je kategorisan kao opasan otpad treba biti osiguran ugovorom sa operaterom ovlaštenim za upravljanje opasnim otpadom i njegovo konačno odlaganje.

- Tokom izvođenja radova komunalni otpad sakupljati u spremnik za komunalni otpad te predati na zbrinjavanje lokalnom komunalnom preduzeću.
- Da se u skladu sa propisima iz oblasti zaštite okoliša vrši bezbjedno skladištenje i postupanje sa zauljenim tečnostima i drugim materijama koje spadaju u opasne i štetne materije (sigurnost od akcidentnih situacija).
- Obavezno primjenjivati mjere zaštite na radu i mjere zaštite od požara koje su definisane Projektom uklanjanja građevine urađenog od strane „TRIM grupa“ d.o.o. Travnik.
- Spriječiti sve nekontrolirane operacije (spaljivanje otpadnog materijala i ambalaže itd.) koje bi mogle proizvesti štetne uticaje na zrak. Svi postupci i sve operacije pri kojima nastaju štetne emisije u zrak moraju biti strogo kontrolisani.
- Produkciju buke uskladiti sa važećim zakonskim propisima.
- Radove je potrebno izvoditi isključivo danju, u intervalu trajanja prosječnog radnog vremena.
- Koristiti savremene mašine i mehanizaciju kako bi se razina buke održala u granicama dozvoljenih vrijednosti.
- Eventualne popravke u slučaju kvara na mehanizaciji vršiti u servisnoj radionici.
- Sipanje goriva u mehanizaciju vršiti na za to predviđenim mjestima uz maksimalne mjere sigurnosti.
- Podizanje prašine za vrijeme rada po suhom vremenu treba spriječiti prskanjem vodom terena na kojem se izvode radovi, kao i ograničavanjem brzine vozila na prostoru radilišta.
- Tokom iskopavanja materijala, te tokom svih ostalih radova na demontaži i rušenju poduzeti sve mjere da ne bi došlo do zagađenja prirodnih tokova i okolnog terena.
- **Obavezno primjenjivati mjere zaštite na radu i mjere zaštite od požara koje su definisane Projektom uklanjanja građevine urađenog od strane „TRIM grupa“ d.o.o. Travnik.**
- **Izraditi Plan upravljanja građevinskim otpadom, koje je investitor obavezan imati na radilištu.**
- **Izraditi Elaborat zaštite okoliša prilikom uklanjanja predmetne građevine, koji je investitor obavezan imati na radilištu.**

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona zahtjevom za izdavanje odobrenja za uklanjanje građevine površine 7.000 m² + 2.000 m² na parceli označenoj kao k.č. 290/42 K.O. Zenica I, grad Zenica, obratio se investitor „Prima-commerce“ d.o.o. Zenica.

U toku provođenja postupka prikupljena je slijedeća dokumentacija:

1. *Kopija katastarskog plana Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina Grada Zenice broj 04-26-10-6283/2021-2 od 15.06.2021. godine,*
2. *Posjedovni list broj 1273 Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina Grada Zenice broj 04-26-10-6283/21-3 od 15.06.2021. godine,*
3. *ZK uložak 7519 Zemljišnoknjižnog ureda općinskog suda u Zenici od 30.03.2021. godine*
4. *Projekat uklanjanja građevine ul. Željezarska, Zenica“ urađen od „Trim grupa“ d.o.o. Travnik broj K 01/02/21 od februara 2021. godine (3 primjerka), koji sadrži:*
 - A. *Opšti dio*
 - B. *Tekstualni dio (u ovom dijelu je, između ostalog, opisana tehnologija rušenja, zbrinjavanje građevinskog materijala i primjena mjera zaštite na radu) i*
 - C. *Grafički dio*
5. *Stručno mišljenje na uklanjanju građevine površine 7.000 m² + 2.000 m² na parceli označenoj kao k.č. 290/42 K.O. Zenica I, grad Zenica JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo - Podružnica „Elektro distribucija“ Zenica, broj 03-6-20205-10687/2021 od 14.06.2021.godine,*
6. *Saglasnost za rušenje terminala od JP Vodovod i kanalizacija d.o.o. Zenica nije dostavljena. Ministarstvo je, po službenoj dužnosti, uputio dopis/zahtjev JP Vodovod i kanalizacija d.o.o. Zenica broj 12-19-3916-3/21 od 01.06.2021. godine (zaprimljen od strane JP „ViK“ d.o.o. Zenica 09.06.2021. godine) za izdavanje saglasnosti nadležnog operatera na lokaciju rušenja predmetnog*

objekta. U dopisu je nadležni operator obavješten da traženu saglasnost treba dostaviti u roku od 10 dana od dana prijema zahtjeva (kako je to i propisano članom 69. stav (6) Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona „Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“ broj 1/14 i 4/16). Nadležni operator - JP „ViK“ d.o.o. Zenica, do dana pisanja ovog rješenja, nije dostavio Ministarstvu niti saglasnost niti poziv na eventualnu dopunu dokumentacije. Imajući u vidu navedeno, odredbe člana 69. stav (7) Zakona o prostornom uređenju i građenju, odredbe člana 202. stav 5. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“ broj 2/98 i 48/99) kao i dosadašnjom sudskom praksom, smatra se da je data „prešutna saglasnost“.

7. Saglasnost DD BH Telecom Sarajevo – Direkcija Zenica za uklanjanje građevine na parceli označenoj kao k.č. 290/42 K.O. Zenica I broj 10.5.2.1-160-353768/21-1794 od 17.06.2021.godine.

Pregledom dostavljene tehničke dokumentacije uz zahtjev, ustanovljeno je da su u postupku izdavanja odobrenja za uklanjanje građevine ispunjeni uslovi propisani odredbama člana 143., 144. i 145. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj 1/14 i 4/16), te je doneseno rješenje kao u dispozitivu.

Taksa na ovo rješenje u iznosu od 10,00 KM plaćena je prema tarifnom broju 10. Zakona o kantonalnim administrativnim taksama („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj 13/02).

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Komisiji za drugostepeno rješavanje Vlade Kantona u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi putem Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona. Taksa na žalbu se plaća u iznosu od 10 KM u skladu sa tarifnim brojem 9. Zakona o kantonalnim administrativnim taksama.

MINISTAR

Arnel Isak

Obrađivač akta: Amela Vukojević

DOSTAVITI:

2x Naslovu

1 x Kantonalna uprava za inspekcijske poslove

1 x Služba za urbanizam Grada Zenica

1 x a/a



Broj: 12-19-3916/18

Datum: 30.09.2021. godine

Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona rješavajući po žalbi broj P-40/21 od 10.08.2021. godine **Grada Zenica zastupanog po Gradskom pravobranilaštvu, Školska ulica broj 4, Zenica**, a na osnovu člana 231. Zakona o upravnom postupku ("Službene novine FBiH", broj: 2/98 48/99), **d o n o s i**:

R J E Š E N J E
o odbacivanju žalbe

Odbacuje se žalba broj P-40/21 od 10.08.2021. godine Grada Zenica zastupanog po Gradskom pravobranilaštvu, protiv Rješenja o odobrenju za uklanjanje građevine broj 12-19-3916/18 od 19.07.2021.godine, izdatog investitoru „Prima-commerce“ d.o.o. Zenica, kao neblagovremena.

O b r a z l o ž e n j e

Grad Zenica zastupan po Gradskom pravobranilaštvu podnio je dana 12.08.2021. godine, Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona, žalbu na Rješenje o odobrenju za uklanjanje objekta broj 12-19-3916/18 od 19.07.2021.godine.

Rješavajući po zahtjevu investitora „Prima-commerce“ d.o.o. Zenica. Ministarstvo je, u postupku izdavanja rješenja o odobrenju za uklanjanje građevine površine 7.000 m² + 2.000 m² na parceli označenoj kao k.č. 290/42 K.O. Zenica I, grad Zenica, donijelo Rješenje o uklanjanju građevine broj 12-19-3916/18 od 19.07.2021.godine.

U skladu sa članom 145. stav (3) Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona Ministarstvo je navedeno rješenje, između ostalih, dostavilo i nadležnoj Službi Grada Zenica, kojeg je Služba zaprimila 27.07.2021. godine.

Zakonski rok za podnošenje žalbe na navedeno rješenje je 15 dana od dana prijema rješenja.

Imajući u vidu da je rješenje o uklanjanju Služba zaprimila 27.07.2021. godine i da je krajnji rok za podnošenje žalbe istekao sa 11.08.2021. godine, riješeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Komisiji za drugostepeno rješavanje Vlade Kantona u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi putem Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona. Taksa na žalbu se plaća u iznosu od 10 KM u skladu sa tarifnim brojem 9. Zakona o kantonalnim administrativnim taksama.



DOSTAVITI:

- 1 x Imenovanom
- 1 x „Prima-commerce“ d.o.o. Zenica
- 1 x a/a

KANTONALNA UPRAVA

ZA INSPEKCIJSKE POSLOVE

ZENICA

Elektro-energetski inspektor, termo-energetski

inspektor i inspektor zaštite na radu

07.01.2020.

ZAHTJEV ZA INSPEKCIJSKI NADZOR

Poštovani,

Obraćamo Vam se zahtjevom da izvršite inspekcijski nadzor nad objektima koji se nalaze u Poslovnoj zoni I grad Zenica devastirani objekat tzv. "Objekat br.31" sagrađen na parceli broj kčnp 290/42 za uložak 568 K.O. Zenica I.

Naime 8.12.2020.firma Prima Commerce d.o.o. Zenica je od „Željezara d.o.o. u stečaju „kupila nekretninu na naprijed navedenoj parceli sa pripadajućom kućom i zgradom.Na istom objektu se nalazi pumpna stanica,trafostanica,kao i parovod koji po našem saznanju koriste JP Grijanje Zenica i Arcelor Mittal d.o.o. Zenica.1

Po kupovinu smo ustanovili da su isti objekti u ruševnom stanju,neobezbjede i potpuno u neuslovnom stanju za bilo kakav rad.

U prilog tome govori i činjenica da se dana 23.12.2020. unutar istog objekta desila se nesreća u kojoj je teško povrijeđen Čano Ajdin iz Zenice,prilikom ulaska u objekat i obavljajući određene radnje o kojim su upoznati i policijski organi i tužilaštvo, zadobivši tako teške tjelesne povrede,životno ugrožavajuće u vidu opekotina nastalih strujnim udarom.O istom događaju napravljen je i zapisnik o uviđaju(od 29.12.2020.) i nalazi se u prilogu.

Stoga Vas molimo, kao vlasnici nekretnine na kojoj su postavljeni gore navedeni elektroenergetski i termoenergetski objekti, da u okviru svojih nadležnosti u što kraćem roku izvršite inspekcijski nadzor istih objekata radi utvrđivanja tehničke ispravnosti i pogonske sigurnosti navedenih postrojenja koja se nalaze unutar objekta i ustanovite da li vlasnici i korisnici navedeni postrojenja koriste i održavaju iste u tehnicki ispravnom i sigurnom stanju a sve s ciljem da se spriječe nove materijalne štete kao i obezbijedi sigurnost ljudi koji opslužuju navedene objekte, te da kvarovi i havarije na istim ne čine štetu našoj imovini a naročito da se nama kao vlasnicima nekretnine obezbijedi sigurnost na istoj.

Takođe Vas molimo da utvrdite da li ista postrojenja posjeduju odgovarajuće propisane isprave i upotrebne dozvole i da li su sa aspekta zaštite na radu sigurni za rad uposlenika koji ih opslužuju.

Prima -Commerce d.o.o. Zenica 72000, Čifluk do broja 3, Bosna i Hercegovina

Broj upisa u sudski registar: U/I 1671/03 kod Kantonalnog suda u Zenici

ID broj dodijeljen od strane Uprave za indirektno oporezivanje 12/11/2005 godine: 218399650003

ID broj dodijeljen od strane Porezne uprave FBiH 23/12/2003 godine: 4218399650003

Tel: 00387(0)32 446-050, 446-052, Fax: 00387(0)32 456-974

ProCredit banka, broj računa: 1941120229200178

E-Mail: primacommerce@hotmail.com

«PRIMA-COMMERCE» d.o.o. Zenica, BiH

Društvo za proizvodnju proizvoda od plastičnih masa za građevinarstvo

O poduzetim aktivnostima molimo da nas pismeno obavijestite na adresu navedenu u ovom dopisu.

Isto tako napominjemo, a u cilju rješavanja ove situacije na najbolji način, te da se spriječe nove štete i povrede ljudi, stojimo na raspolaganju, te nas možete kontaktirati putem telefona:

032/457-412 kancelarija

063/651-474 direktor

063-806-738 vlasnik

direktor
Mirela Kahric



Prima-Commerce d.o.o. Zenica 72000, Čifluk do broja 3, Bosna i Hercegovina

Broj upisa u sudski registar: U/I 1671/03 kod Kantonalnog suda u Zenici

ID broj dodijeljen od strane Uprave za indirektno oporezivanje 12/11/2005 godine: 218399650003

ID broj dodijeljen od strane Porezne uprave FBiH 23/12/2003 godine: 4218399650003

Tel: 00387(0)32 446-050, 446-052, Fax: 00387(0)32 456-974

ProCredit banka, broj računa: 1941120229200178

E-Mail: primacommerce@hotmail.com

10

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
KANTONALNA UPRAVA ZA
INSPEKCIJSKE POSLOVE



Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
ZENICA-DOBOJ CANTON
CANTON ADMINISTRATION FOR
INSPECTION AFFAIRS

- Sektor za inspekcijski nadzor u oblastima rada,
prometa roba, vršenja usluga, obrta, saobraćaja i tehnike -

Zenica, 10.02.2021. godine

Prima Commerce d.o.o. Zenica
Čifluk do broja 3
72000 Zenica

Vaš znak:

Naš znak: 18/01-13-578-3/21

Predmet: Obavijest

Obaviještavamo Vas da je kantonalni elektroenergetski inspektor dana 27.01.2021. godine na Vaš zahtjev br. 18-13-578/21 izašao na teren kod JP Grijanje d.o.o. Zenica (u daljnjem tekstu subjekt kontrole) radi utvrđivanja činjenica navedenih u vašem zahtjevu. Tijekom inspekcijskog nadzora uzete su izjave od Kemala Veledar, izvršnog direktora za tehničke poslove koji je izjavio da nisu korisnici trafostanice niti pumpne stanice, nego da je vlasnik i korisnik pomenutih postrojenja Arcelor Mittal d.o.o. Zenica. Shodno navedenom, kantonalni elektroenergetski inspektor nije nadležan nad poduzećem Arcelor Mittal d.o.o., te je o predmetu obavješten federalni elektroenergetski inspektor.

S poštovanjem,

Dostavljeno:
1 x Naslovu
1 x a/a

Kantonalni elektroenergetski inspektor
Antun Antukić, dipl. inženjer



Bosna i Hercegovina, Zenica, Kućukovići broj 2,
Tel: 032/460-800, 460-801 Fax: 032/460-802
e-mail: kuzip@zdk.ba web: www.zdk.ba

Federalni rudarsko, termoelektrični i elektro-energetski inspektorat
Broj: **UP1-16-13-2-00014/2021-1601-P-**
Mjesto / Datum, Zenica, 23.06.2021. godine

Ime i prezime službene osobe Mustafa Gagula, Željko Dugonjić
Svojstvo službene osobe Federalni inspektor elektroenergetike

**ZAPISNIK
O INSPEKCIJSKOM NADZORU**

Započet dana	23.06.2021.	godine u	10:30:00	sati, u	Zenica
SUBJEKT NADZORA					
<input checked="" type="checkbox"/> PRAVNO LICE <input type="checkbox"/> FIZIČKO LICE					
Naziv subjekta (fizičkog lica / pravnog lica) PRIMA-COMMERCE D.O.O. ZENICA					
Adresa sjedišta - mjesto, ulica i broj (fizičkog lica / pravnog lica) ZENICA, ČIFLUK DO BROJA 3					
Naziv objekta nadzora (fizičkog lica / pravnog lica) PRIMA-COMMERCE D.O.O. ZENICA, Vanredni inspekcijski nadzor					
Adresa objekta - mjesto, ulica i broj (fizičkog lica / pravnog lica) ZENICA,					
JIB 4 2 1 8 3 9 9 6 5 0 0 0 3					
Prezime (fizičkog lica / odgovornog lica u pravnom licu) KAHRIĆ MIRELA					
Ime (fizičkog lica / odgovornog lica u pravnom licu) VLADIMIR					
Djevojačko prezime					
JMB (broj pasoša za strance) 2 5 0 2 9 7 8 8 7 5 0 4 4					
(datum, mjesto i država rođenja za strance) 25.02.1978 , BiH					
Adresa prebivališta - mjesto, ulica i broj, opština i poštanski broj (fizičkog lica / odgovornog lica u pravnom licu) ZENICA, ČIFLUK DO BROJA 3, ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON,					
PREDMET NADZORA					
PRIMA-COMERC doo Zenica, Vanredni inspekcijski nalog					
VRSTA NADZORA					
<input checked="" type="checkbox"/> Redovni					
<input type="checkbox"/> Po zahtjevu stranke					
<input type="checkbox"/> Kontrolni					
<input type="checkbox"/> Obavezni (po zakonu)					
<input type="checkbox"/> Timski / Mješoviti					
NADZORU PRISUTNI					
1. Mustafa Gagula, Federalni inspektor elektroenergetike					
2. Željko Dugonjić, Federalni inspektor elektroenergetike					
3. Antun Antukić, kantonalni inspektor elektroenergetike Ze-Do Kanton					
4. Kasim kahrić, Vlasnik Prima Commerc d.o.o. Zenica					
5. Mirela Kahrić, Direktor Prima Commerc d.o.o. Zenica					

NALAZ INSPEKCIJSKOG NADZORA

Pozivajući se na član 98. Zakona o električnoj energiji ("Sl. novine FBiH", br. 66/2013, 94/2015 i 54/2019), Kantonalna uprava za inspekcijske poslove Zeničko-dobojskog Kantona je svojim aktom br. 18-13-2411-1/21 od 16.03.2021.godine **prosljedila na postupanje** Federalnoj upravi za inspekcijske poslove predmet Službe za ekologiju, komunalne i inspekcijske poslove Odjeljenja građevinske i vodne inspekcije Grada Zenice broj: 09-19-2540/21-GŠ od 19.02.2021.godine, a koji se odnosi na problematiku „**rušenja objekta Stara termoelektrane u kome je smještena trafostanica pod naponom od 6 kV, koja se nalazi na zemljištu u vlasništvu kompanije PRIMA COMMEERCE d.o.o. Zenica**“. Polazni dokument za realizaciju inspekcijskog nadzora je akt kompanije ArcelorMittal d.o.o. Zenica od 12.02.2021.godine dostavljen na adrese: Gradonačelnika Grada Zenica, JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica i kompanije Prima-Commerce d.o.o. Zenica.

Postupajući po službenoj dužnosti federalni inspektori elektro-energetike su dana 23. i 24.06.2021.godine u prisustvu Kantonalnog inspektora elektroenergetike, izvršili inspekcijski nadzor

d.o.o. Zenica je utvrđeno da **ArcelorMittal d.o.o. Zenica nije vlasnik** predmetne trafostanice i napojnih energetskih kablova, ali da se snabdijevanje električnom energijom za navedene objekte vršilo iz postrojenja čiji su vlasnik ArcelorMittal d.o.o.

11. Trafostanica TS „TEZ“ 5/0,4 kV je napajana električnom energijom iz TS 35/6/5 kV „K“ kompanije ArcelorMittal d.o.o. Zenica. Budući da ArcelorMittal **kupuje** električnu energiju na 110 kV naponskom nivou, isporuka električne energije za TS i potreba JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica **nije vršena u skladu sa važećim propisima**. Iz navedenog razloga Federalni inspektor elektro-energije je izvršio inspekcijeki nadzor na navedene okolnosti u januaru 2021.godine i naložio mjeru kompaniji ArcelorMittal d.o.o. Zenica rješenjem br. UP1-16-13-2-00225/2021 od 22.02.2021.godine da isporuku električne energije za JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica **reguliše u skladu sa važećim propisima**.

12. Dana 11.05.2021.godine kompanija ArcelorMittal d.o.o. Zenica je obavijestila Inspektora da je izvršila isključenje trafostanice TS „TEZ“ 5/0,4 kV sa svoje mreže.

POSEBNA ZAPAŽANJA

- Kompanija ArcelorMittal d.o.o. Zenica nije vlasnik trafostanice TS „TEZ“ 5/0,4 kV i napojnih energetskih kablova na lokalitetu objekta „Stara termoelektrana“.
- Pozivajući se na član 98. Zakona o električnoj energiji ("Sl. novine FBiH", br. 66/2013, 94/2015 i 54/2019), kojim su propisane nadležnosti federalne elektroenergetske inspekcije za elektroenergetske objekte i postrojenjima za prenos i distribuciju električne energije napona 35 kV i višeg, ovaj predmet će biti vraćen na dalje postupanje kantonalnoj inspekciji Zeničko-dobojskog kantona, sa preporukom da se izvrši pregled stanja pogonske ispravnosti i sigurnosti TS „TEZ“ 5/0,4 kV, energetskih kablova i instalacija i s tim u vezi donesu odgovarajuće upravne mjere.
- Subjektu nadzora će biti naložena mjera da za slučaj izvođenja radova na rušenju i uklanjanja objekta „Stara termoelektrana“ predhodno usaglasi i koordinira aktivnosti sa kompanijom ArcelorMittal d.o.o., budući da postoji mogućnost „skrivenih“ kablova pod naponom položenih u zemlju, kao i mogućnost da su nadzemni energetski kablovi pod naponom.

Zapisnik je pročitao i na isti nema primjedbi.

PRIMJEDBE

Potpis davaoca primjedbe

Potpis stranke

Potpis prisutnih

Potpis inspektora

Mirela Kahrić, Direktor

1. Antun Antukić, dipl.ing.el.
Kantonalni el.en.inspektor

4. Kasim Kahrić, vlasnik

Mustafa Gagula, dipl.ing.el.
Federalni inspektor elektroenergetike

Željko Dugonjić, dipl.ing.el.
Federalni inspektor elektroenergetike

STRANKA ODBIJA DA POTPIŠE ZAPISNIK IZ RAZLOGA

Inspeksijska kontrola – nadzor je završen-a dana **24.06.2021.** godine u **12:00:00** sati.
Zapisnik je sastavljen u 3 primjerka od kojih je jedan uručen stranci lično.



Broj: 18-13-00059/21-06-P-06-001-P

Z A P I S N I K
O INSPEKCIJSKOM NADZORU

Započet dana **3.8.2021.** godine u **11:00:00** sati, u mjestu **ZENICA**

SUBJEKAT NADZORA

☒

PRAVNO LICE

☐ **FIZIČKO LICE**

Naziv subjekta (fizičkog / pravnog lica):

PRIMA-COMMERCE D.O.O. ZENICA

Adresa sjedišta - mjesto, ulica i broj (fizičkog / pravnog lica):

ČIFLUK DO BR.3, 72000 ZENICA

Naziv objekta nadzora (fizičkog / pravnog lica):

PRIMA-COMMERCE D.O.O. ZENICA

Adresa objekta - mjesto, ulica i broj (fizičkog / pravnog lica):

ČIFLUK DO BR.3, 72000 ZENICA

ID (fizičkog / pravnog lica):

4 2 1 8 3 9 9 6 5 0 0 0 3

Prezime i ime (fizičkog /
odgovornog lica u pravnom licu):

KAHRIĆ MIRELA

Ime roditelja:

Vladimir

Djevojačko

prezime:

JMBG (za strance - broj pasoša):

2 5 0 2 9 7 8 8 7 5 0 4 4 06CTK0490

Pol:

☐

Muški

Rođen (datum, mjesto i država):

25.02.1978, ZENICA, BIH

☒

Ženski

Adresa prebivališta - mjesto, ulica i broj, opština i poštanski broj (fizičkog / odgovornog lica u pravnom licu):

, OBRENOVCI BR.61-C, ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON,

PREDMET NADZORA

**06. TS "TEZ" 5/0,4 kV. INSPEKCIJSKI NADZOR PO
PODNESENOJ PISMENOJ PREDSTAVCI**

VRSTA NADZORA

☐

Redovni

☒

Po zahtjevu stranke

☐

Kontrolni

☐

Obavezni (po zakonu)

☐

Timski / Mješoviti

NADZORU PRISUTNI

1. **Antun Antukić, Kantonalni elektroenergetski inspektor**
2. **Mirela Kahrić, direktorica**
- 3.
- 4.
- 5.

NALAZ INSPEKCIJSKOG NADZORA:

Služba za ekologiju, komunalne i inspeksijske poslove Grada Zenica je uputila zahtjev na adresu Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove Zeničko-dobojskog kantona da se izvrši inspeksijski nadzor zbog rušenja objekta Stare termoelektrane u kome je smještena trafostanica pod naponom od 6 kV, koji se nalazi na zemljištu u vlasništvu kompanije PRIMA COMMERCE d.o.o Zenica. "Zahtjev imenovanog je zaprimljen u Kantonalnoj inspekciji Zeničko-dobojskog kantona i zaveden pod br. 18-13-2411/21.

Dana 16.03.2021. godine, Kantonalni elektroenergetski inspektor izašao je na teren po zahtjevu koji je Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove uputila Služba za ekologiju, komunalne i inspeksijske poslove Grada Zenice br. 18-13-2411/21 od 23.02.2021. godine zajedno sa Rukovoditeljom PJD Zenica Aidinom Pripoljcem te Adnanom Mlinarićem, vodićim inženjerom za obračunska mjerenja i kontrolu. Prema tvrdnjama Aidina Pripoljca spornu trafostanicu i pumpnu stanicu koristi Arcelor Mittal d.o.o. Zenica. Prema njegovoj izjavi radi se o trafostanici TS „TEZ“ Termoelektrana koja se napaja iz TS „Nova Direkcija“ također u vlasništvu Arcelor Mittal d.o.o. Zenica. Aidin Pripoljac je kantonalnom elektroenergetskom inspektoru proslijedio jednopolnu shemu na kojoj su vidljive te tvrdnje. Također u inspeksijskom nadzoru je sudjelovao i Tehnički direktor JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica koji također tvrdi da spornu trafostanicu i pumpnu stanicu koristi i održava Arcelor Mittal d.o.o. Zenica. O svemu ovome je sačinjena službena zabilješka br.18-13-2411-2/21.

Kako je predmetna trafostanica napajana električnom energijom iz TS 35/6/5 kV „K“ kompanije ArcelorMittal d.o.o. Zenica kantonalni elektroenergetski inspektor je prosljedio zahtjev za inspeksijskim nadzorom federalnoj elektroenergetskoj inspekciji aktom br.18-13-2411-1/21. Razlog prosljeđivanja je taj što kantonalni elektroenergetski inspektor nije nadležan nad ArcelorMittal d.o.o. Zenica prema članu 98. Zakona o električnoj energiji („Sl. Novine Federacije BiH“ br.66/13, 94/15 i 54/19). Dana 23.06.2021. godine kantonalni elektroenergetski inspektor je sudjelovao inspeksijskom nadzoru na poziv federalnog elektroenergetskog inspektora. O navedenom inspeksijskom nadzoru je sačinjen Zapisnik br. br.UPI-16-13-2-00014/2021-1601-P od strane federalnog elektroenergetskog inspektora. Tjekom inspeksijskog nadzora federalni elektroenergetski inspektor je obavijestio kantonalnog elektroenergetskog inspektora da je poduzeće ArcelorMittal d.o.o. Zenica isključila predmetnu trafostanicu sa svoje mreže. To je navedeno i u zapisniku federalnog elektroenergetskog inspektora. Iz tog razloga Federalni elektroenergetski inspektor je vratio predmet na daljnje postupanje kantonalnom elektroenergetskom inspektoru aktom. 18-13-2411-1/21 koji je prilog ovome predmetu.

Postupajući po službenoj dužnosti izvršen je inspeksijski nadzor dana 03.08.2021.godine kod subjekta nadzora PRIMA COMMERCE d.o.o Zenica (u daljem tekstu: Subjekt nadzora) na okolnosti utvrđivanja činjenica iz zahtjeva i stanja na terenu.

-Na lokalitetu kruga kompanije u stečaju „Željezara“ Zenica nalazi se objekat „Stara termoelektrana“ u kojem je smještena trafostanica TS „TEZ“ 5/0,4 kV (u daljem tekstu: TS). Iz iste se napaja pumpna podstanica gradskog toplovoda.

-Objekat „Stara termoelektrana“ i veći dio zemljišta je kupila kompanija PRIMA-COMMERCE d.o.o. Zenica u procesu rješavanja stečajne mase. Predmetni objekat u kojem je smještena TS je u ruševnom stanju. Pristupni put je makadamski, a okolno zemljište zaraslo u korov. U objektu se takođe nalazi pumpna podstanica gradskog toplovoda. Na licu mjesta nije moguće utvrditi pogonsku sigurnost i ispravnost TS bez pregleda i ispitivanja instalacija i napojnih kabela od strane nezavisne ovlaštene stručne organizacije.

-Subjekt nadzora je kao vlasnik zemljišta i objekta „Stara termoelektrana“ započeo određene radove izrade cerklaža u cilju postavljanja vanjske ograde..

-Kompanija ArcelorMittal d.o.o. Zenica je u svom aktu od 12.02.2021.godine obavijestila: Gradonačelnika Grada Zenica, JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica i kompanije Prima-Commerce d.o.o. Zenica da je uočila opasnost: „zbog rušenja objekta stare Termoelektrane u kojoj se nalazi i trafo stanica koja je pod naponom od 6 kV, koji se nalazi na zemljištu u vlasništvu kompanije Prima-Commerce d.o.o., a koje može dovesti do ugrožavanja zdravlja i života radnika, te oštećenja i uništavanja imovine ArcelorMittal Zenica d.o.o.“

-ArcelorMittal d.o.o. Zenica je u svom aktu posebno naglasio da nije vlasnik niti korisnik navedenog objekata i da nije ovlašten sam poduzimati aktivnosti u cilju obezbjeđenja objekta, odnosno nije

odgovoran niti ovlašten za čišćenje, održavanje i obezbjeđenje objekta Stare termoelektrane.

-ArcelorMittal d.o.o. nije precizno naveo koje su opasnosti po zdravlje i živote njegovih ljudi i moguće štete na njegovoj imovini zbog rušenja objekta stare Termoelektrane. Isto se nije moglo utvrditi ni tokom neposrednog uvida na licu mesta tokom realizacije inspeksijskog nadzora.

-Neposrednim uvidom na licu mjesta je utvrđeno da kroz predmetni ruševni objekat Stare termoelektrane prolaze energetske kablove čiji vanjski izgled ne ukazuje na pogonsku ispravnost i sigurnost. Za slučaj rušenja objekta i uz pretpostavku da su kablovi pod naponom postoji realna opasnost po živote i zdravlje ljudi koji bi izvodili radove ili se zatekli u neposrednoj blizini, a na kablovima i napojnim energetskim objektima i postrojenjima bi se mogla desiti veća materijalna šteta.

-JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica je svojim aktom br.2375/21 od 17.02.2021.godine dostavio zahtjev za inspeksijski pregled Gradu Zenici Služba za ekologiju, komunalne i inspeksijske poslove na okolnosti: prekida elektroenergetskog kabla za napajanje pumpnih postrojenja u krugu objekta „Stara termoelektrana“, koji je nastupio zbog izvođenja građevinskih radova „Prima-commerce“ d.o.o.Zenica. Tokom realizacije inspeksijskog nadzora nije utvrđen prekid nekog kabla, te bez ispitivanja pogonske ispravnosti od strane nezavisne ovlaštene organizacije nije moguće utvrditi isto.

-Korisnik TS-a je JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica. Stvarni vlasnik TS se nije moglo utvrditi ovim inspeksijskim nadzorom. Ista je ugrađena u objekat „Stara termoelektrana“ čiji je vlasnik poznat, u konkretnom slučaju je to Subjekt nadzora. TS ima svoju isključivu namjenu za napajanje elemenata sistema daljinskog toplovoda kompanije JP „Grijanje“ d.o.o. TS nije posebno tretirana u procesu kupovine stečajne mase, te je vlasništvo iste ostala nepoznanica. Rješenje problema vlasništva TS se treba regulirati pravnim putem. Kantonalni elektroenergetski inspektor nije nadležan za rješavanje imovinsko pravnih odnosa.

-Iz predložene preporuke i realiziranog inspeksijskog nadzora kod subjekta nadzora ArcelorMittal d.o.o. Zenica od strane federalnog elektroenergetskog inspektora je utvrđeno da ArcelorMittal d.o.o. Zenica nije vlasnik predmetne trafostanice i napojnih energetskih kablova, ali da se snabdijevanje električnom energijom za navedene objekte vršilo iz postrojenja čiji su vlasnik ArcelorMittal d.o.o. Zapisnik federalnog elektroenergetskog inspektora br.UPI-16-13-2-00014/2021-1601-P je prilog ovome predmetu.

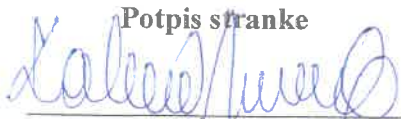
-Subjekt nadzora je kantonalnom elektroenergetskom inspektoratu dao na uvid Rješenje o odobrenju za uklanjanje građevine br.12-19-3916/18 od 19.07.2021. godine izdato od strane Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-Dobojskog kantona. Na pomenuto rješenje rok žalbe je 15 dana od prijema rješenja.

Zapisnik je pročitao i na isti nema primjedbi.

PRIMJEDBE:

Potpis davaoca primjedbe:

Potpis stranke



KAHRIR MIRELA

Potpis prisutnih

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

M.P.

Potpis inspektora


Antun Antukić
Kantonalni elektroenergetski
inspektor

STRANKA ODBIJA DA POTPIŠE ZAPISNIK IZ RAZLOGA:

Inspekcijski nadzor je završen dana **3.8.2021.** godine u **12:00:00** sati.

Zapisnik je sastavljen u 3 primjerka od kojih je jedan uručen stranci lično.



Sektor za inspekcijski nadzor u oblastima
rada, prometa roba, vršenja usluga, obrta, saobraćaja i tehnike

ELEKTROENERGETSKA INSPEKCIJA

Broj: 18-13-06975/21-06-002-P
Zenica, 6.8.2021.. godine

Kantonalni elektroenergetski inspektor, Kantonalne uprave za inspekcijske poslove Zeničko-dobojskog kantona, na osnovu člana 200. Zakona o upravnom postupku (*"Službene novine Federacije BiH"*, broj: 2/98, 48/99), člana 87. i 88. Zakona o inspekcijama Zeničko-dobojskog kantona (*"Službene novine Zeničko-dobojskog kantona"*, broj: 6/11) a u vezi sa članom 105 i 106. Zakona o električnoj energiji u FBiH (*"Sl. novine FBiH"*, br. 66/2013, 94/2015 i 54/2019), po službenoj dužnosti donosi:

RJEŠENJE

ZABRANJUJE SE pravnom licu PRIMA-COMMERCE D.O.O. ZENICA, sa sjedištem u ČIFLUK DO BR.3, 72000 ZENICA, kao i odgovornom licu u pravnom licu KAHRIĆ MIRELA, sa prebivalištem u OBRENOVCI BR.61-C, :,

- Upotreba ili korištenje trafostanice TS "TEZ" 5/0,4 kV jer njezin rad ili upotreba može dovesti u opasnost život ili zdravlje ljudi ili može prouzrokovati veće materijalne štete ili ometati rad drugih postrojenja i sistema. Zabrana ostaje na snazi dok se ne izvrši pregled i ispitivanje stanja pogonske ispravnosti i sigurnosti TS "TEZ" 5/0,4 kV, energetskih kabela i instalacija od strane ovlaštene, nezavisne stručne organizacije.

Zabrana počinje od momenta uručjenja rješenja, odnosno od momenta završetka inspekcijskog pregleda i traje dok se ne otklone ili ne prestanu razlozi zbog kojih je ista naložena.

Žalba uložena protiv ovog rješenja ne odlaže izvršenje, shodno članu 107. stav 2. Zakona o električnoj energiji u FBiH (*"Sl. novine FBiH"*, br. 66/2013, 94/2015 i 54/2019)

OBRAZLOŽENJE

Kantonalni elektroenergetski inspektor Zeničko-dobojskog kantona je dana 3.8.2021. godine, po službenoj dužnosti, izvršio inspekcijski nadzor po podnesenoj pismenoj predstavi kod subjekta PRIMA-COMMERCE D.O.O. ZENICA, adresa ČIFLUK DO BR.3, 72000 ZENICA u objektu TS "TEZ" 5/0,4 kV. i ustanovio sljedeće činjenično stanje:

Postupajući po službenoj dužnosti izvršen je inspekcijski nadzor dana 03.08.2021.godine kod subjekta nadzora PRIMA COMMERCE d.o.o Zenica (u daljem tekstu: Subjekt nadzora) na okolnosti utvrđivanja činjenica iz zahtjeva i stanja na terenu.

-Na lokalitetu kruga kompanije u stečaju „Željezara“ Zenica nalazi se objekat „Stara termoelektrna“ u kojem je smještena trafostanica TS „TEZ“ 5/0,4 kV (u daljem tekstu: TS). Iz iste se napaja pumpna podstanica gradskog toplovoda.

-Objekat „Stara termoelektrana“ i veći dio zemljišta je kupila kompanija PRIMA-COMMERCE d.o.o. Zenica u procesu rješavanja stečajne mase. Predmetni objekat u kojem je smještena TS je u

ruševnom stanju. Pristupni put je makadamski, a okolno zemljište zaraslo u korov. U objektu se takođe nalazi pumpna podstanica gradskog toplovoda. Na licu mjesta nije moguće utvrditi pogonsku sigurnost i ispravnost TS bez pregleda i ispitivanja instalacija i napojnih kabela od strane nezavisne ovlaštene stručne organizacije.

Subjekt nadzora je kao vlasnik zemljišta i objekta „Stara termoelektrana“ započeo određene radove izrade cerklaža u cilju postavljanja vanjske ograde..

-Kompanija ArcelorMittal d.o.o. Zenica je u svom aktu od 12.02.2021.godine obavijestila: Gradonačelnika Grada Zenica, JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica i kompanije Prima-Commerce d.o.o. Zenica da je uočila opasnost: „zbog rušenja objekta stare Termoelektrane u kojoj se nalazi i trafo stanica koja je pod naponom od 6 kV, koji se nalazi na zemljištu u vlasništvu kompanije Prima-Commerce d.o.o., a koje može dovesti do ugrožavanja zdravlja i života radnika, te oštećenja i uništavanja imovine ArcelorMittal Zenica d.o.o.“

-ArcelorMittal d.o.o. Zenica je u svom aktu posebno naglasio da nije vlasnik niti korisnik navedenog objekata i da nije ovlašten sam poduzimati aktivnosti u cilju obezbjeđenja objekta, odnosno nije odgovoran niti ovlašten za čišćenje, održavanje i obezbjeđenje objekta Stare termoelektrane

-ArcelorMittal d.o.o. nije precizno naveo koje su opasnosti po zdravlje i živote njegovih ljudi i moguće štete na njegovoj imovini zbog rušenja objekta stare Termoelektrane. Isto se nije moglo utvrditi ni tokom neposrednog uvida na licu mesta tokom realizacije inspeksijskog nadzora.

-Neposrednim uvidom na licu mjesta je utvrđeno da kroz predmetni ruševni objekat Stare termoelektrane prolaze energetske kablovi čiji vanjski izgled ne ukazuje na pogonsku ispravnost i sigurnost. Za slučaj rušenja objekta i uz pretpostavku da su kablovi pod naponom postoji realna opasnost po živote i zdravlje ljudi koji bi izvodili radove ili se zatekli u neposrednoj blizini, a na kablovima i napojnim energetskim objektima i postrojenjima bi se mogla desiti veća materijalna šteta.

-JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica je svojim aktom br.2375/21 od 17.02.2021.godine dostavio zahtjev za inspeksijski pregled Gradu Zenici Služba za ekologiju, komunalne i inspeksijske poslove na okolnosti: prekida elektroenergetskog kabla za napajanje pumpnih postrojenja u krugu objekta „Stara termoelektrana“, koji je nastupio zbog izvođenja građevinskih radova „Prima-commerce“ d.o.o.Zenica. Tokom realizacije inspeksijskog nadzora nije utvrđen prekid nekog kabla, te bez ispitivanja pogonske ispravnosti od strane nezavisne ovlaštene organizacije nije moguće utvrditi isto.

-Korisnik TS-a je JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica. Stvarni vlasnik TS se nije moglo utvrditi ovim inspeksijskim nadzorom. Ista je ugrađena u objekat „Stara termoelektrana“ čiji je vlasnik poznat, u konkretnom slučaju je to Subjekt nadzora. TS ima svoju isključivu namjenu za napajanje elemenata sistema daljinskog toplovoda kompanije JP „Grijanje“ d.o.o. TS nije posebno tretirana u procesu kupovine stečajne mase, te je vlasništvo iste ostala nepoznanica. Rješenje problema vlasništva TS se treba regulirati pravnim putem. Kantonalni elektroenergetski inspektor nije nadležan za rješavanje imovinsko pravnih odnosa.

-Iz predočene prepiske i realiziranog inspeksijskog nadzora kod subjekta nadzora ArcelorMittal d.o.o. Zenica od strane federalnog elektroenergetskog inspektora je utvrđeno da ArcelorMittal d.o.o. Zenica nije vlasnik predmetne trafostanice i napojnih energetskih kablova, ali da se snabdijevanje električnom energijom za navedene objekte vršilo iz postrojenja čiji su vlasnik ArcelorMittal d.o.o. Zapisnik federalnog elektroenergetskog inspektora br.UPI-16-13-2-00014/2021-1601-P je prilog ovome predmetu.

Odredbom člana 104. stav 1. alineja 2. Zakona o električnoj energiji ("Sl. novine FBiH", br. 66/2013, 94/2015 i 54/2019) je propisano da je korisnik EE postrojenja dužan pravilno i u skladu sa propisima i uputstvima za rad i rukovanje upotrebljavati i održavati u pogonski ispravnom i sigurnom stanju elektroenergetsko postrojenje i tehničku dokumentaciju.

Odredbom člana 105. stav 1.. Zakona o električnoj energiji ("Sl. novine FBiH", br. 66/2013, 94/2015 i 54/2019) je propisano da nadležni inspektor ima parvo u vršenju poslova inspeksijskog nadzora rješenjem narediti korisniku elektroenergetskog postrojenja da izvrši odgovarajuća ispitivanja od strane ovlaštene, nezavisne stručne organizacije u svrhu utvrđivanja tehničke ispravnosti, uzroka oštećenja ili havarije postrojenja, u slučaju kada se to pregledom na licu mjesta ne može utvrditi.

Odredbom člana 107. stav 1. Aleja 2. Zakona o električnoj energiji ("Sl. novine FBiH", br. 66/2013, 94/2015 i 54/2019) je propisano da nadležni inspektor ima parvo i dužnost rješenjem narediti

tu se također
sigurnost i
ručne

zabranu upotrebe ili korištenja elektroenergetskog objekta i postrojenja ako njihov rad ili upotreba dovodi ili može dovesti u opasnost život ili zdravlje ljudi, ili ako njihov rad može prouzrokovati veće materijalne štete ili ometati pravilan rad drugih postojenja ili Sistema.

Subjektu nadzora je po završenom inspekcijskom pregledu, na licu mjesta, uručen zapisnik o izvršenom inspekcijskom nadzoru, broj: **18-13-00059/21-06-P-06-001-P** na koji nije imao prigovor.

S obzirom na navedeno činjenično stanje, valjalo je riješiti kao u dispozitivu rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

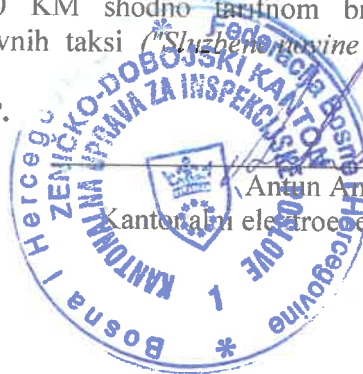
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Federalnoj upravi za inspekcijske poslove, Fehima ef. Ćurčića br. 6, Sarajevo, sa naznakom za Inspektorat elektroenergetske inspekcije, u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog rješenja, u skladu sa članom 126. stav 2. tačka 2. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj: 35/05).

Žalba se predaje lično ili putem pošte Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove Zeničko-dobojskog kantona, i taksira se sa 15,00 KM shodno tarifnom broju 3. Zakona o federalnim upravnim taksama i tarifi federalnih upravnih taksi ("Službene novine FBiH", broj: 06/98, 8/00, 45/10, 43/13 i 98/17)

M.P.

Dostaviti:

1. PRIMA-COMMERCE D.O.O. ZENICA
ČIFLUK DO BR.3, 72000 ZENICA
2. a/a



Antun Antukić
Kantonalni elektroenergetski inspektor

ZAPISNIK

O IZVRŠENOM INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

Pregled je izvršen u "STARA TERMOELEKTRANA" J.P. PRAHA 1900000
"DUMKA GONDEC" d.o.o. Znojmo.

Predmet pregleda je medicinska in strojna oprema za zdravljenje

Inspeksijski pregled je izvršen dana 08.02. 2021. godine sa početkom u 10.00

PRISUTNI

1. TEŠKOVIC ANTON, inspektor GRADUVINOSKI

2. Jelena Jelača, predstavnik u svojstvu direktor "FRMA CONNECT"
"JE" d.o.o.; "FRMA CONNECT" d.o.o. - ulica

3. Stranka sin-kí (UMB)

rođen-a _____ godine u _____ po zanimanju _____ nastanjen-a u _____

br. l. karte općina ulica i broj

NALAZ

Prilikom pregleda utvrđeno je slijedeće: Na navedenom lokalu u objektu "STARA
FABRIČKA ZGRADA" vlasništvo "POSLOVNA GRUPA 'GRANAR' d.o.o. Zemun,
JP 'GRANAR' a.d. Zemun na samoj električno-mrežnoj
postrojanosti koja se sastoji od centralne, (stara),
JP 'GRANAR' i sekundarne mreže. Mreža je potpuno
neaktivna električno-mrežna postrojanost broj Broj
18-13-06975/21-06-004-3-01 31.08.2021. godine. Tako se
na ovoj mreži nalaze i drugi objekti, koji su u
posjedovanju i objekta "STARA FABRIČKA ZGRADA" a
sukladno sa posebnim interesima JP 'GRANAR' koji se odnose
na bi prijava saznana. Stoga se mora i to obzirom
na navedeno reći.

KADROVIMA: POSLOVNA GRUPA 'GRANAR' d.o.o. Zemun
i JP 'GRANAR' a.d. Zemun su u posjedovanju i na
lokalu na kojem se nalazi objekat "STARA FABRIČKA ZGRADA"
JP 'GRANAR' i tako se ovaj objekat nalazi u
posjedovanju JP 'GRANAR' a.d. Zemun i potpuno
neaktivna su ga pravo na vlasništvo, kao i drugi objekti.

Nakon izvršenog pregleda sačinjen je ovaj zapisnik u prisustvu stranke i na konstatovano stanje izjavila je slijedeće:

Pregled je završen u 12:30 sati

Stranka:

Jedan primjerak zapisnika uručen stranci.

Inspektor *Tamara H. 12*

(15)

«PRIMA-COMMERCE» d.o.o. Zenica, BiH
Društvo za proizvodnju proizvoda od plastičnih masa za građevinarstvo

GRAD ZENICA

17.09.2021.

SLUŽBA ZA EKOLOGIJU, KOMUNALNE I

INSPEKCIJSKE POSLOVE

PREDMET : Prigovor na zapisnik

17-09-2021

Poštovani,

na osnovu našeg zahtjeva za inspekcijski nadzor na objektu Stara Termoelektrana koja je u našem vlasništvu, sačinili ste zapisnik 08.09.2021.g. pod brojem 17-19-16670/21-TA, a na koji smo morali odgovoriti ovim prigovorom. Naime, Vi kao građevinski inspektor grada Zenica ste izvršili inspekcijski nadzor te zapisnikom konstatovali stvarno činjenično stanje, tj. potvrdili ste da se na predmetnom objektu izvode radovi od strane JP Grijanje i to uglavnom radovi na instalacijama. Kako ste samo konstatovali činjenično stanje, a niste postupili prema svojim zakonom propisanim nadležnostima definisanim u Zakonu o građenju ZDK, tražimo da ponovo izvršite nadzor na istom objektu a da na osnovu toga donesete odgovarajuće mjere. Naime, zakonom je jasno propisano na koji način se mogu vršiti rekonstrukcije, sanacije i ostali zahvati na objektima, a Vi to svojim nadzorom uopšte niste utvrđivali. Napominjemo da radovi koji se izvode nemaju apsolutno nikakvo potrebno odobrenje nadležnih službi, takodjer nema ni projektne dokumentacije, a Vi ste bili dužni to konstatovati svojim nadzorom, a na osnovu toga i donijeti odgovarajuće upravne mjere. Takodjer, moramo Vas ovim putem ponovo upoznati sa činjenicom da smo mi vlasnici građevinskog objekta, a da je JP Grijanje jednostavno uzurpiralo naš objekat i izvodi nelegalne radove, a Vi kao službena osoba u okviru svoje nadležnosti niste konstatovali na osnovu kojih ugovornih odnosa JP Grijanje izvodi radove a sa kojim mi kao vlasnici objekta se jednostavno ne slažemo, a bili ste dužni to utvrditi. Takodjer, inspekcijskim nadzorom niste konstatovali ni stanje predmetnog građevinskog objekta, koji je prema našem mišljenju potpuno devastiran i isti ne može posjedovati upotrebnu dozvolu (zbog raznih urušenja, oštećenja, opasnosti od pada raznih dijelova sa objekta koji mogu ugroziti bilo koga u prolazu), a bili ste obavezni konstatovati to zapisnikom. Za rekonstrukciju objekta, pa i instalacija u objektu, potrebno je prvobitno izraditi kompletnu projektnu dokumentaciju, zatim ishodovati potrebna odobrenja, a to sve treba da uradi vlasnik objekta, ili korisnik prostora uz odgovarajuće saglasnosti vlasnika određenim ugovornim odnosima. Kako nista od kazanog nije ispoštovano, zahtijevamo od Vas da ponovno izvršite inspekcijski nadzor na objektu, te na osnovu zakonom propisanih obaveza i nadležnosti donesete rješenje o obustavi radova, kao i zatvaranja objekta zbog neuslovnosti, te naložiti korisniku da za rekonstrukciju objekta ishoduje potrebna odobrenja, uz naravno saglasnost vlasnika objekta.

Prema pouzdanim informacijama koje mi imamo, navedeni objekat nema urbanističko-tehničku dokumentaciju, posebno ne postoji upotrebna dozvola za ovaj objekat

U slučaju da ne postupite prema našem ponovnom zahtjevu, bićemo primorani tražiti pravdu preko drugih institucija, a takodjer ćemo tražiti i odgovornost svih službi i službenika koji su bili uključeni u predmetnu stvar.



Direktor
Mirela Kahrić

Prima-Commerce d.o.o. Zenica 72000, Čifluk do broja 3, Bosna i Hercegovina

Broj upisa u sudski registar: U/I 1671/03 kod Kantonalnog suda u Zenici

ID broj dodijeljen od strane Uprave za indirektno oporezivanje 12/11/2005 godine: 218399650003

ID broj dodijeljen od strane Porezne uprave FBiH 23/12/2003 godine: 4218399650003

Tel: 00387(0)32 446-050, 446-052, Fax: 00387(0)32 456-974

ProCredit banka, broj računa: 1941120229200178

E-Mail: primacommerce@hotmail.com

(16)

«PRIMA-COMMERCE» d.o.o. Zenica, BiH

Društvo za proizvodnju proizvoda od plastičnih masa za građevinarstvo

GRAD ZENICA

SLUŽBA ZA EKOLOGIJU, KOMUNALNE I

INSPEKCIJSKE POSLOVE

(GRAĐEVINSKI INSPEKTOR)

30.09.2021.

30-09-2021

PREDMET :Zahtjev za inspekcijski nadzor

Poštovani,

Molimo Vas da hitno izvršite inspekcijski nadzor na objektu Stara Termoelektrana i okolnoj parceli koji su u našem vlasništvu s obzirom da nepoznata lica (radnici JP Grijanje) izvode građevinske radove u vidu zidanja, bez ikakve dozvole.

Obzirom da smo mi vlasnici parcele i navedenog objekta, za sve planirane radove trebamo biti informisani i izdati određenu saglasnost.

Molimo Vas da u što kraćem roku izvršite inspekcijski nadzor na objektu, ta na osnovu zakonom propisanih obaveza i nadležnosti, donesete rješenje o obustavi radova i naložite da se prikupe potrebna odobrenja uz naravno našu suglasnost kao vlasnika.

Napominjemo, da Vas je jutros kontaktirao vlasnik firme i da ste obećali izlazak na teren danas, za šta imamo dokaz.

Takođe Vas napominjemo da smo zahtjevali i izlazak policijske patrola i da imamo Zapisnik iste o izvođenju radova.

U slučaju da se ne izvrši nadzor u toku dana, a građevinski radovi budu izvršeni zahtjevat ćemo Vašu odgovornost.



Prima –Commerce d.o.o. Zenica 72000, Čifluk do broja 3, Bosna i Hercegovina

Broj upisa u sudski registar: U/i 1671/03 kod Kantonalnog suda u Zenici

ID broj dodijeljen od strane Uprave za indirektno oporezivanje 12/11/2005 godine: 218399650003

ID broj dodijeljen od strane Porezne uprave FBiH 23/12/2003 godine: 4218399650003

Tel: 00387(0)32 446-050, 446-052, Fax: 00387(0)32 456-974

ProCredit banka, broj računa: 1941120229200178

E-Mail: primacommerce@hotmail.com

Potvrda o predaji podneska

Predmet: Inicijativa za inspekcijski nadzor

Organizaciona jedinica: 17 Služba za inspekcijske poslove

Identifikacioni broj: 17-19-20312/21

Registar: Djelovodnik predmeta i akata

Podnosilac: Prima-Commerce doo Zenica

Adresa: Zenica

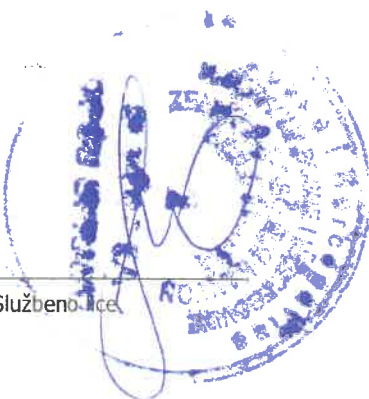
Datum podnošenja: 06.10.2021

Zakonski rok rješavanja: 05.11.2021

Željeni rok rješavanja: 05.11.2021

Lista zaprimljenih dokumenata: Dokaz o uplati administrativne takse

Službeno lice



Podnosilac

Datum 06.10.2021

087 10

«PRIMA-COMMERCE» d.o.o. Zenica, BiH

Društvo za proizvodnju proizvoda od plastičnih masa za građevinarstvo

GRAD ZENICA

SLUŽBA ZA EKOLOGIJU, KOMUNALNE I

INSPEKCIJSKE POSLOVE

(GRAĐEVINSKI INSPEKTOR)

6.10.2021.

PREDMET :Zahtjev za inspekcijski nadzor

Poštovani,

Molimo Vas da hitno izvršite inspekcijski nadzor na objektu Stara Termoelektrana i okolnoj parceli koji su u našem vlasništvu s obzirom da nepoznata lica izvode građevinske radove u vidu kopanja kanala duž pruge usljed čega može doći do oštećenja elektro vodova.

Obzirom da smo mi vlasnici parcele i navedenog objekta, za sve planirane radove trebamo biti informisani i izdati određenu saglasnost.

Molimo Vas da u što kraćem roku izvršite inspekcijski nadzor na objektu, ta na osnovu zakonom propisanih obaveza i nadležnosti ,donesete rješenje o obustavi radova i naložite da se prikupe potrebna odobrenja uz naravno našu suglasnost kao vlasnika.

Napominjemo ,da smo zahtjev za nadzor već upućivali 30.09.2021,nemamo informaciju da ste reagovali i ilazili na teren.



Prima –Commerce d.o.o. Zenica 72000, Čifluk do broja 3, Bosna i Hercegovina

Broj upisa u sudski registar: U/I 1671/03 kod Kantonalnog suda u Zenici

ID broj dodijeljen od strane Uprave za indirektno oporezivanje 12/11/2005 godine: 218399650003

ID broj dodijeljen od strane Porezne uprave FBiH 23/12/2003 godine: 4218399650003

Tel: 00387(0)32 446-050, 446-052, Fax: 00387(0)32 456-974

ProCredit banka, broj računa: 1941120229200178

E-Mail: primacommerce@hotmail.com

18

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE, GEODETSKE
POSLOVE I KATASTAR NEKRETNINA
- Odsjek za imovinsko-pravne poslove -

Broj: 04-27-11855/21
Zenica, 21.06.2021. godine

PRIMA-COMMERCE DOO ZENICA
Ulica Kanal broj 98
72 000 Zenica

PREDMET: Odluka o utvrđivanju javnog interesa broj: 01-45-11855/21
od 17.06.2021. godine, dostavlja se

Poštovani,

U prilogu ovog akta dostavljamo vam originalni primjerak Odluke Gradskog vijeća Zenica broj: 01-45-11855/21 od 17.06.2021. godine, kojom se utvrđuje da je od javnog interesa očuvanje postojećih i izgradnja budućih energetskih postrojenja i instalacija za potrebe sistema daljinskog grijanja, smještenih u objektu „Stara termoelektrana.

Navedene instalacije odnose se na zemljište poblize označeno Elaboratom eksproprijacije broj: 7832-2/21 od 15.06.2021. godine, a kojim je predviđena eksproprijacija odnosno preuzimanje nekretnine označene kao k.č.n.p. broj: 290/42 zv. „Objekat 31“, u naravi „Kuća i zgrada“, površine 4971 m² i zemljište uz Privrednu zgradu površine 21734 m² (ukupno 26705 m²), upisana u PL broj 1273 KO Zenica I kao posjed PRIMA-COMMERCE d.o.o. Zenica sa 1/1 dijela, kojoj po starom premjeru odgovara k.č. broj: 290/42, istog naziva, kulture i površine upisana u ZK uložak broj: 7519 KO Zenica I kao vlasništvo PRIMA-COMMERCE d.o.o. Zenica sa 1/1 dijela.

Molimo da ovo dostavljanje uvažite.

S poštovanjem,



DOSTAVLJENO:

1x Naslov

1x Služba za imovinsko-pravne, geodetske
poslove i katastar nekretnina
(Odsjek za imovinsko-pravne poslove)

1x a/a

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

Na osnovu odredbe člana 14. stav (4) i člana 16. Zakona o eksproprijaciji („Službene novine FBiH“, broj: 70/07, 36/10, 25/12, 8/15 – odluka US i 34/16) i odredaba člana 21. Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“, broj: 5/15), a povodom prijedloga JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica, Gradsko vijeće Zenica na 11. sjednici, održanoj dana 17.06.2021. godine, donijelo je

O D L U K U
O UTVRĐIVANJU JAVNOG INTERESA

1. Utvrđuje se da je od javnog interesa očuvanje postojećih i izgradnja budućih energetske postrojenja i instalacija za potrebe sistema daljinskog grijanja Grada Zenice, smještenih u objektu „Stara termoelektrana“, izgrađenih na zemljištu pblize označenom Elaboratom eksproprijacije broj: 7832-2/21 od 15.06.2021. godine, koji čini sastavni dio ove odluke, a kojim je predviđena eksproprijacija odnosno preuzimanje nekretnine označene kao k.č.n.p. broj: 290/42 zv. „Objekat 31“, u naravi „Kuća i zgrada“, površine 4971 m² i zemljište uz Privrednu zgradu površine 21734 m² (ukupno 26705 m²), upisana u PL broj 1273 KO Zenica I kao posjed PRIMA-COMMERCE d.o.o. Zenica sa 1/1 dijela, kojoj po starom premjeru odgovara k.č. broj: 290/42, istog naziva, kulture i površine upisana u ZK uložak broj: 7519 KO Zenica I kao vlasništvo PRIMA-COMMERCE d.o.o. Zenica sa 1/1 dijela.
2. Određuje se da je korisnik eksproprijacije Javno preduzeće „Grijanje“ d.o.o. Zenica.
3. Ova odluka je konačna u upravnom postupku i ima se objaviti u „Službenim novinama Grada Zenica“, a protiv iste se može pokrenuti upravni spor tužbom kod Kantonalnog suda u Zenici u roku od 30 dana od dana njenog objavljivanja. Tužba se podnosi neposredno navedenom sudu.

O b r a z l o ž e n j e

Na prijedlog JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica, Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina dostavila je Gradskom vijeću Zenica Prijedlog Odluke o utvrđivanju javnog interesa radi očuvanja postojećih i izgradnju budućih energetske postrojenja i instalacija za potrebe sistema daljinskog grijanja Grada Zenice, smještenih u objektu „Stara termoelektrana“, izgrađenih na zemljištu pblize označenom u Elaboratu eksproprijacije broj: 7832-2/21 od 15.06.2021. godine, koji čini sastavni dio ove odluke.

Označeni elaborat eksproprijacije, koji je predlagač dostavio uz svoj prijedlog za donošenje ove odluke, sačinjen je od strane „ZEDIS“ d.o.o. Zenica.

Uvidom u dostavljeni prijedlog za utvrđivanje javnog interesa proizlazi da se razlozi zbog kojih se traži donošenje ove odluke ogledaju u potrebama nesmetanog redovnog pružanja javnih usluga zagrijavanja stambenih i poslovnih prostora na području Grada Zenica daljinskim grijanjem tokom grijne sezone od strane predlagača.

S obzirom na naprijed navedeno te primjenjujući sljedeće odredbe Zakona o eksproprijaciji („Službene novine FBiH“, broj: 70/07, 36/10, 25/12, 8/15 – odluka US i 34/16):

- člana 14. stav (4) Zakona, kojim se propisuje da: „Odluku o utvrđivanju javnog interesa za izgradnju objekta ili izvođenje radova na području općine donosi općinsko vijeće na čijem se području namjerava graditi objekat ili izvoditi radovi u skladu s planskim dokumentima prostornog uređenja“ i

- člana 16. Zakona kojim se propisuje da: „Prijedlog za utvrđivanje javnog interesa za eksproprijaciju podnosi lice koje prema odredbama ovog zakona može biti korisnik eksproprijacije. Prijedlog za utvrđivanje javnog interesa podnosi se Vladi, odnosno Vladi kantona ili općinskom vijeću, putem federalnog, kantonalnog organa uprave ili općinske službe za upravu za imovinsko-pravne poslove, a sadrži elaborat eksproprijacije (geodetsko-katastarski plan, područja eksproprijacije, podatke o nekretninama za koje se predlaže utvrđivanje javnog interesa, procjenu vrijednosti nekretnina, cilj eksproprijacije i druge podatke za utvrđivanje javnog interesa). Nadležni organ je dužan o prijedlogu za utvrđivanje javnog interesa odlučiti u roku od 60 dana od dana prijema prijedloga. Aktom o utvrđivanju javnog interesa, u skladu sa odredbama ovog člana, odredit će se i korisnik eksproprijacije. Protiv akta o utvrđivanju javnog interesa može se pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda, osim u slučajevima iz člana 15. ovog zakona,“ Gradsko vijeće Grada Zenica smatra da je predlagatelj ispunio zakonom propisane uslove za utvrđivanje javnog interesa, pa je na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, a u skladu s naprijed citiranim odredbama Zakona o eksproprijaciji odlučeno kao u dispozitivu ove odluke.

Ova odluka je konačna u upravnom postupku.

Broj: 01- *45-11805* /21
Zenica, 17.06.2021. godine



**ZAMJENIK PREDSEDavajućEG
GRADSKOG VIJEĆA ZENICA**

Mirza Husečić
Mirza Husečić

DOSTAVLJENO:

- 1x JP „Grijanje“ d.o.o. Zenica
- 1x Gradsko pravobranilaštvo Grada Zenica
- 2x Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove
i katastar nekretnina
- 1x „Službene novine Grada Zenica“
- 1x Stručna služba Gradskog vijeća
- 1x a/a

19

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
KANTONALNI SUD U ZENICI
Broj: 04 0 U 013025 21 U
Zenica, 04.10.2021. godine

Kantonalni sud u Zenici po sudiji Ahmetović Hilmi uz sudjelovanje zapisničara Mandžuka Jasmine u upravnom sporu tužitelja „PRIMA – COMMERCE“ d.o.o. Zenica, zastupan po punomoćnicima advokatima Čolaković Emiru i Dragoljić Nini iz Zenice, protiv Odluke tuženog organa Gradskog vijeća Grada Zenica broj: 01-45-11855/21 od 17.06.2021. godine, u predmetu utvrđivanja da je od javnog interesa očuvanje postojećih i izgradnja budućih energetske postrojenja i instalacija za potrebe sistema daljinskog grijanja Grada Zenica, uz učešće zainteresiranog lica Javno preduzeće „Grijanje“ d.o.o. Zenica, odlučujući o tužbi od 14.07.2021. godine, nakon održane usmene javne rasprave na dan 04.10.2021. godine, donio je slijedeću

PRESUDU

TUŽBA SE UVAŽAVA, osporeni akt tuženog organa Gradskog vijeća Grada Zenica broj: 01-45-11855/21 od 17.06.2021. godine, SE PONIŠTAVA i predmet vraća tuženom organu na ponovni postupak po prijedlogu Javnog preduzeća Grijanje d.o.o. Zenica za utvrđivanje javnog interesa radi očuvanja postojećih i izgradnji budućih energetske postrojenja i instalacija za potrebe sistema daljinskog grijanja Grada Zenica.

Obrazloženje

Tužitelj „PRIMA – COMMERCE“ d.o.o. Zenica, zastupan po punomoćnicima advokatima Čolaković Emiru i Dragoljić Nini podnio je dana 14.07.2021. godine Kantonalnom sudu Zenica tužbu kojom pokreće upravni spor protiv Odluke o utvrđivanju javnog interesa Gradskog vijeća Grada Zenica broj: 01-45-11855/21 od 17.06.2021. godine, kojom odlukom je utvrđeno da je od javnog interesa očuvanja postojećih i izgradnja budućih energetske postrojenja i instalacija za potrebe sistema daljinskog grijanja Grada Zenica smještenih u objektu „stara termoelektrana“ izgrađenih na zemljištu kako je to поближе navedeno u stavu 1. dispozitiva citirane odluke, dok je stavom 2. određeno da je korisnik eksproprijacije Javno preduzeće „Grijanje“ d.o.o. Zenica te da je odluka konačna u upravnom postupku.

U svojoj tužbi tužitelj navodi da istu odluku pobija iz razloga propisanih članom 12. tačka 1., 2., 4. i 5. Zakona o upravnim sporovima, te da odluku smatra nezakonitom iz razloga što je tuženi organ u postupku donošenja ovakve odluke povrijedio osnovna načela upravnog postupka odnosno načelo materijalne istine iz člana 7. Zakona o upravnom postupku te načelo saslušanja stranke iz člana 8. Zakona o upravnom postupku.

Tužitelj obrazlaže da prilikom utvrđivanja javnog interesa i donošenja ove odluke njemu nije pružena mogućnost da kao stranka u ovom upravnom postupku učestvuje u postupku i štiti svoja prava i pravne interese jer je tužitelj vlasnik predmetne nekretnine te da uopšte nije znao

ni da je pokrenuti bilo kakav postupak radi utvrđivanja javnog interesa u cilju eksproprijacije tužiteljeve nepokretne imovine.

U pogledu povrede načela materijalne istine iz člana 7. Zakona o upravnom postupku tužitelj ukazuje na činjenicu da u ovom postupku nisu utvrđene sve relevantne činjenice koje su od važnosti za donošenje pravilnog i zakonitog rješenja, te da postupak donošenja ove odluke je u cijelosti nezakonit ne samo iz razloga što tužitelj nije pružena mogućnosti učešća u postupku nego što su i vijećnici materijal vezan za ovaj upravni postupak primili 16.06.2021. godine u 16,45 sati a da je sjednica Gradskog vijeća zakazana za slijedeći dan 17.06.2021. godine u 10 časova sa 16 tačaka dnevnog reda, te da je na taj način postupljeno suprotno odredbama člana 69. i 86. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Zenice, te tužitelj smatra da je neosnovan prijedlog javnog preduzeća Grijanje d.o.o. Zenica za utvrđivanje javnog interesa.

Tužitelj smatra da je njemu bila pružena mogućnost učešća u postupku da je vijećnicima gradskog vijeća mogao prezentirati potpuni informacije o tome šta je stvarni interes u konkretnom slučaju i koliko novca će građane Zenice koštati projekat, te da ukupna vrijednost planiranje investicije iznosi 9.240.350,00 KM, te da je planirano zapošljavanje 85 radnika te da je neprocjenjiva korist koju će imati društvena zajednica samo u pogledu zapošljavanja tolikog broja ljudi, zatim tužitelj ukazuje na problem nadzemnih vrelovoda koje je potrebno rekonstruirati i položiti u zemlju, te da bi pristao da se dio energetske postrojenja koji se nalazi u ruševnim objektima dislociraju u dio hale u koju se namjerava graditi te da bi takav zahvat Grad Zenicu koštao mnogo manje nego što je planirano.

Tužitelj također smatra da nije ispunjen uvjet iz člana 3. Zakona o eksproprijaciji Federacije BiH u pogledu ciljeva eksproprijacije navedene nekretnine, te predlaže uvid u dokaze navedene na strani 4. svoje tužbe, te da najavljena prodaja predmetne nekretnine kod javnog preduzeća Grijanje Zenica nije izazvala interes da isto javno preduzeće kupi navedenu nekretninu, a nakon što je tužitelj kupio navedenu nekretninu i uknjižio se kao njen vlasnik, tužitelj smatra da tek tada javno preduzeće Grijanje želi da propuštenu priliku realizira putem eksproprijacije, zatim tužitelj ukazuje na spremnost na kompromisno rješenje ove upravne stvari, a koje se tiče ukopavanje vrelovoda i izmiještanje energetske postrojenja čiji predračun iznosi 202.079,10 KM što je za građane Zenice puno prihvatljivije, te da je u postupku prije donošenja osporene odluke trebalo provesti potrebna vještačenja ekonomske struke i energetske struke kako bi se utvrdili mogućnost, lokacija i cijena radova, te da se radi o ishitreno donesenoj odluci o kojoj vijećnici Gradskog vijeća nisu imali priliku detaljnije raspravljati.

Također tužitelj ukazuje da se iz dokaza koje prilaže uz tužbu može zaključiti da se energetska postrojenja mogu uz puno manje ulaganja locirati na način da se ne ugrožavaju vlasnička prava, zatim tužitelj ukazuje na član 5. Zakona o eksproprijaciji te na postojanje razvojnog plana odnosno postojanje samo prostornog plana Grada Zenica kojim se utvrđuju osnovna načela planskog uređenja prostora i ciljevi prostornog uređenja te da ne postoje niti regulacioni plan niti urbanistički projekat za područje gdje se nalazi predmetna sporna nekretnina, te da za donošenje ovakve odluke ne postoje pretpostavke za eksproprijaciju propisane članom 14. stav 4. Zakona o eksproprijaciji.

Radi svega naprijed navedenog tužitelj predlaže Kantonalnom sudu Zenica da donese presudu kojom će njegovu tužbu uvažiti, osporenu odluku tuženog organa poništiti i riješiti ovu upravnu stvar na način da se odbije prijedlog predlagača za utvrđivanje javnog interesa ili da sudu donese presudu kojom će njegovu tužbu uvažiti, osporeni akt tuženog organa poništiti i predmet vratiti tuženom organu na ponovni postupak.

Uz svoju tužbu tužitelj je ovome sudu dostavio dokaze na koje se poziva u svojoj tužbi.

Na održanoj usmenoj javnoj raspravi na dan 04.10.2021. godine tužitelj je putem svog punomoćnika naveo da u cijelosti ostaje kod navoda iz tužbe kao i prijedloga za donošenje presude, te je sudu uz podnesak predao nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka građevinske struke Pojskić Elmana od 07.09.2021. godine kao i rješenje o odobrenju za uklanjanje građevine doneseno od strane Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Ze – do kantona Zenica, broj: 12-19-3916/18 od 19.07.2021. godine, te je punomoćnik tužitelja predložio da se jedan primjerak nalaza i mišljenja i citiranog rješenja dostavi na raspravi prisutnog gradskom pravobranitelju kao zakonskom zastupniku tuženog organa.

Punomoćnik tužitelja je na usmenoj javnoj raspravi ponovio dio navoda iz svoje tužbe koji se tiče postupanja tuženog organa u postupku prije donošenja osporene odluke, odnosno da tuženi organ tužitelju kao vlasniku predmetne nekretnine nije omogućio da učestvuje u postupku, niti je o provedenom postupku i bilo kakvim radnjama obavještavao tužitelja vezano za njegove nekretnine, na koji način je tužitelj bio spriječen da tuženom organu prezentira dokaze i informacije koje su relevantne za donošenje pravilne i zakonite odluke.

Svojim podneskom od 27.08.2021. godine tužitelj je obavijestio sud o donesenom rješenju elektroenergetske inspekcije Sektora za inspekcijski nadzor u oblastima rada, prometa roba, vršenja usluga, obrta, saobraćaja i tehnike Kantonalne uprave za inspekcijske poslove broj: 18-13-06975/21-06-002-P od 06.08.2021. godine kojim rješenjem je tužitelju kao pravnom licu i odgovornom licu u pravnom licu zabranjena upotreba ili korištenje trafostanice TS „TEZ“ 5/0,4 kv jer njezin radi i upotreba može dovesti u opasnost život i zdravlje ljudi, te je također tužitelj dostavio i citirano rješenje Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline ZDK od 19.07.2021. godine kojim je tužitelju izdato odobrenje za uklanjanje građevine površine 7.000 m² + 2.000 m² na parceli označenoj kao k.č. 290/42 KO Zenica I Grad Zenica.

Dopisom broj: P 40/21 od 05.08.2021. godine Gradsko pravobranilaštvo Grada Zenica kao zakonski zastupnik Gradskog vijeća Grada Zenica dao je odgovor na tužbu u kojem navodi da u cijelosti osporava osnov tužbenog zahtjeva odnosno tužbe tužitelja, te hronološki navodi postupanje tuženog organa ističući da tužitelj u svojoj tužbi pokušava dokazati da za navedenu lokaciju ne postoji planska dokumentacija odnosno da nije predviđena gradnja navedenih objekata, te ukoliko je to tačno onda nije predviđena ni gradnja objekata koje navodno planira izgraditi tužitelj, te da javno preduzeće Grijanje d.o.o. Zenica ima ograničeno stvarno pravo služnosti navedenih postrojenja u skladu sa članom 213. Zakona o stvarnim prvim Federacije BiH, te zakonski zastupnik tuženog organa osporava dokaze tužitelja kao i tužbu a posebno dokaz u vidu nalaza i mišljenja odnosno ekonomskog elaborata sačinjenog od strane Baljak Edina iz Zenice od 12.07.2021. godine koji je sačinjen izričito na zahtjev tužitelja i kao takav se ne može prihvatiti kao dokaz niti može biti relevantan za odlučivanje u ovom upravnom sporu, zbog čega predlaže Kantonalnom sudu Zenica da donese presudu kojom će odbiti tužbu tužitelja kao neosnovanu te da se tužitelj obaveže da Gradskom pravobranilaštvu Grada Zenica isplati troškove postupka koji se odnose na sastav odgovora na tužbu u iznosu od 360,00 KM te da će sve dokaze navedene u odgovoru na tužbu sudu dostaviti Javno preduzeće Grijanje d.o.o. Zenica.

Na usmenoj javnoj raspravi održanoj dana 04.10.2021. godine gradski pravobranilac Grada Zenica navodi da u cijelosti ostaje kod navoda i dokaza iz odgovora na tužbu te moli sud da prihvati činjenicu da nisu dostavljeni dokazi te da su dokaze dostavili predstavnici zainteresiranog lica.

U pogledu dokaza koje je punomoćnik tužitelja uložio i predao sudu na održanoj usmenoj javnoj raspravi Gradski pravobranilac je izvršio uvid u iste dokaze te je naveo da iz samog nalaza i mišljenja vještaka Građevinske struke od 07.09.2021. godine nije jasno da li se radi o sudskom vještaku ili privatnom procjenitelju, te ako je to privatni procjenitelj onda se ne može prihvatiti njegovo vještačenje pri čemu posebno ukazuje na cijenu koju je tužitelj platio za predmetno zemljište, a u pogledu rješenja Ministarstva za prostorno uređenje Ze - do kantona isti je naveo da je uklanjanje građevine jedan od osnova proglašenja javnog interesa zbog činjenice da bi sistem grijanja funkcionisao i u sljedećoj godini, te da je od strane Gradskog pravobranilaštva protiv istog rješenja uložena žalba 10.08.2021. godine i o istoj žalbi nije donesena odluka, iz kojih razloga je Gradski pravobranilac Grada Zenica predložio da se ovakvi dokazi uloženi od strane tužitelja odbiju.

Dopisom od 04.08.2021. godine punomoćnik zainteresiranog lica JP Grijanje d.o.o. Zenica dao je odgovor na tužbu u kojem predlaže da Kantonalni sud Zenica donese presudu kojom će predmetnu tužbu odbiti kao neosnovanu, te da se tužitelj obaveže da zainteresiranom licu naknadi troškove postupka, a u obrazloženju svog odgovora na tužbu zainteresirano lice navodi da tužbu u cijelosti smatra neosnovanom jer nalazi da je tuženi organ proveo proceduru predviđenu Zakonom o eksproprijaciji pri čemu nije učinjena nikakva povreda pravila postupka, te da je postupak proveden po prijedlogu JP Grijanje d.o.o. Zenica za utvrđivanje javnog interesa u odnosu na nekretnine koje su predmet postupka, zatim isti obrazlaže svoju djelatnost distribucije toplotne energije, te održavanje cjevovoda i postrojenja, zatim ukazuje na nova kotlovska postrojenja u toplani Zenica, te da postoji javni interes da se na parceli k.č. 290/42 KO Zenica I na lokaciji Stare termoelektrane proglasi javni interes i izvrši postupak potpune eksproprijacije, a u cilju nesmetanog funkcionisanja sistema daljinskog grijanja.

Punomoćnik zainteresiranog lica također ukazuje na dokaze koje je dostavilo uz prijedlog za proglašenje javnog interesa te dokaze taksativno nabraja na strani 6. svog odgovora, te nadalje elaborira neosnovanost navoda tužitelja iz njegove tužbe, i predlaže Kantonalnom sudu Zenica da donese presudu kojom će predmetnu tužbu odbiti kao neosnovanu.

Svojim podneskom od 26.08.2021. godine punomoćnik zainteresiranog lica ukazuje na činjenicu da mora izvršiti radove na otklanjanju nedostataka na energetsom postrojenju koje se nalazi u okviru nekretnina koje su predmet postupka te da tužitelj ne dozvoljava vršenje navedenih radova, a bez stavljanja u funkciju istog postrojenja Grad Zenica će ostati bez sistema daljinskog grijanja koje treba da započne 01.10.2021. godine, a uz podnesak sudu je dostavio rješenje Kantonalne uprave za inspekcijske poslove od 06.08.2021. godine, te je također sudu dostavio izjašnjenje tužitelja na obavijest od 13.08.2021. godine iz kojeg obavještenja proizilazi da tužitelj nije saglasan za preduzimanje bilo kakvih aktivnosti vezanih za predmetne nekretnine i objekte stare termoelektrane.

Na usmenoj javnoj raspravi održanoj dana 04.10.2021. godine punomoćnik zainteresiranog lica je naveo da u cijelosti ostaje kod detaljno elaboriranog odgovora na tužbu i predloženih dokaza, sa kojim stavom je saglasan i prisutni direktor zainteresiranog lica, te je punomoćnik zainteresiranog lica preuzeo obavezu da u toku dana 04.10.2021. godine sudu dostavi dokaze na koje se poziva u odgovoru na tužbu ukoliko isti dokazi nisu dostavljeni uz odgovor na tužbu, te je punomoćnik tužitelja istoga dana sudu i dostavio sve dokaze na koje se poziva u svom odgovoru na tužbu.

Uz odgovor na tužbu tuženi organ je putem zakonskog zastupnika Gradskog pravobranilaštva Grada Zenica i zainteresiranog lica Javo preduzeće Grijanje Zenica, sudu dostavio upravni spis radi odlučivanja po tužbi od 14.07.2021. godine.

Ocjenjujući pravilnost i zakonitost osporenog akta tuženog organa u granicama zahtjeva iz tužbe sukladno odredbama člana 34. stav 1. Zakona o upravnim sporovima, sud nalazi da je tuženi organ u postupku odlučivanja po prijedlogu Javnog preduzeća Grijanje Zenica za donošenje Odluke o utvrđivanju da je od javnog interesa očuvanje postojećih i izgradnja budućih energetske postrojenja i instalacija za potrebe sistema daljinskog grijanja Grada Zenica na nekretninama vlasništvo tužitelja donio nepravilnu i nezakonitu odluku koja se temelji na nepravilno i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju tuženog organa čime je povrijeđeno načelo materijalne istine iz člana 7. u vezi sa članom 133. Zakona o upravnom postupku, zatim sud nalazi da je tuženi organ u postupku donošenja svoje odluke počinio i povredu načela saslušanja stranke u postupku iz člana 8. u vezi sa članom 141. Zakona o upravnom postupku te da obrazloženje citirane odluke ne sadrži sve elemente propisane članom 207. stav 2. Zakona o upravnom postupku, a koje bitne povrede odredaba Zakona o upravnom postupku su dovele do nepravilne primjene odredaba Zakona o eksproprijaciji (Službene novine FBiH, broj: 70/07, 36/10, 25/12 i 8/15).

Odlučujući o tužbi od 14.07.2021. godine sud **nalazi** da je ista osnovana, radi čega je i odlučeno kao u izreci ove presude sukladno odredbi člana 36. stav 2. u vezi sa članom 28. stav 4. Zakona o upravnim sporovima.

Prema stanju spisa dostavljenih ovome sudu proizilazi da je predmet ovog upravnog postupka prijedlog Javnog preduzeća Grijanje Zenica od 16.06.2021. godine za utvrđivanje javnog interesa na parceli k.č. broj 290/42 upisana u **zk ulošku** broj 7519 KO I Zenica površine 26.705 m² upisanoj u posjedovni list broj: 297 kao „kuća i zgrada“ površine 4.971 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 21.734 m² a radi **pokretanja** postupka potpune eksproprijacije iz razloga što energetska postrojena koja se **nalaze u** staroj termoelektrani predstavljaju bitni segment u sistemu daljinskog grijanja Grada Zenica i bez njih nije moguće funkcionisanje sistema daljinskog grijanja.

Uz prijedlog za utvrđivanje javnog interesa **podnosilac** prijedloga je dostavio dokaze pobrojane na strani 1. citiranog prijedloga.

Postupajući po navedenom prijedlogu tuženi organ je na 11 sjednici održanoj dana 17.06.2021. godine donio Odluku o utvrđivanju javnog interesa kojom je utvrdio da je od javnog interesa očuvanje postojećih i izgradnja budućih energetske postrojenja i instalacija za potrebe sistema daljinskog grijanja Grada Zenica smješteni u **objektu** stara termoelektrana izgrađenih na zemljištu vlasništvo tužitelja sa 1/1 dijela, te je **stavom** dispozitiva iste odluke određeno da je korisnik eksproprijacije Javno preduzeće Grijanje **d.o.o.** Zenica.

Iz uvida navedene odluke kao i obrazloženja iste **vidljivo** je da je odluka donesena uz primjenu odredaba Zakona o eksproprijaciji (Službene novine FBiH, broj: 70/07 i dr.), dok je u tački 3. dispozitiva utvrđeno da je ista odluka konačna u **upravnom** postupku, što znači da je ista odluka donesena i primjenom procesnog propisa odnosno **primjenom** odredaba Zakona o upravnom postupku.

Imajući u vidu navode tužitelja iz njegove tužbe, kao i stanje spisa i **dokaza** dostavljenih ovome sudu proizilazi da je ovakva odluka o utvrđivanju javnog interesa od 17.06.2021. godine nepravilna i nezakonita te donesena na štetu tužitelja kao vlasnika predmetnih nekretnina.

Naime, iz svih dokaza dostavljenih u ovom upravnom predmetu, kao i Odluke o utvrđivanju javnog interesa koja se tužbom osporava, jasno proizilazi da tužitelj kao vlasnik predmetnih nekretnina na kojima se utvrđuje javni interes te utvrđuje korisnik eksproprijacije, nije imao mogućnost da učestvuje u ovom upravnom postupku i na taj način štiti svoja prava i pravne interese.

Iz samog stava 1. dispozitiva osporene odluke kao i obrazloženja iste nedvojbeno proizilazi da je tužitelj vlasnik i posjednik predmetnih nekretnina na kojima se utvrđuje javni interese radi provođenja postupka eksproprijacije za potrebe sistema daljinskog grijanja Grada Zenica, što znači da je tužitelj kao stranka u postupku nosilac prava i obaveza te je kao takav trebao da učestvuje u ovom upravnom postupku.

Članom 8. Zakona o upravnom postupku propisano je načelo saslušanja stranke u postupku, kojom odredbom je propisano da prije donošenja rješenja stranci se mora pružiti mogućnost da se izjasni o svim činjenicama i okolnostima važnim da donošenje rješenja, dok je članom 141. istog zakona u stavu 1. propisano da stranka ima pravo da učestvuje u ispitnom postupku i radi ostvarenja cilja postupka da daje potrebne podatke i brani svoja prava i zakonom zaštićene interese, a službena osoba je obavezna to omogućiti, dok je stavom 2. istoga člana propisano da stranka može iznositi činjenice koje mogu utjecati na rješenje stvari i pobijati tačnost navoda koji se ne slažu sa njenim navodima, te da ima pravo da sve do donošenja rješenja dopunjava i objašnjava svoje tvrdnje, a ako to učini poslije održane usmene rasprave dužna je da opravda zbog čega to nije učinila na raspravi.

Dakle, imajući u vidu citirane odredbe Zakona o upravnom postupku nedvojbeno proizilazi da je tuženi organ bio u obavezi da na sjednicu Gradskog vijeća obavezno u svojstvu stranke i vlasnika predmetne nekretnine pozove tužitelja ili njegovog punomoćnika i na taj način tužitelju omogući da učestvuje na naznačenoj sjednici, te da na istoj sjednici brani svoja prava i pravne interese, te da predlaže izvođenje dokaza koji bi mogli biti od koristi za pravilno i zakonito rješavanje ove upravne stvari, a što tuženi organ nije učinio čime je grubo povrijedio jedno od temeljnih načela upravnog postupka, odnosno načela saslušanja stranke u postupku, na koji način je tužitelj bio uskraćen prije svega za saznanje o tome da je prijedlogom za utvrđivanje javnog interesa pokrenut upravni postupak od strane Javnog preduzeća Grijanje Zenica, te je također bio uskraćen da sazna kada se održava sjednica Gradskog vijeća na kojoj će se odlučivati o predmetnom prijedlogu, a pored svega toga tužitelj je uskraćen da učestvuje u tom postupku, te da u istom postupku brani svoja prava i pravne interese, a također je uskraćen za mogućnost da radi pravilnog i zakonitog rješavanja ove upravne stvari predlaže i izvodi dokaze te predlaže najoptimalnije rješenje ove upravne stvari, a u prilog čemu ide i činjenica da tužitelj i sam u svojoj tužbi nudi kompromisno rješenje ove upravne stvari, u kom pravcu je sudu dostavio dokaze o opravdanosti svojih stavova o tome da se ova upravna stvar može riješiti na jednostavniji i jeftiniji način za građane Grada Zenica.

Postupajući na ovakav način kada se tužitelju kao vlasniku predmetnih nekretnina onemogućuje učešće u postupku i pristup upravnom organu, iz stanja spisa, kao i dokaza dostavljenih u ovom upravnom predmetu jasno proizilazi da je tuženi organ propustio da činjenično stanje u ovom upravnom predmetu pravilno i potpuno utvrdi te izvede pravilan zaključak u pogledu činjeničnog stanja i na taj način pravi lno riješi ovu upravnu stvar, na koji način je tuženi organ povrijedio načelo materijalne istine iz člana 7. u vezi sa članom 133. Zakona o upravnom postupku.

Članom 7. Zakona o upravnom postupku propisano je načelo materijalne istine te je navedenom zakonskom odredbom propisano da u postupku se mora utvrditi pravo stanje stvari i u tom cilju moraju se utvrditi sve činjenice koje su od važnosti za donošenje zakonite i pravilne odluke, dok je članom 133. Zakona o upravnom postupku propisano da prije donošenja odluke imaju se utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su značajne za rješenje i strankama omogućiti da ostvare i zaštite svoja prava i pravne interese, o čemu se stara službena osoba koja vodi postupak.

Iz činjeničnog stanja u upravnom postupku sud zaključuje da isto nije pravilno i potpuno utvrđeno iz razloga što je očigledno da i sam tužitelj raspolaže sa dokazima koje nije mogao prezentirati niti predložiti njihovo izvođenje, te proizilazi da se ova upravna stvar nije mogla riješiti na ovakav način samo na osnovu dokaza koje je tuženom organu prezentirao podnosilac prijedloga, radi čega sud zaključuje da je tuženi organ propustivši da tužitelju omogući prezentiranje i predlaganje izvođenja njegovih dokaza propustio da činjenično stanje pravilno i potpuno utvrdi, čime je počinio povredu načela materijalne istine iz člana 7. u vezi sa članom 133. Zakona o upravnom postupku.

Nadalje, sud nalazi da je tuženi organ propustio da postupi u skladu sa odredbom člana 207. stav 2. Zakona o upravnom postupku iz razloga što obrazloženje osporene odluke ne sadrži sve elemente propisane navedenom zakonskom odredbom.

Naime, odredbom člana 207. stav 2. Zakona o upravnom postupku propisano je da obrazloženje rješenja – odluke sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, izvedene dokaze i utvrđeno činjenično stanje, razloge koji su bili odlučujući pri ocjeni dokaza, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva stranaka, razloge koji s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na onakvo rješenje kako je dato u dispozitivu i pravne propise na osnovu kojih je riješena upravna stvar.

Zbog počinjenih ovakvih bitnih povreda odredaba Zakona o upravnom postupku, sud nalazi da je tuženi organ pogrešno i na štetu tužitelja u postupku donošenja svoje odluke primijenio odredbe člana 14. i 16. Zakona o eksproprijaciji (Službene novine FBiH, broj: 70/07 i dr.), pa imajući u vidu sve naprijed navedeno sud nalazi da je osporena odluka tuženog organa nepravilna i nezakonita te donesena na štetu tužitelja radi čega je istu valjalo poništiti i predmet vratiti tuženom organu na ponovni postupak.

Ovakav stav sud je zauzeo nakon svestrane ocjene navoda tužitelja iz njegove tužbe kao i dokaza koje su tužitelj i zainteresirano lice dostavili ovome sudu a na osnovu kojih je tuženi organ donio svoju odluku, te cijeneći stavove zakonskog zastupnika tužitelja i punomoćnika zainteresiranog lica, pa je sud zaključio da je osporena odluka tuženog organa nepravilna i nezakonita te je kao takva i poništena i predmet vraćen tuženom organu na ponovni postupak.

Imajući u vidu činjenicu da tužitelj navodima iz svoje tužbe, kao i dokazima dostavljenim uz ovu tužbu sudu pravilno ukazuje na nepravilnost i nezakonitost osporenog akta tuženog organa, to sud nalazi da je predmetna tužba osnovana, pa je i odlučeno kao u izreci ove presude sukladno odredbi člana 36. stav 2. u vezi sa članom 28. stav 4. Zakona o upravnim sporovima.

U ponovljenom postupku tuženi organ je dužan prvenstveno voditi računa o odredbi člana 57. Zakona o upravnim sporovima, te o temeljnim načelima upravnog postupka odnosno načelu zakonitosti iz člana 4. te načelu zaštite prava građana i zaštite javnog interesa iz člana 5., načelu efikasnosti iz člana 6., načelu materijalne istine iz člana 7., načelu saslušanja stranke iz člana 8., te načelu ocjene dokaza iz člana 9. Zakona o upravnom postupku, te voditi računa o odredbi

člana 207. stav 2. Zakona o upravnom postupku, te tužitelju kao stranci omogućiti učešće u postupku i omogućiti izjašnjenje o dokazima na osnovu kojih se rješava prijedlog za utvrđivanje javnog interesa, tužitelju omogućiti da predlaže i izvodi dokaze na koje se pozivao u upravnom sporu kao i druge dokaze za koje smatra da će dovesti do pravilnog i zakonitog rješavanja ove upravne stvari, te cijeliti stav tužitelja izražen u podnesenoj tužbi o tome da je tužitelj spreman na kompromisno rješenje ove upravne stvari, voditi računa o pravima i pravnim interesima tužitelja kao i o javnom interesu prvenstveno građana Grada Zenica, te činjenično stanje pravilno i potpuno utvrditi, sve dokaze cijeliti pojedinačno i u međusobnoj povezanosti, te pravilno primijeniti odredbe materijalnog prava.

Zapisničar

Mandžuka Jasmina

Sudija

Ahmetović Hilmo, s.r.

PRAVNA POUKA:

Protiv ove presude žalba nije dozvoljena.



Tačnost prepisa ovjerava-potvrđuje
Predsjednik vijeća, sudija

OVLAŠTENI POKSURA

Predmet : **BUDGET PONUDA**

Izmještanje mašinskog dijela pumpne stanice gradskog grijanja

Predmetna pumpna stanica namijenjena je za transport medija od toplane do podstanica u gradu u sistemu gradskog daljinskog grijanja.

Trenutno, pumpna stanica je na zemljištu i u objektu novog vlasnika, koji je predmetnu nekretninu kupio od Željezare Zenica doo Zenica.

Pumpna stanica smještena je u prostoriji dimenzija cca 20x12 i visine 10 m , sa više prozora i dvokrilnih vrata.

Pumpna stanica se sastoji od dva agregata (pumpa +elektro motor), ručnih ventila ,bojlera i cijevne instalacije.

Opis izmještanja u drugi objekat

Bez opisa stanja opreme ,nedostatka neke opreme, bez servisiranja , izmještanje bi zahtjevalo slijedeće:

- Obezbjedenje nove prostorije navedenih dimenzija, u građevinskom smislu slično sadašnjoj prostoriji
- Izrada dva temelja za agregate motor+pumpa
- Mašinska demontaža i montaža ,opreme iz stare pumpne stanice

Opis mašinskih radova

1. Demontaža dva agregata na dijelove elektro motor+pumpa
2. Demontaža ručnih ventila (usisni-2 kom,potisni-2 kom,nepovratni-2 kom)
3. Demontaža cijevi sa izolacijom
4. Demontaža kompenzacione posude
5. Demontaža armature (manometri,termometri,drenaže i sl.)
6. Izrada novog čeličnog postolja za agregate motor+pumpa
7. Transport i montaža opreme po tačkama 1 do 6 u novoj prostoriji

Rokovi i cijena

Opisane mašinske radove bi završili u roku od30 dana od ulaska u posao

Cijena za opisane radove.....90.000,00 KM+PDV

Ostalo

- Naručioc je u obavezi obezbijediti projekat sadašnjeg stanja, izgraditi novu prostoriju i sve dozvole za izvođenje radova

Za ING-biro doo Zenica : Beganović Saud ,dipl.ing.maš.

Predmjerni radovi za iskop kanala za polaganje cijevi

PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA
Izmještanje instalacija grijanja na parceli

Dužina 290,0 m, usvojena širina rova 2,5 m, prosječna dubina iskopa 2,0 m

Redni broj	Opis radova	Jed. mjere	Količina	Jed. cijena	Ukupno
I	ZEMLJANI RADOVI				
1)	Mašinski iskop zemljanog materijala u tlu III i IV kategorije u rovu sa izbacivanjem materijala van ivice rova min. 0,5 m', sa pravilnim odsijecanjem bočnih strana i dna rova. Širina rova usvaja se 2,50 m. 290x2,5x2,0	m ³	1.450,00	14,00	20.300,00
2)	Ručno planiranje dna rova na mjestu polaganja kanalizacionih cijevi. 290x2,5	m ²	725,00	2,50	1.812,50
3)	Nabavka pijeska, transport do mjesta ugradnje, izrada posteljice za cijev od pijeska, debljina posteljice 10 cm i zasipanje istim oko i do visine 20 cm iznad tjemena cijevi. (2,5x1,2-0,7x0,7x3,14/4x2)x290,0	m ³	646,90	35,00	22.641,61
4)	Zatrpavanje ostatka rova tamponom u slojevima debljine 30 cm uz potrebno nabijanje.	m ³	580,00	28,00	16.240,00
5)	Utovar viška materijala od iskopa u transportno vozilo i odvoz istog na deponiju daljine cca 5 km. Rastresitost se usvaja 20%.	m ³	1.740,00	20,00	34.800,00
I	ZEMLJANI RADOVI				95.794,11

REKAPITULACIJA

I	ZEMLJANI RADOVI	KM	95.794,11
	UKUPNO:	KM	95.794,11
	PDV:	KM	16.285,00
	SVEUKUPNO:	KM	112.079,10

Zenica, 06.07.2021. godine

Prilog skica.

9)

P R O T O K O L

O PREUZIMANJU ZEMLJIŠTA I OBJEKATA

Zaključen dana 09. 01. 2001. godine između učesnika Protokola :

1. Društva sa ograničenom odgovornošću Željezara "Zenica" Zenica sa sjedištem u Zenici, ulica Bulevar Kralja Tvrtka I broj 17, koje zastupa Vršilac dužnosti Direktora, Safet Berbić, dipl.ing. (u daljem tekstu: Željezara "Zenica"),
2. Društva sa ograničenom odgovornošću "BH Steel Željezara" Zenica, sa sjedištem u Zenici, ulica Bulevar Kralja Tvrtka I broj 17, koje zastupa Generalni direktor Mr. Seid Kapetanović, dipl.ing. (u daljem tekstu: "BHS Željezara") i
3. Općine Zenica, koju zastupa Načelnik Općine Dr. Zakir Pašalić

Član 1.

Ovim Protokolom se regulišu prava i obaveze učesnika po pitanju preuzimanja zemljišta i objekata definisanim u predmetu ovog Protokola.

Član 2.

Općina Zenica preuzima od Željezare "Zenica" sva imovinska prava na zemljištu i objektima koji se lokacijski nalaze na prostoru jugozapadno i sjeverozapadno od industrijske zone "BHS Željezare".

Lokacija graniči sa jugozapadne strane ulicom Zmaja od Bosne od Kapije I do Kapije II i Željezarskom ulicom od Kapije III do Kapije IV. Cijela granica lokacije od Kapije I do Kapije IV ograničena je ogradom Željezare "Zenica".

Lokacija na zapadnoj strani graniči sa magistralnim putem koji povezuje Kapiju IV sa objektima "BHS Željezare" sve od Kapije IV do raskršća puta za Visoke peći.

Lokacija je sa sjeverne strane ograničena objektima energetskog kompleksa duž kolosjeka Visoka peć - LD Čeličana.

Lokacija je sa zapadne strane ograničena ogradom Željezare "Zenica" od energetskog kompleksa do Kapije I.

Površina zemljišta koju Općina Zenica preuzima od Željezare "Zenica" je 377.634 m².

Iz navedenog lokacijskog opisa izuzet je prostor na kojem su smještene cisterne za mazut i građevinska operativa između Kapije III - Visoka peć - Termoelektrana.

Član 3.

Općina Zenica preuzima od "BHS Željezare" sva imovinska prava na zemljištu i objektima u kojim se nalazi oprema i postrojenja Šljakovog dvora površine 4.123 m², Lomare površine 2.280 m², Elektročeličane sa rezalištem površine 8.404 m², Jednoprovalne pruge površine 3.374 m², Lahke valjaonice površine 6.355 m², SM Čeličane sa rezalištem površine 2.835 m² i Termoelektrane sa skladištem uglja površine 7.324 m², odnosno ukupno površine 52.695 m², a prema lokacijskom opisu iz člana 2. ovog Protokola.

Član 4.

Učesnici Protokola su saglasni da je prikaz zemljišta, objekata i infrastrukture utvrđen:

- Elaboratom o stanju zemljišta, objekata i infrastrukture u radnim zonama "Zenica 1" i "Zenica 2" iz decembra 2000. godine, izrađenim od strane "RMK Inženjering" d.o.o. Zenica,
- Zaključkom Vijeća općine Zenica, broj: 01-23-26317/00-1 od 06. 11.2000. godine, o preuzimanju dijela gradskog građevinskog zemljišta koje je u zemljišnim knjigama i katastru nekretnina upisano kao korisništvo Željezare "Zenica" Zenica, a koje nije u funkciji tehnološkog procesa u cilju obezbjeđenja novih slobodnih površina zemljišta,
- Odlukom Upravnog odbora "BHS Željezare", broj: 043/UO od 22.12.2000. godine, o prenosu imovinskih prava,
- Odlukom Upravnog odbora Željezare "Zenica" broj: 9/2000 od 08.11.2000. godine, o prenosu imovinskih prava,
- Situacijom lokacije zemljišta koje se prenosi na Općinu Zenica, crtež broj: 00.008.01. P 1.102, izrađene od strane "RMK Inženjering" d.o.o. Zenica.

Član 5.

Općina Zenica će izvršiti preuzimanje imovinskih prava na zemljištu i objektima iz člana 2. ovog Protokola od Željezare "Zenica" u roku od 3 godine od dana potpisivanja Protokola..

Član 6.

Općina Zenica će izvršiti preuzimanje imovinskih prava na zemljištu i objektima iz člana 3. ovog Protokola od "BHS Željezare" u roku od 3 godine od dana potpisivanja Protokola, s tim što ovaj rok može biti produžen zbog potrebe "BHS Željezare" za radom postrojenja koja se nalaze na predmetnom zemljištu.

Član 7.

Željezara "Zenica" zadržava pravo da ukloni sve korisne otpatke iz objekata, koji se nalaze na zemljištu iz člana 2. ovog Protokola, što će učesnici konstatovati zapisnički.

Član 8.

"BHS Željezara" zadržava pravo da ukloni sve korisne otpatke iz objekata, koji se nalaze na zemljištu iz člana 3. ovog Protokola, što će učesnici konstatovati zapisnički.

Član 9.

Općina Zenica se obavezuje da po sticanju imovinskih prava na imovini iz ovog Protokola, a po isteku rokova iz člana 5. i 6. ovog Protokola, dozvoli Željezari "Zenica" i "BHS Željezari" pravo služnosti na infrastrukturi koja se nalazi na imovini iz člana 2. i 3. ovog Protokola, potrebnoj za obavljanje djelatnosti Željezare "Zenica" kao i "BHS Željezare".

Infrastruktura iz prethodnog stava je slijedeća:

- Drumske saobraćajnice
- Željezničke saobraćajnice
- Instalacije industrijske vode
- Instalacije pitke vode
- Kanalizacione instalacije
- Podzemne visoko naponske elektroinstalacije sa trafostanicama
- Niskonaponske elektroinstalacije jake struje
- Elektro instalacije slabe struje
- Telefonske instalacije
- Instalacije za dojavu požara
- Instalacije za razglas
- Instalacije zemnog plina
- Instalacije vodene pare
- Instalacije visokopećnog i koksnog plina
- Instalacije komprimiranog zraka
- Instalacije kisika.

Član 10.

Općina Zenica preuzima imovinska prava na imovini iz člana 2. i 3. ovog Protokola shodno rokovima utvrđenim u članu 5. i 6. ovog Protokola, te se obavezuje:

- da Željezaru "Zenica" i "BHS Željezaru" oslobodi svih dospjelih dugovanja po osnovu plaćanja naknada za korištenje građevinskog zemljišta i komunalnih naknada,
- da Željezaru "Zenica" i "BHS Željezaru" oslobodi svih budućih obaveza plaćanja naknada po osnovu korištenja građevinskog zemljišta i komunalnih naknada, za period od 3 godine od dana potpisivanja ovog Protokola,
- da Željezaru "Zenica" oslobodi svih dospjelih dugovanja i budućih obaveza po osnovu plaćanja naknada za uređenje građevinskog zemljišta i položajnu pogodnost, za period od 3 godine od dana potpisivanja ovog Protokola,

- da plati porez na promet nekretnina utvrđenih u članu 2. i 3. ovog Protokola, kao i sve takse po osnovu ovog Protokola shodno pozitivnim propisima.

Općina Zenica će obaveze iz prethodnog stava izvršiti po stupanju na snagu ovog Protokola..

Član 11.

Učesnici Protokola su saglasni da Općina Zenica po isteku rokova utvrđenih članom 5. i 6. ovog Protokola, bez posebne saglasnosti Željezare "Zenica" i "BHS Željezare", izvrši uknjižbu imovinskih prava na predmetnoj imovini kod nadležnih državnih organa.

Općina Zenica će dozvoliti konstituiranje odgovarajućih prava služnosti na zemljištu i infrastrukturi iz člana 9. Protokola kojim će se obezbjediti nesmetano odvijanje procesa rada u "Željezari" Zenica i "BHS Željezari".

Član 12.

Prava i obaveze iz ovog Protokola prenose se i na pravne sljedbenike učesnika Protokola.

Član 13.

Ovaj Protokol stupa na snagu po potpisivanju od strane ovlaštenih predstavnika.

Ovaj Protokol se primjenjuje shodno rokovima utvrđenim ovim Protokolom.

Član 14.

Za sve sporove koji bi proizašli iz ovog Protokola učesnici Protokola će nastojati da ih sporazumno riješe, a ukoliko do sporazuma ne dođe, spor će rješavati stvarno nadležni sud u Zenici.

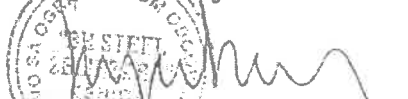
Član 15.

Ovaj Protokol je sastavljen u šest istovjetnih originalnih primjeraka od kojih se po dva nalaze kod svakog učesnika Protokola .

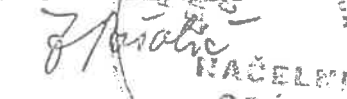
ŽELJEZARA "ZENICA"


Safet Berbić, dipl.ing.

"BHS ŽELJEZARA"


Mr. Seid Kapetanović, dipl.ing.

OPĆINA ZENICA


Dr. Zakir Pašalić
NAČELNIK
OPĆINE

Broj: 12-03-503/01

Zenica, 09.01.2001. godine

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BiH
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA

Služba za opću upravu
Broj: 10-44-870/21
Zenica, 05.03.2021 godine

Služba za opću upravu grada Zenica na osnovu člana 14.stav (2) Zakona o slobodi pristupa informacijama u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH" br:32/01,48/11) člana 200. stav (1) Zakona o upravnom postupku ("Službene novine Federacije BiH" br:2/98, 48/99") rješavajući po zahtjevu Kahrić Kasima iz Zenice za slobodan pristupa informacijama od 10.02.2021 godine d o n o s i

RJEŠENJE

1. Kahrić Kasimu **odobrava se** pristup informacijama po zahtjevu br: 10-44-870/21 od 10.02.2021 godine.
2. Kopije informacija: Dopunsko rješenje br:12-31-14564/04 od 03.01.2014 godine Uprave za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina i Informacija Službe kabineta Gradonačelnika br:11-45-4206/21 od 02.03.2021 godine dostavljaju se podnosiocu zahtjeva uz ovo rješenje.

Obrazloženje

Kahrić Kasim iz Zenice dana, 10.02.2021 godine podnio je zahtjev kojim traži da mu se shodno Zakonu o slobodi pristupa informacijama u FBiH dostavi; rješenje br:12-31-14564/04 od 03.01.2014 godine Uprave za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina i Obavještenje ArcelorMittala upućeno Gradonačelniku dana,14.11.2018 godine.

U postupku po zahtjevu utvrđeno je da se tražene informacije nalazi pod kontrolom Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina i Službe kabineta Gradonačelnika od kojih je aktom br:10-44-870/21 od 12.02.2021 godine zatražena dostava tražene dokumentacije.

Dana, 19.02.2021 godine Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina ovom organu dostavila je dopunsko rješenje br:12-31-14564/04 od 03.01.2014 godine, a dana, 05.03.2021 godine Služba kabineta Gradonačelnika dostavila je Informaciju br:11-45-4206/21 od 02.03.2021 godine.

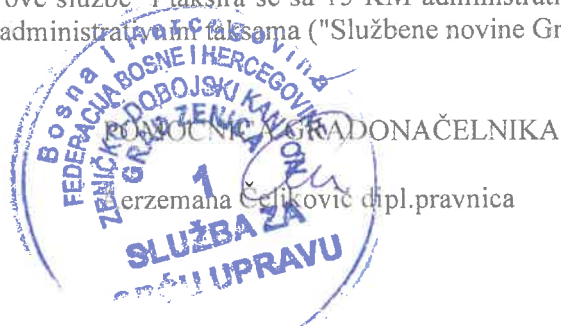
Imajući u vidu naprijed navedeno, podnosiocu zahtjeva odobrava se pristup informacijama, a kopije informacija iz stava 2. dispozitiva prilaže se uz ovo rješenje.
Shodno članu 14.stav (2) tačka 3., a u smislu člana 16. Zakona o slobodi pristupa informacijama u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH" br:32/01,48/11) podnositelj zahtjeva oslobođen je plaćanja troškova umnožavanja.

UPUTSTVO O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti prigovor Gradonačelniku grada Zenica u roku od 8 dana od dana prijema ovog rješenja. Prigovor se podnosi putem ove službe i taksira se sa 15 KM administrativne takse, shodno tarifnom broju 3.Odluke o Gradskim administrativnim taksama ("Službene novine Grada Zenica" br:2/19)

Dostavljeno:

1x Imenovanom
1x a/a



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

Uprava za imovinsko pravne, geodetske poslove
i katastar nekretnina

OVO RJEŠENJE JE PRAVOSNAŽNO

Datum: 25. 1. 2014. god



Broj: 12-31-14564/04
Zenica, 03.01.2014. godine.

Uprava za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina općine Zenica u predmetu upisa prava na nekretninama u KO Zenica I po zahtjevu Željezare "Zenica" d.o.o. Zenica, na osnovu člana 2. i člana 8. Uredbe o upisu u javne knjige nekretnina i prava na nekretninama u postupku privatizacije ("Službene novine Federacije BiH", broj 45/99), člana 57. stav 2. Zakona o premjeru i katastru zemljišta, u postupku provođenja Elaborata o geodetskom premjeru nekretnina u vlasništvu Željezare "Zenica" d.o.o. Zenica i člana 214. Zakona o upravnom postupku ("Službene novine Federacije BiH", br. 2/98 i 48/99), donosi

DOPUNSKO RJEŠENJE

1. **UTVRĐUJE SE** zemljište za redovnu upotrebu objekata u vlasništvu Željezare "Zenica" d.o.o. Zenica, prema prijavnom listu "A" KO Zenica broj: 45/13 od 26.12.2013. godine kao i Grafičkom prikazu i Mišljenju Službe za prostorno uređenje broj: 06/23-14564/04 od 18.11.2013. godine, izgrađenih, u KO Zenica I na parcelama upisanim u p.l. 297 kao DS posjed – RMK-a RO Željezara "Zenica" Zenica a po starom premjeru upisane u zk.ul. 2144 KO Zenica kao Opštenarodna imovina - Organ upravljanja RMU Zenica sa 1/1 dijela, kako slijedi:

- za objekat izgrađen na parceli br. 1. katastarski označen kao k.č.n.p. 290/39 zv. Radna zona, kuća i zgrada 1412 m², skladište 748 m² i ekonomsko dvorište 13986 m² u ukupnoj površini od 16146 m², kojoj po starom premjeru odgovara k.č.s.p. 884/2 istog naziva, kulture i površine,

- za objekat izgrađen na parceli br. 2. katastarski označen kao k.č.n.p. 290/40 zv. Radna zona, kuća i zgrada 603 m² i ekonomsko dvorište 798 m² u ukupnoj površini od 1401 m², kojoj po starom premjeru odgovara k.č.s.p. 938/6 istog naziva, kulture i površine,

- za objekat izgrađen na parceli br. 3. katastarski označen kao k.č.n.p. 290/44 zv. Radna zona, kuća i zgrada 332 m² i ekonomsko dvorište 1222 m² u ukupnoj površini od 1554 m², kojoj po starom premjeru odgovara k.č.s.p. 937/2 istog naziva, kulture i površine,

- za objekat izgrađen na parceli br. 4. katastarski označen kao k.č.n.p. 290/45 zv. Radna zona, kuća i zgrada 443 m² i ekonomsko dvorište 680 m² u ukupnoj površini od 1123 m², kojoj po starom premjeru odgovara k.č.s.p. 944 istog naziva, kulture i površine,

- za objekat izgrađen na parceli br. 5. katastarski označen kao k.č.n.p. 290/46 zv. Radna zona, kuća i zgrada 708 m² i ekonomsko dvorište 1985 m² u ukupnoj površini od 2693 m², kojoj po starom premjeru odgovara k.č.s.p. 937/3 istog naziva, kulture i površine,

- za objekat izgrađen na parceli br. 6. katastarski označen kao k.č.n.p. 290/41 zv. Radna zona, kuća i zgrada 1469 m² i ekonomsko dvorište 955 m² u ukupnoj površini od 2424 m², kojoj po starom premjeru odgovara k.č.s.p. 938/4 istog naziva, kulture i površine,

UTVRĐUJE SE da će se na objektu izgrađenom na parceli br. 7. katastarski označen kao k.č.n.p. 290/42 zv. Radna zona, kuća i zgrada 5120 m², skladište 3320 m² i ekonomsko dvorište 24447 m² u ukupnoj površini od 32887 m², kojoj po starom premjeru odgovara k.č.s.p. 938/5 istog naziva, kulture i površine izvršiti upis prava vlasništva na objektu i privremeno pravo korištenja na zemljištu odnosno upis u p.l. DS posjed sa 1/1 dijela u korist Željezare "Zenica" d.o.o. Zenica; i da parcela br. 8. katastarski označena kao k.č.n.p. 290/38 zv. Radna zona, prilazni put 1252 m², kojoj po starom premjeru odgovara k.č.s.p. 955 istog naziva, kulture i površine ima status - prilazni put (javno dobro).

2. **UTVRĐUJE SE** prestanak upisanih zemljišno-knjižnih prava Rudniku Mrkog uglja Zenica na parcelama iz tačke 1. stav 1. i 2. ovog Rješenja zbog izgrađenosti na navedenim parcelama objekata u vlasništvu Željezare «Zenica» d.o.o. Zenica i prilaznog puta.

3. Zemljišno knjižni ured Općinskog suda u Zenici će po pravosnažnosti ovog Rješenja, provesti prijavni listu "A" K.O Zenica broj: 45/13 od 26.12.2013.godine i na parcelama iz tačke 1. stav 1. ovog Rješenja brisati odrednicu Opštenarodna imovina - Organ upravljanja RMU Zenica, predmetne parcele otpisati iz navedenog zk.ul. i iste upisati u zk.ul. K.O. Zenica s pravom vlasništva na objektu i zemljištu za redovnu upotrebu u korist Željezare «Zenica» d.o.o. Zenica; parcelu iz tačke 1. stav 2. označenu kao k.č.s.p. 938/5 otpisati iz predmetnog zk.ul. i istu upisati u zk.ul.KO Zenica s pravom vlasništva na objektu i pravom korištenja na zemljištu u korist Željezare «Zenica» d.o.o. Zenica; parcelu k.č.s.p. 955 otpisati iz predmetnog zk.ul. i upisati u predmetni Iskaz I K.O.Zenica.

4. **Katastar** nekretnina Zenica će po pravosnažnosti ovog Rješenja provesti prijavni list "B" K.O. Zenica I broj. 45/13 od 26.12.2013.godine i na parcelama iz tačke 1. stav 1. brisati odrednicu državna svojina i iste otpisati iz predmetnog p.l. i upisati u p.l. KO Zenica I, posjed Željezara «Zenica» d.o.o. Zenica sa 1/1 dijela, a na parceli iz tačke 1. stav 2. ovog Rješenja označenu kao k.č.n.p. 290/42 ostaviti odrednicu DS i posjed u korist Željezara «Zenica» d.o.o. Zenica; otpisati iz predmetnog p.l. k.č.n.p. 290/38 i istu upisati u p.l..... K.O.Zenica I, kao DS - javni putevi sa 1/1 dijela.

5. Obavezuje se "Željezara Zenica" d.o.o. Zenica da na ime troškova postupka uplati na depozitni račun Općine Zenica iznos od 320,00 KM i to:

- 280,00 KM na broj: 134-010-00000-42994 "vrsta prihoda" 722 516" Općina 103 otvoren kod IK BANKE d.d. Zenica

- 50,00 KM na broj : 134-010-00000-42994 "vrsta prihoda" 722 131 Općina 103 otvoren kod IK Banke Zenica budžet Općine Zenica sve u roku od 15 dana od dana dostavljanja Rješenja pod prijetnjom prinudnog izvršenja po konačnosti istog.

O b r a z l o ž e n j e

Željezara «Zenica» d.o.o. Zenica obratila se zahtjevom od 12.04.2012.godine i obrazloženjem od 22.01.2013. godine zaprimljeni na broj: 12-31-14564/04 kojim je traženo da se donese utvrđujuće rješenje za upis prava vlasništva na objektima i zemljištu za redovnu upotrebu u KO Zenica I (k.č.n.p. 290/38/39/40/41/43/44/45/46 i 290/49) shodno Uredbi o upisu u javne knjige nekretnina i prava na nekretninama u postupku privatizacije i Uputstvu za sprovođenje predmetne Uredbe.

U spis je uloženo: p.l. 297 KO Zenica I (k.č.n.p. 290/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/49/57 i 290/58) i identifikacija parcela sve od 30.03.2012. godine; zk.ul. 2144 KO s.p. Zenica (k.č.s.p. 288/2 red.br. 1.; zaključno sa red. br. 49. k.č.s.p. 288/6); Elaborat «GEOS» d.o.o. Zenica o geodetskom snimanju situacije terena iz marta 2012. godine sa CD-om.

U postupku obrade navedenog zahtjeva od strane ove Uprave utvrđeno je da su «Željezara» Zenica d.o.o. Zenica i «BHS Željezara» kao pravni prednici «ArcelorMittala» Zenica d.o.o. podnijeli zahtjev broj: 61120303-KG-2-01MF od 27.02.2004. godine kojim je traženo od ove Uprave snimanje imovine i prenosa prava korištenja na nekretninama sa Željezare Zenica d.o.o. Zenica na «BHS Željezara» Zenica u skladu sa Uredbom o upisu u javne knjige nekretnina i prava na nekretninama u postupku privatizacije.

Željezara Zenica d.o.o. Zenica i «BHS Željezara» Zenica obratili su se ovoj Upravi i zahtjevima od 26.11.1999. godine pod brojem: 10-30-3-5195/99, 19.09.2001. godine pod brojem: 10-31-6-6183/01, 29.02.2000. godine pod brojem: 10-30-4892/00, 04.10.2006. godine pod brojem: 10-31-3806/06 i 11.10.2011. godine pod brojem: 12-31-4583/11 kojim je traženo utvrđivanje prava i upis u skladu sa Uredbom o upisu u javne knjige nekretnina i prava na nekretninama u postupku privatizacije i to na nekretninama – proizvodnim objektima Željezare «Zenica» d.o.o. Zenica. Kako se radilo o identičnim zahtjevima zasnovanim na istom činjeničnom stanju i na istom pravnom osnovu ponovljenim u različitim vremenskim periodima donesen je 01.12.2012. godine **Zaključak o spajanju postupka i vođenju upravnog postupka pod brojem: 12-31-14564/04.**

U provedenom postupku vezano za predmetni zahtjev dostavljen je Elaborat geodetskog snimanja kruga «BHS Željezara» d.o.o. Zenica urađen od strane RMK Inženjering zaprimljen 21.09.2004. godine pod brojem: 10-31-14564/04, na osnovu kojeg je po nalogu iz Rješenja Federalne uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Sarajevo od 18.10.2004. godine broj: 01-30-1092/04 izvršeno cijepanje odnosno promjena oblika i površine parcela kako starog tako i novog premjera uz usklađivanje izradom prijavnih listova «A» za KO Tetovo, KO Gračanica, KO Gradišće, KO Podbrežje i KO Zenica i prijavnih listova «B» za KO Zenica I i KO Podbrežje. Pravosnažnim Rješenjem ove Uprave broj: 12-31-14564/04 od 11.12.2012. godine u skladu sa predmetnim prijavnim listovima izvršena je promjena oblika i površina parcela sa uplanjenjem proizvodnih objekata.

Na osnovu pribavljene i dostavljene dokumentacije utvrđeno je:

- da je zahtjev blagovremen,
- da su promjene naziva privrednog subjekta i oblika organizovanja R.O. Željezara «Zenica» sada Željezara «Zenica» Zenica d.o.o. vršene u skladu sa izmjenama Zakona o privrednim preduzećima-društvima što je utvrdivo uvidom u Rješenje Općinskog suda u Zenici U/I-855/96 od 30.06.1996. godine,
- da je geometar izvršio identifikaciju predmetnih nekretnina (zemljišta i objekata) i da je utvrđeno da su objekti u vlasništvu Željezara «Zenica» Zenica d.o.o. izgrađeni na gradskom građevinskom zemljištu,
- da je Rješenjem Federalne uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove od 08.10.2004. godine broj: 01-30-1092/04 utvrđena obaveza Upravi da primi Elaborat geodetskog snimanja kruga «BHS Željezara» Zenica od izvršioca snimanja «RMK Inženjering» d.d. Zenica broj: 10-31-14564/04 od 21.09.2004. godine i da izvrši provođenje istog u skladu sa tačkom 7. Uputstva o geodetskim radovima koje izvode samostalni geodetski privrednici,
- da je katastar nekretnina Općine Zenica u skladu sa dostavljenim Elaboratom geodetskog snimanja kruga «BHS Željezara» Zenica izvršio cijepanje odnosno promjenu oblika i površina parcela kako starog tako i novog premjera sa usklađivanjem i isplanjenjem nepostojećih a uplanjenjem izgrađenih objekata sačinivši prijavne listove «A» za KO Tetovo, KO Gračanica, KO Gradišće, KO Podbrežje i KO Zenica i prijavne listove «B» za KO Zenica I i KO Podbrežje a ova Uprava u skladu sa svim naprijed navedenim donijela Rješenje broj: 12-31-14564/04 od 11.12.2012. godine o promjeni oblika i površine parcela sa isplanjenjem odnosno uplanjenjem privrednih objekata,
- da je Služba za prostorno uređenje Mišljenjem od 18.11.2013. godine broj: 06/23-14564/04 odredila zemljište za redovnu upotrebu uplanjenih objekata na parcelama predmetnog zahtjeva kao i površinu zemljišta koja ima karakter javne površine u funkciji prilaznog puta,
- da je geometar u skladu sa Mišljenjem Službe za prostorno uređenje od 18.11.2013. godine sačinio prijavni list «A» br. 45/13 KO Zenica i prijavni list «B» br. 45/13 KO Zenica I, formirao parcele u površini određenoj kao zemljište za redovnu upotrebu izgrađenih i uplanjenih objekata, formirao parcelu za objekat kojim nije određeno zemljište za redovnu upotrebu i formirao parcelu – prilazni put.

Polazeći od svih odredaba navedene Uredbe a posebno odredaba tačke 8. citiranog Uputstva kojom je propisano:

«Kad primi zahtjev za utvrđivanje naslovnih prava radi uknjižbe u zemljišnoj knjizi i građevine i prava na njoj i pripadajućem zemljištu imovinsko pravna služba će nakon što utvrdi da su se stekli uslovi za vođenje postupka iz uvodnih odredaba ovog Uputstva:

- zatražiti od Službe za katastar da prema tako određenom pripadajućem zemljištu izvrši cijepanje parcele ili parcela i sačini prijavni list na osnovu koga će se brisati i eventualno uknjiženi objekti koji više ne postoje,

- rješenjem utvrditi prestanak prava korištenja ranijeg korisnika na pripadajućem zemljištu i ustanoviti pravo korištenja zemljišta radi građenja u korist podnosioca zahtjeva te naložiti sudu brisanje ranijeg i uknjižbu sadašnjeg korisnika zemljišta. Rješenje se donosi u upravnom postupku bez Odluke Općinskog vijeća jer se radi o izgrađenom zemljištu,

- zatražiti od Službe za katastar sačinjavanje prijavnog lista o uplanjenju građevine,

- pribaviti klauzulu pravosnažnosti za sva rješenja,

- sačiniti i zemljišno knjižnom uredu dostaviti prijedlog za uknjižbu prava raspolaganja na građevini, prava korištenja na pripadajućem zemljištu i utvrđenih prava služnosti na građevini i zemljištu s priloženim prijavnim listovima, rješenjima i drugim dokumentima»,
kao i odredaba tačke 13. kojom je propisano:

«Rješenja donesena po odredbama tač. 8., 10., 11. i 12. ovog Uputstva dostavljaju se, osim nadležnim organima na izvršenje, samo podnosiocima zahtjeva za utvrđivanje prava na nekretninama.»
ova Uprava je mišljenja da su se stekli uslovi za donošenje Odluke kao u dispozitivu ovog Rješenja.

U skladu sa članom 111. Zakona o upravnom postupku tačkom 5. ovog djelimičnog rješenja utvrđeni su troškovi postupka po osnovu angažovanja geometra i propisane administrativne taksu u ukupnom iznosu od 330,00 KM.

Troškovi postupka u iznosu od 280,00 KM nastali angažovanjem geometra utvrđeni su prema specifikaciji troškova u skladu sa Tarifnikom naknada za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra ("Službene novine Federacije BiH" broj: 69/05).

Taksa u iznosu od 50,00 KM propisana je Odlukom o općinskim administrativnim taksama - prečišćen tekst ("Službene novine Općine Zenica" broj: 3/04) tarifni broj 32 pod 2.

Shodno tački 14. Uputstva za sprovođenje Uredbe o upisu nekretnina u javne knjige, prava utvrđena u postupku priznavanja vlasništva u skladu sa Uredbom i Uputstvom ne isključuju prava trećih lica da svoja eventualno oduzeta prava ostvare u redovnom postupku pred nadležnim organima u zakonom predviđenom roku po saznanju upisa prava korištenja i raspolaganja.

Kako je uz zahtjev priložena potrebna dokumentacija i budući da su ispunjeni uslovi propisani Uredbom o upisu u javne knjige nekretnina i prava na nekretnini u postupku privatizacije i Uputstva za sprovođenje Uredbe o upisu nekretnina u javne knjige (tačka 8, 13. i 14) ("Službene novine FBiH", broj 45/99) na osnovu svega izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

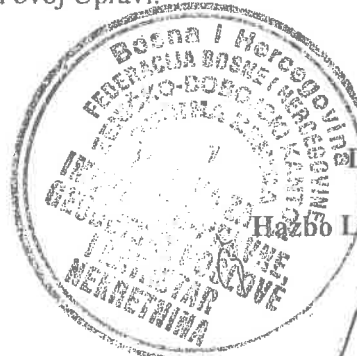
PRAVNA POUKA:

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Federalnoj upravi za geodetske i imovinsko pravne poslove Sarajevo u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja.

Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom ovoj Upravi.

DOSTAVLJENO

- 1x Željezara «Zenica» d.o.o. Zenica
- 1x Općinski sud Zenica - Zemljišno knjižni ured
 - po pravosnažnosti
- 1x Katastar nekretnina Zenica
 - po pravosnažnosti
- 2x u spis



DIREKTOR

Hazbo Ličina, dipl. pravnik



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
GRAD ZENICA

Broj: 11-45-4206/21
Zenica, 02.03.2021. godine

SLUŽBA ZA OPĆU UPRAVU

PREDMET: Informacije, dostavljaju se
Veza: Vaš broj: Zahtjev za slobodan pristup informacijama, broj: 10-44-/21
od 12.02.2021. godine

Poštovani,

vezano za Vaš akt, broj i datum gornji, koji se odnosi na Zahtjev za slobodan pristup informacijama, podnosioca zahtjeva Kahrić Kasima iz Zenice, kojim se traži uvid ili dostavljanje kopije Obavještenja upućenog od strane ArcelorMittala Zenica Gradu Zenica na dan 14.11.2018. godine, ovim putem Vam dostavljamo sljedeću informaciju:

- Uvidom u službene evidencije Službe kabineta Gradonačelnika je utvrđeno da tražena informacija nije sačinjena od strane ovog javnog organa i ista se ne nalazi pod njegovom kontrolom, nego pod kontrolom kompanije ArcelorMittal Zenica.

S poštovanjem,

**UKOVODILAC SLUŽBE
KABINETA GRADONAČELNIKA**
po ovlaštenju


Almira Baručija Kapidžić

DOSTAVLJENO:

1x Služba za opću upravu
1x Služba kabineta Gradonačelnika (N.M.Š.)
1x a/a

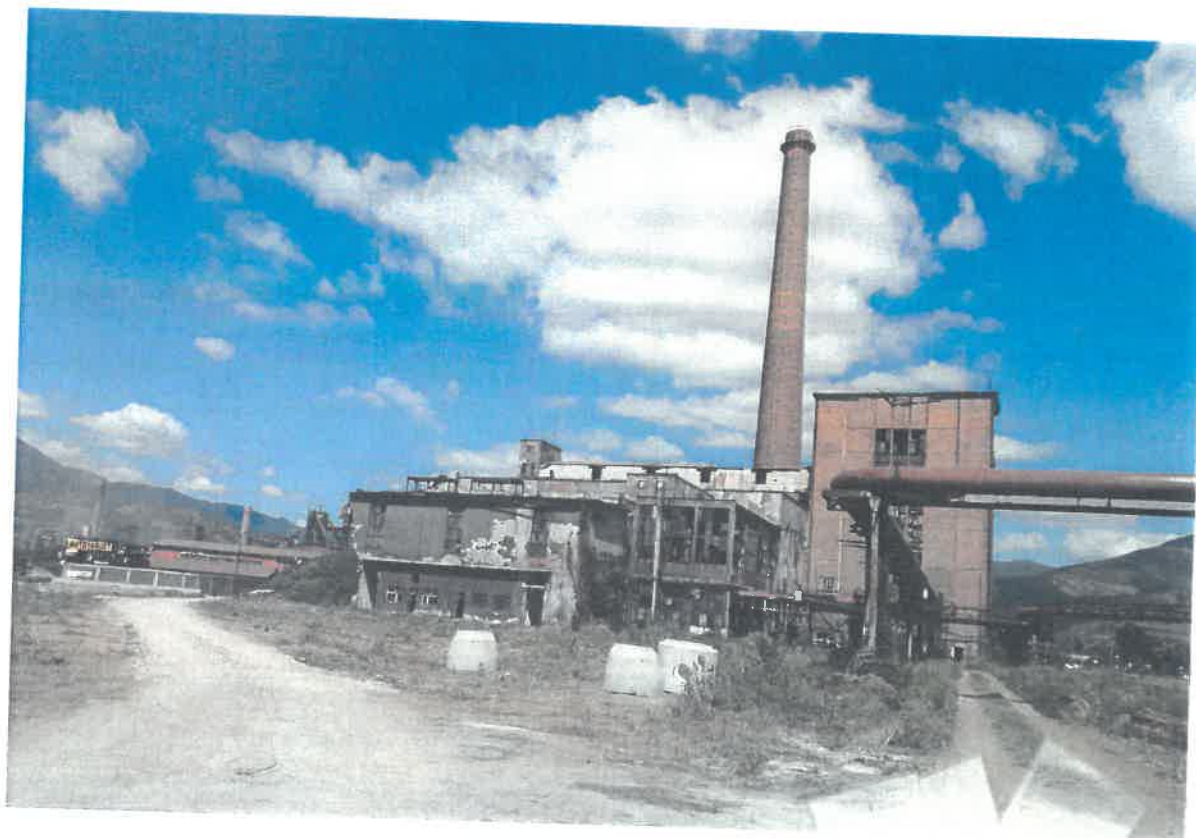
ELMAN POJSKIĆ dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke –
podoblast konstrukterstvo i geotehnika
(po rješenju Federalnog ministarstva pravde FBiH
broj 01-06-3-1078-498/11 od 06.08.2012. godine)

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

Podnosilac zahtjeva : " Prima Commerce " d.o.o. Zenica

NALAZ I MIŠLJENJE

O procjeni vrijednosti zemljišta na k.č. 290 / 42 , K.O. ZENICA I
u vlasništvu " Prima Commerce " d.o.o. Zenica sa 1/1



stalni sudski vještak
Elman Pojskić dipl.ing.građ.

Zenica, 07.09.2021.godine

SADRŽAJ NALAZA :

Kopija rješenja o imenovanju sudskog vještaka
Polisa CAMELIJA OSIGURANJE
Račun broj : SVE – 13 / 09 / 2021.

1. UVOD

2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

3. OPIS PROCIJENJENE NEKRETNINE

- LOKACIJA
- POLOŽAJNA OBILJEŽJA
- DISPOZICIJA
- KATEGORIJA ZEMLJIŠTA
- OPIS INFRASTRUKTURE
- VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.1. Pristup poređenju prodaje (Komparativni pristup slične imovine na tržištu)
Pristup poređenja kod prodaje ZEMLJIŠTA od strane JAVNOPRAVNIH TIJELA

4.2. Troškovni pristup (Komparativni metod uključuje trošak sticanja ekvivalentnog zemljišta i izgradnje nove strukture)

4.3. Rezidualna metoda - Utvrđivanje vrijednosti zemljišta uzimajući u obzir izgradivost parcele .

5. MIŠLJENJE IZAKLJUČAK

6. FOTOGRAFIJE



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

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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

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

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

MINISTAR
Mato Jozic



Dioničko društvo za osiguranje "CAMELIJA"
Petog korpusa br. 3
BiH, 77000 Bihać
Tel./fax: 037 224 110, 228-436

Agencija 513002
Zastupnik 500284
Zamjena police: NOVA

POLICA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI

broj 00 004841 00004841

Osiguranje od odgovornosti vještaka

Ugovarač: **POJSKIĆ ELMAN**
CRKVICE 52, 72000 ZENICA

JMBG/MB: 2104956190069

Osiguranik: **POJSKIĆ ELMAN - VJEŠTAK**
CRKVICE 52, 72000 ZENICA

JMBG/MB: 2104956190069

Mjesto osiguranja:

Cjenik: ODG-VJEŠT

Početak jednogodišnjeg osiguranja:

23.04.2021.

Istek: 23.04.2022.

Grupa: 13991

RB. PREDMET OSIGURANJA

1. Osiguranje od odgovornosti vještaka građevinske struke od profesionalne odgovornosti za štete koju pričini trećim osobama usljed obavljanja poslova vještaka u skladu sa opštim Uslovima za osiguranje profesionalne odgovornosti.

OSIGUR.	SVOTA (KM)	STOPA	PREMIJA (KM)
	100.000,00	1.0000	100.00

UKUPNO

Premija za razdoblje

od 23.04.2021. do 23.04.2022.

plaća se u sljedećim rokovima:

Rata	Iznos rate (KM)	Dospjeća
1.	100,00	13.04.2021

100,00

100,00

ZA NAPLATU:

OSLOBOĐENO PDV-a po Čl.25.stav 1. Zakona o PDV-u

SASTAVNI DIJELOVI UGOVORA O OSIGURANJU:

- Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti iz djelatnosti
- Opšti uslovi za osiguranje imovine

Ugovarač potpisom police potvrđuje primitak navedenih sastavnih dijelova Ugovora o osiguranju.

- Ugovarač osiguranja je pristao na odbitnu franšizu od 20% ili minimalno 1.000,00 KM.-
- Uslovi za osiguranje od odgovornosti vještaka

ČOSANOVIĆ AMRA

Osiguravač

Č. AMRA

ZENICA, 13.04.2021

M.P.



[Signature]
Ugovarač/osiguranik

ELMAN POJSKIĆ dipl.ing.građ.

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

Podnosilac zahtjeva :

" Prima Commerce " d.o.o. Zenica

Račun : SVE – 13 / 09 / 2021.

Račun za izradu nalaza o procjeni vrijednosti zemljišta na k.č. 290/42 K.O. ZENICA I u vlasništvu " Prima Commerce " d.o.o. Zenica sa 1/1 u svrhu zaloge nekretnine za dobijanje kredita kod UNION BANKE Sarjevo.

TROŠKOVI IZRADE VJEŠTAČENJA	300,00 KM
MATERIJALNI TROŠKOVI :	50,00 KM
(tehnička obrada , materijalni troškovi)	
IZLAZAK NA TEREN :	50,00 KM
<hr/>	
UKUPNO :	400,00 KM
<hr/>	

Slovima : četiristotine KM

Dostavljeno : Nalaz 3 x

Navedeni iznos uplatiti na račun primatelja :

ELMAN POJSKIĆ JMBG 2104956190069

101 180 605 169 4051

PRIVREDNA BANKA SARAJEVO – FILIJALA ZENICA



Zenica , 07.09.2021. godine

ELMAN POJSKIĆ dipl.ing.građ.

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

ul. Crkvice 52A, 72000 Zenica
tel. 032 837-290, mob. 061 707-015

SKRAĆENI IZVJEŠTAJ O IZVRŠENOJ PROCJENI

KORISNIK NEKRETNINE : " PRIMA COMMERCE " D.O.O. ZENICA sa 1/1
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: PRIMA COMMERCE " D.O.O. ZENICA
NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ADRESA: POSLOVNA ZONA ZENICA I (OBJEKAT 31)
SVRHA PROCJENE: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu zaloge za kredit
DATUM IZRADE NALAZA: 07.09.2021. god.
PODACI O VLASNIŠTVU: k.č. 290/42 K.O. Zenica I vl. Prima commerce " d.o.o. Zenica
TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 4.060.000,00 KM
METODOLOGIJA
PROCJENE: REZIDUALNA METODA (PRIMARNA METODA)
TROŠKOVNA METODA (KONTROLNA METODA)
BROJ PRIMJERAKA: 3 (tri)



stalni sudski vještak

Elman Pojskić dipl.ing.građ.

Zenica, 07.09.2021.godine

1. UVOD

Na osnovu zhtjeva " Prima Commerce " d.o.o. Zenica **zadatak vještaka je izrada Nalaza o procjeni vrijednosti zemljišta na k.č. 290 / 42 , K.O. ZENICA I u vlasništvu " Prima Commerce " d.o.o. Zenica , sa 1/1 u svrhu zaloga nekretnine za odobrenje hipotekarnog kredita kod UNION BANKE Sarajevo.**

2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

* **Kopija zemljišno knjižni izvadak broj : 7519 od 30.03.2021. godine**

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Općinski sud u Zenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
30.03.2021 14:16

BROJ: 043-0-NAR-21-004 657
Zemljišnoknjižni uložak broj: 7519

Katastarska općina: ZENICA I

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1	290/42	OBJEKAT 31; Kuća i zgrada Ostalo neplodno zemljište	0002	67	05	Vidi A2 rbr 1

A2 Drugi dio - upisi

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Pr.29.12.2020 043-0-Dn-20-007691 Na osnovu Zhtjeva za brisanje D.S. predstog od strane Željezare Zenica k.č.290/42 je otpisana iz ul.568 u novi z.k. ul. 7519 iste k.o.	

B Vlasnički list

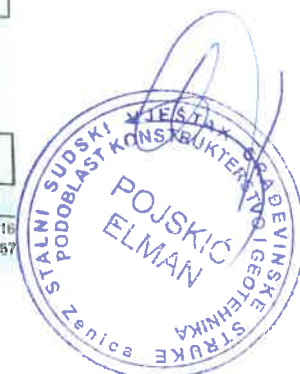
R.br.	UPISI	Primjedba
3.	Udio: ZABILJEŽBA služnosti kanalizacione mreže ID: - Pr.10.03.2020 043-0-Dn-20-001031 Na osnovu Rješenja Općinskog suda od 16.10.2019 broj: 43 0 V 135383 16V ustanovljava se pravo stvarne služnosti kanalizacione mreže na k.č.290/42 k.o. Zenica u korist Acelor Mittal d.o.o. Zenica	
4.	Udio: 1/1 PRIMA-COMMERCE d.o.o. Zenica ID: 4218399650003 Pr. 01.02.2021. godine 043-0-Dn-21-000423 Na osnovu Ugovora o kupoprodaji sačinjenog i ovjerenog od strane notara Emire Babić iz Kelnja dana 15.12.2020. godine pod brojem OPU-IP: 677/2020 ukljujuje se pravo vlasništva na nekretninama upisanim u A listu.	

C Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
-------	-------	------------	-----------

Općinski sud u Zenici, Trg BiH br.2, TEL:032 287 133, FAX:032 240 505
Vjezdica pored broja parcele znači da je parcela plombrirana, odnosno da postoji zahtjev/z vani za tu parcelu.

30.03.2021 14:16
043-0-NAR-21-004 657



* **Kopija posjedovnog lista UR BROJ : 04-26-10-6283/21-3 od 15.06.2021. godine**

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton ZE-DO
Grad Zenica
Služba za imovinsko-pravne, geodetske
poslove i katastar nekretnina

Broj: 04-26-10-6283/21-3
Datum: 15.06.2021

POSJEDOVNI LIST BROJ 1273

Katastarska općina: ZENICA I

Kat.broj		Nositelj prava		Adresa		Udio	Pravo
52878		"PRIMA COMMERCE" D.O.O.ZENICA		ZENICA,KANAL 98		1/1	Posjednik
Parcela	PLSk.	Naziv parcele	Pov.(m²)	Način korištenja	Svojina	Prihod	Pov.(m²)
290/42	1123	OBJEKAT 31	26705	Kuća i zgrada (1)	DS	0,00	4971
				Zemljište uz privrednu zgradu	DS	0,00	21734
UKUPNO:						0	26705

Naknada u iznosu od 8 KM naplaćena je na osnovu Tarifnog broja 10.1.1., Privremene odluke o naknadama za korištenje podataka premjera i katastra (Službene novine FBiH 69/2005).



POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

M.P.

Emir Delić, dipl.pravnik

- **Ažurirani podaci K.O. ZENICA I , parcela 290/42 sa : 28.08.2021.**

Općina ZENICA, Katastarska općina ZENICA I, Parcela 290/42 | Podaci ažurni sa: 28-08-2021 23:55:02

Šifra katastarske općine: 04-26-10-6283/21-3

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
"PRIMA COMMERCE" D.O.O.ZENICA	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
	290/42	OBJEKAT 31	26705	Kuća i zgrada	4971
				Zemljište uz privrednu zgradu	21734
				Ukupna površina (m²)	26705

3. OPIS PROCIJENJENE NEKRETNINE – ZEMLJIŠTE

• LOKACIJA

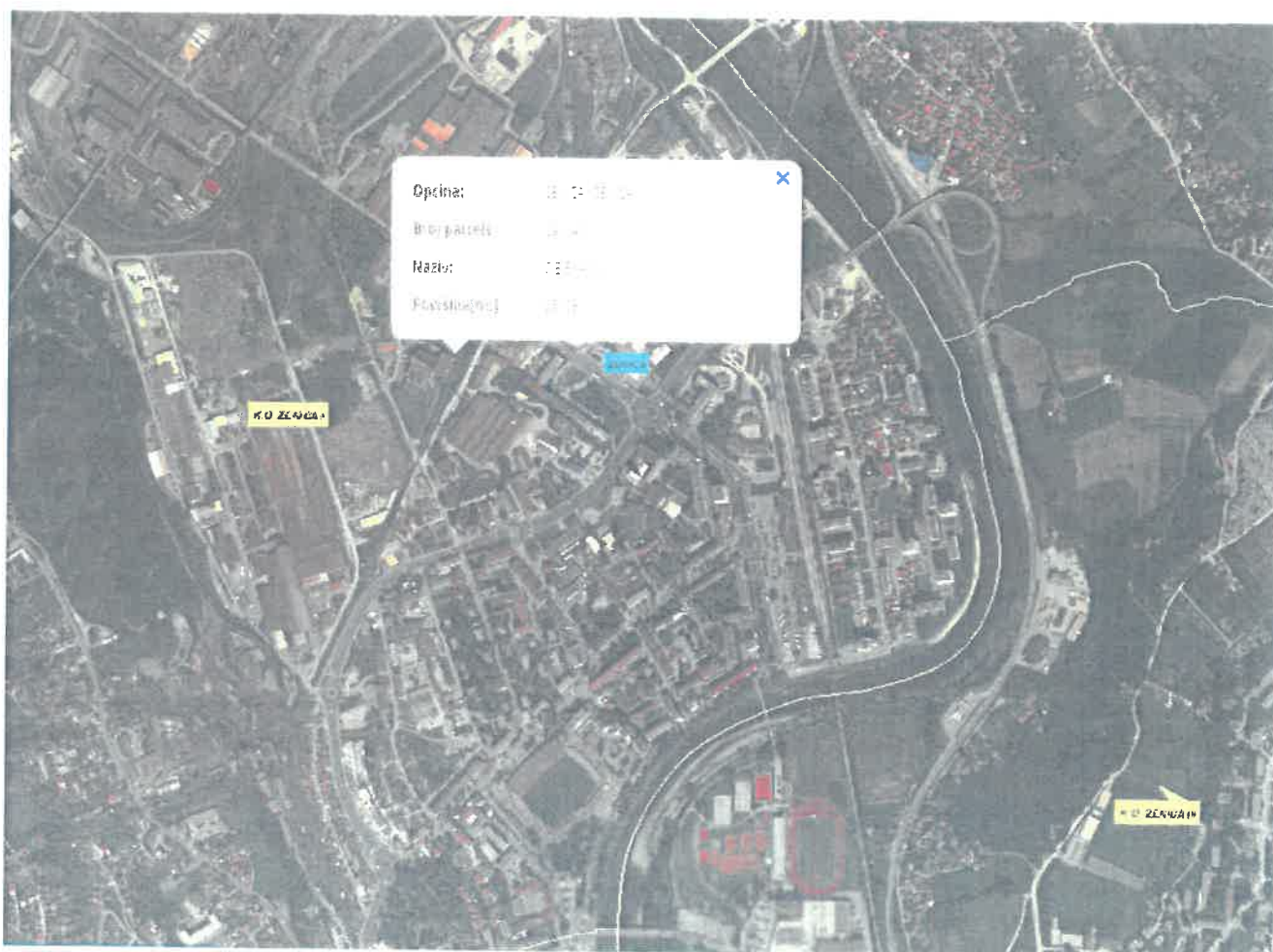
Nekretnina – gradsko građevinsko zemljište upisana na k.č. 290 / 42 upisane u p.l.s.k.1123 K.O. ZENICA I , Zenica predstavlja jedinstveno kompleks zemljišta u vlasništvu " Prima Commerce " d.o.o. Zenica sa 1/1 sa izgrađenim starim devastiranim objektima , dijelom u upotrebi.

• POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Mikrolokacija nekretnina je u Poslovnoj zoni Zenica I neposredno pored pruge (koja se ne koristi) i gradske saobraćajnice pred ulazak u Grad Zenica sa priključka od autoputa Zenica Sjever.

Pristup nekretnini omogućen direktno sa lokalne saobraćajnice. Moguće formiranje ulaza i izlaza na više mjesta , a prema budućim zahtjevima investitora .

Lokacija - goggle maps

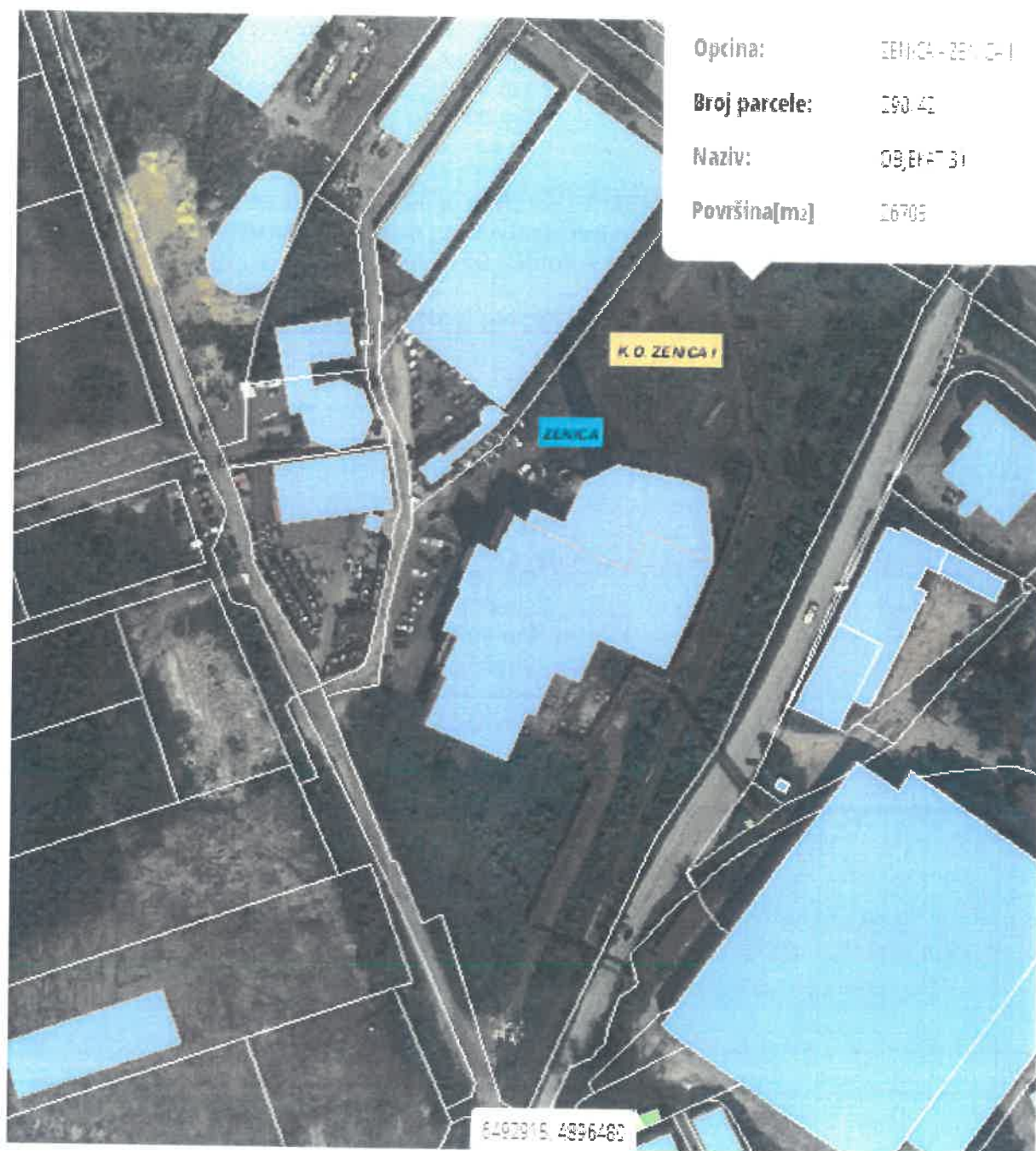


Odlična komunikacijska povezanost (priključak sa autoputa Zenica sjever) , industrijska zona – mogućnost organizovanja proizvodne djelatnosti , veličina zemljišta omogućava visok stepen izgradivosti .

Blizina administrativnog centra , fabrike Arcelor Mitalla , carine , poreske uprave



- **DISPOZICIJA (Geoportal katastar.ba)**



- **KATEGORIJA ZEMLJIŠTA**

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

Trenutno izvedeni radovi na ograđivanju placa ; zemljani radovi na iskopu temelja ograde , armiranje i betoniranje temelja i sokla buduće ograde, nabavljena ograda (lamelna) nije ugrađena.

- **OPIS INFRASTRUKTURE**

Zemljište ima obezbjeđene priključke elektroinstalacije , vodovod i kanalizaciju.



4.1. Pristup poređenju prodaje (Komparativni pristup slične imovine na tržištu) Pristup poređenja kod prodaje ZEMLJIŠTA od strane JAVNOPRAVNIH TIJELA

Za ovu metodu se koriste javni i dostupni podaci iz sprovedenih licitacija kao i registrovanih agencija za promet nekretninama, kao i podaci internet portal koji se bave prometom nekretnina pri čemu se za uporedbu biraju nekretnine sličnih lokacijskih, građevinskih, ekonomskih i tržišnih karakteristika.

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

- Pristup poređenja prodaje SLIČNE NEKRETNINE na tržištu
- Pristup poređenja kod prodaje ZEMLJIŠTA od strane JAVNOPRAVNIH TIJELA

Iz ranijih vještačenja i primjera gdje su kvalifikacioni postupci realizirani dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka prodaje od strane JAVNOPRAVNIH TIJELA - Kvalifikacioni ponudbeni postupak realiziran

Zemljište HIFA PETROL , BAJRA	cca 360 KM / m ² (cca 2 x po 3.300 m ²)
GP BOSNA – zemljište KANAL	cca 100 KM / m ² (cca 6.500 m ²)
POSLOVNA ZONA I	cca 70 KM / m ²

Kao primjer opasnosti formiranja vrijednosti građevinskog zemljišta putem čiste usporedne metode navodim sljedeće primjere:

- Lokacijski potencijal ili atraktivnost zemljišta

Nema sličnih nekretnina sa lokacijskim potencijalom ili atraktivnošću zemljišta !

- Lokacijski potencijal povezan sa izgradivošću

Nema slične nekretnine povezane sa izgradivošću predmetne parcele !

Znači radi se o složenom multidisciplinarnom problemu određivanja cijene zemljišta koju nije moguće odrediti samo čistom usporedbom postignutih cijena (70 – 360) KM / m²

Trenutno na tržištu nema ponude slične imovine na tržištu pa se KOMPARATIVNA METODA neće koristiti.

4.2. TROŠKOVNA METODA (Komparativni metod uključuje trošak sticanja ekvivalentnog zemljišta i izgradnje nove strukture)

Uvažavajući Pristup poređenja kod prodaje gradskog građevinskog zemljišta od strane Grada Zenica i kriterijuma na osnovu kojih se vrši utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina na području Grada Zenica ali i faktore koji određuju njenu tržišnu vrijednost , odnosno ponude i potražnje na predmetnoj lokaciji pa se kod procjene tržišne vrijednosti za 1 m² površine gradskog građevinskog zemljišta predmetne nekretnine usvaja polazna osnovica kao Zenica I ; cijena za 1 m² površine :

- $T_c = 50 - 300 \text{ KM / m}^2$; $T_c \text{ srednja} = 175 \text{ KM / m}^2$ - Polazne osnove ; Zenica I
- $T_c = 70 - 360 \text{ KM / m}^2$; $T_c \text{ srednja} = 215 \text{ KM / m}^2$ - Realizovani ugovori Grad Zenica



4.3. REZIDUALNA METODA - Utvrđivanje vrijednosti zemljišta uzimajući u obzir izgradivost parcele (Komparativni metod uključuje trošak sticanja ekvivalentnog zemljišta i izgradnje nove strukture)

Vrijednost građevinskog zemljišta mogli bi definirati temeljnim postulatom: **Zemljište toliko vrijedi koliko se na njemu može zaraditi.** Drugim riječima vrijednost zemljišta stoji u neposrednoj vezi s lokacijskim potencijalom i stupnjem izgradivosti na tom zemljištu i mogućim prihodima od izgrađene površine objekta.

Nadalje opći privredni razvoj u gradu i državi nesumnjivo igra veliku ulogu u kretanju cijena na tržištu građevinskog zemljišta (otvaranje novih radnih mjesta u neposrednoj blizini, poboljšanje infrastrukture, rast plata i sl.) i potrebno ga je uvijek posmatrati i analizirati pored ranije spomenutih faktora.

Znači radi se o složenom multidisciplinarnom problemu određivanja cijene zemljišta koju nije moguće odrediti samo čistom usporedbom postignutih cijena.

Kao primjer opasnosti formiranja vrijednosti građevinskog zemljišta putem čiste usporedne metode navodim sljedeće primjere:

Lokacijski potencijal ili atraktivnost zemljišta

Građevinsko zemljište se sastoji od više parcela. To građevinsko područje posjeduje veliki lokacijski potencijal i prvi kupac izabire najbolju lokaciju i plaća relativno nisku cijenu za zemljište.

Drugi kupac izabire manje kvalitetnu lokaciju, ali već plaća višu cijenu jer je vlasnik druge parcele od susjeda saznao cijenu po kojoj je prodano prvo zemljište i malo je podigao cijenu.

Parcele se izgrađuju i tek sada postaje još veći interes na tržištu građevinskog zemljišta za predmetnu lokaciju. Sljedeći kupac plaća još skuplje zemlju mada sa još slabijom lokacijom. **Zadnji kupac plaća načelno najvišu cijenu mada je kupio najnekvalitetniju parcelu.**

Ako bi sada prosuđivali vrijednost zemljišta isključivo po prodajnim cijenama stekli bismo krivi dojam jer najskuplja parcela ima najslabiji lokacijski potencijal a najjeftinija najbolji lokacijski potencijal.

Lokacijski potencijal povezan sa izgradivošću

Građevinsko zemljište nalazi se uz samu prometnicu na ulazu u Grad Zenica . Poslovna zona I i moguća je velika izgradivost na toj parceli. Zemljište objektivno ima visoku vrijednost.

Samo 50 m¹ dalje nalazi se parcela koja ima trostruko nižu vrijednost radi uvučenosti (manje atraktivno) i manje izgradivosti , no vlasnik te parcele očekuje sličnu cijenu kao što je postignuta za prednju parcelu pravdajući svoj zahtjev blizinom njegove parcele prodanoj parceli. Uzaludna postaju sva stručna objašnjenja, prodavatelj se ravna samo po prodajnoj cijeni prednje parcele i zapravo sam sebe zavarava jer sa tako nerealnim zahtjevima neće nikada biti prodana parcela.

Dakle očito da usporedna metoda sama za sebe nije dostatna i zadovoljavajuća. Pomoć trebamo tražiti u drugoj metodi.

Zemljište toliko vrijedi koliko se može zaraditi na njemu.



5. MIŠLJENJE IZAKLJUČAK

Na osnovu zahtjeva " Prima Commerce " d.o.o. Zenica izrađen je ovaj Nalaz o procjeni vrijednosti zemljišta na k.č. 290 / 42 , K.O. ZENICA I u vlasništvu " Prima Commerce " d.o.o. Zenica , sa 1/1 kako slijedi :

Dobijene tržišne vrijednosti zemljišta po odabranim metodama :

4.2. TROŠKOVNA METODA (T _{vr. Tr.M.})	4.800.000,00 KM
--	-----------------

4.3. REZIDUALNA METODA (T _{vr. R.m.})	4.060.000,00 KM
--	-----------------

Mišljenje vještaka :

Obzirom da vlasnik nekretnine planira da na parceli izgradi poslovne proizvodne objekte u dvije faze (I faza isprojektovana , druga rezervisana za buduće objekte prema idejnom rješenju projektne kuće " ETAŽER " d.o.o. Zenica) odabrana je : REZIDUALNA METODA kao PRIMARNA METODA , a TROŠKOVNA METODA kao KONTROLNA METODA.

USVOJENA tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA na k.č. .č. 290 / 42 , K.O. ZENICA I ukupne površine P = 26705 m² vlasništvu " Prima Commerce " d.o.o. Zenica , sa 1/1 prema Rezidualnoj metodi u iznosu :

USVOJENO :	REZIDUALNA METODA (T _{vr. R.m.})	4.060.000,00 KM
------------	---	-----------------

Slovima : četirimilionaišestdesethiljada KM

Napomena :

- U usvojenoj ukupnoj cijeni po Rezidualnoj metodi NISU UOBZIRENI SKRIVENI PRIHODI u iznosu od : 350.000,00 KM !
- Izgradnjom planiranih objekata , kao i ostvarivanjem prihoda u istim predviđa se rast cijene predmetnog zemljišta u narednih 5 godina !
- Cijena po Rezidualnoj metodi uobzirila je planiranu izgradivost od 63 % (Prizemni objekti – Hale visine preko 4,0 m). Ukoliko dođe do izgradnje sprata na pojedinidijelovima planiranih objekata vrijednost zemljišta će se povećati u procentu povećanja netto korisne površine (min 10 %) !

Svrha izrade nalaza :

Zalog nekretnine za odobrenje hipotekarnog kredita kod UNION BANKE Sarajevo.



stalni sudski vještak

Elman Pojskić dipl.ing.građ.

Zenica, 07.09.2021. god.

6. FOTOGRAFIJE



PRISTUPNI PUT OBJEKTU – LOKALNA SAOBRAĆAJNICA



NOVI AB OGRADNI ZID PORED LOKALNE SAOBRAČAJNICE – PREDVIĐENI ULAZ 1



POGLED NA ZEMLJIŠTE ISPRED OBJEKTA 31 – ZAPADNA STRANA

