

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

Broj : 02 - 45-455/25  
Zenica, 10-01-2025 2025. godine

GRADSKO VIJEĆE  
Predsjedavajuća GV gđa. Snježana Vrhovac  
OVDJE

PREDMET: prijedlog Odluke o stavljanju van snage Odluke o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica sa prijedlogom Odluke o ponovnom raspisivanju Javnog konkursa za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica

Poštovani,

Polazeći od Odluke o opredjeljenosti dodjele/osnivanja prava građenja radi realizacije projekata izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica, koje je Gradsko vijeće razmatralo i usvojilo na sjednici održanoj 29. aprila 2021. godine, te na osnovu provedenog javnog konkursa za osnivanje prava građenja za izgradnju javne podzemne garaže na lokalitetu Trg BiH, Gradsko vijeće Zenica je na svojoj 49. sjednici održanoj dana 25.09.2024. godine donijelo Odluku o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, broj 01-45-19266/24. Nosioc prava građenja koji je izabran nakon provedene procedure nije pristupio potpisu ugovora o pravu građenja, te obzirom da se nisu stekli uslovi da se zasnuje pravo građenja, potrebno je staviti van snage Odluku o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, broj 01-45-19266/24 od 25.09.2024. godine, te donijeti Odluku o ponovnom raspisivanju javnog konkursa za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, sa istim uslovima/kriterijima.

U cilju ponovne objave javnog konkursa za izbor nosioca prava građenja sa kojim će biti zaključen ugovor o pravu građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, pripremljena su potrebna akta za stavljanje van snage Odluke o prihvatu ponude i potrebna akta za ponovnu objavu javnog konkursa.

**A. Za stavljanje van snage Odluke o prihvatu ponude pripremljeni su sljedeći dokumenti:**

1. Informacija o aktivnostima provedenim u cilju zaključenja Ugovora o pravu građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica,

2. Prijedlog Odluke o stavljanju van snage Odluke o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica.

**B. Za ponovno raspisivanje javnog konkursa pripremljeni su sljedeći dokumenti:**

1. Prijedlog Odluke o ponovnom raspisivanju javnog konkursa za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica,

2. Tekst Javnog konkursa za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica,

3. Smjernice/tehnički uslovi za izgradnju objekta javne podzemne garaže,

4. Obrazac za dostavljanje finansijske ponude sa rokom trajanja ugovora o pravu građenja,

5. Nacrt ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica.

S ciljem provođenja potrebnih procedura za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica dostavljamo pripremljene dokumente Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje.

S poštovanjem,

Prilozi:

A1. Informacija o aktivnostima provedenim u cilju zaključenja Ugovora o pravu građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica,

A2. Prijedlog Odluke o stavljanju van snage Odluke o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja.

B1. Prijedlog Odluke o ponovnom raspisivanju javnog konkursa,

B2. Javni konkurs za osnivanje prava građenja,

B3. Tekst javnog konkursa za objavu u novinama i web stranici

B4. Smjernice/tehnički uslovi za izgradnju objekta javne podzemne garaže,

B5. Obrazac za dostavljanje finansijske ponude sa rokom trajanja ugovora o pravu građenja,

B6. Nacrt ugovora o osnivanju prava građenja.



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

Zenica, 09.01.2025. godine

**PREDMET:      Informacija o aktivnostima provedenim u cilju zaključenja Ugovora o pravu građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica**

Gradsko vijeće Zenica je na svojoj 49. sjednici održanoj dana 25.09.2024. godine donijelo Odluku o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, broj 01-45-19266/24, koja je dostavljena i Konzorciju „LS BAU INVEST“ d.o.o. Zenica i „EK EKRO“ d.o.o. Zenica sa kojim je trebao biti potpisan ugovor o pravu građenja. Sastavni dio ove Odluke je i ponuda dostavljena od strane Konzorcija broj 103/2024 od 19.08.2024 godine, zajedno sa svim prilogima u sklopu ponude.

Nakon donošenja navedene Odluke Gradska uprava je putem resornih službi pokrenula aktivnosti na formiranju zemljišnih čestica na kojima je, prema odredbama javnog konkursa, trebalo biti osnovano pravo građenja nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja u formi notarski obrađene isprave.

Konzorcij je prema Gradskom vijeću - N/r Predsjedavajućeg Mirza Husetić, dostavio akt br. 120/2024 od 04.11.2024. godine u kojem je navedeno da „Ugovor o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, a u vezi s odlukom Gradskog vijeća, bez dodatne 3. etaže, neprihvatljiv“.

S obzirom na to da je od strane Konzorcija, u sklopu javnog konkursa dostavljeno idejno rješenje javne podzemne garaže sa samo dvije podzemne etaže, te obzirom da Konzorcij i Gradsku upravu dostavljena ponuda obavezuje, jer je na osnovu dostavljene ponude i pripremljena Odluka o prihvatu ponude, prema Konzorciju je ponovo upućen akt br. 01-45-23038/24 od 06.12.2024. godine u kojem je traženo da se pisanim putem od strane Konzorcija dostavi konačno izjašnjenje da li će pristupiti potpisu ugovora o osnivanju prava građenja u skladu sa Odlukom Gradskog vijeća i ponudom dostavljenom od strane Konzorcija.

Na navedeni akt je od strane Konzorcija, prema Gradskom vijeću - N/r Predsjedavajuća Snježana Vrhovac dostavljen akt br. 151/2024 od 16.12.2024. godine s konačnim izjašnjenjem od strane Konzorcija o „*nepristupanju potpisu ugovora o osnivanju prava građenja u skladu s Odlukom Gradskog vijeća broj 01-45-19266/24 od 25.09.2024. godine, a iz istog razloga koji smo naveli u Obavijesti tadašnjem Predsjedavajućem Gradskog vijeća, broj 120/2024 od 04.11.2024. godine*“.

Obzirom da najpovoljniji ponuđač koji je izabran na javnom konkursu nije pristupio potpisu ugovora o pravu građenja, nisu se stekli uslovi da se zasnuje pravo građenja, te je potrebno staviti van snage Odluku o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, broj 01-45-19266/24 od 25.09.2024. godine, te donijeti Odluku o ponovnom raspisivanju javnog konkursa za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, sa istim uslovima/kriterijima.

Radna grupa

Prilozi:

1. Odluka o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, broj 01-45-19266/24,
2. Akt dostavljen od strane Konzorcija br. 120/2024 od 04.11.2024. godine,
3. Akt dostavljen od strane Konzorcija br. 151/2024 od 16.12.2024. godine
3. Prijedlog Odluke o stavljanju van snage Odluke o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, broj 01-45-19266/24.

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

Na osnovu člana 363. stav 1., a u vezi sa članom 298. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), člana 13. stav 2. alineja peta Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 49/06 i 51/09) i člana 21. tačka 7. i 103. stav 2. Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“, br. 5/15), Gradsko vijeće Grada Zenica, na 49. sjednici održanoj 25. 9. 2024. godine, donijelo je

**ODLUKU**

**o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja  
za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima  
na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica**

**Član 1.**

Prihvata se prijedlog Komisije za provođenje javnog konkursa za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, na gradskom građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Zenica, kako je to utvrđeno u Zapisniku Komisije od 27.08.2024. godine, koji čini sastavni dio ove Odluke.

**Član 2.**

U skladu sa prijedlogom iz tačke 1. ove Odluke, sklopit će se ugovor o osnivanju prava građenja u korist Konzorcija „LS BAU INVEST“ d.o.o. Zenica i „EK EKRO“ d.o.o. Zenica, kao sticaoca prava građenja pod sljedećim uslovima:

1. Pravo građenja osniva se na gradskom građevinskom zemljištu koje se nalazi na dijelu dvije parcele koje su u planu parcelacije u Regulacionom planu Centar II označene kao PG1 i PG2, na katastarskim zemljišnim česticama k.č. 507, k.č. 508, k.č. 580/3, k.č. 497, sve KO Zenica II, koje su u vlasništvu Grada Zenica, isključivo u granicama navedenih katastarskih čestica. Pravo građenja se osniva na objektu javne podzemne garaže sa dvije podzemne etaže, vanjskih gabarita 132,50m x 32,50m + 56,6m x 6,25m + 5,80m x 7,86m, ukupne bruto površine cca 9.475,00 m<sup>2</sup>, a sve prema Idejnom projektu javne podzemne garaže i uređenja centralnog gradskog trga BiH, priloženom u sklopu ponude Konzorcija;
2. Konzorcij „LS BAU INVEST“ d.o.o. Zenica i „EK EKRO“ d.o.o. Zenica su obavezni da u sklopu izgradnje objekta javne podzemne garaže izgrade i urede i centralni gradski trg iznad garaže, te da u izgradnju i uređenje novog centralnog gradskog trga iznad podzemne garaže ulože minimalno 2.149.951,00 KM, a u skladu sa procjenom vrijednosti uređenja trga koja je sastavni dio Idejnog projekta javne podzemne garaže i uređenja centralnog gradskog trga BiH, priloženom u sklopu ponude Konzorcija. Uređenje ;
3. Jednokratna naknada za osnivanje prava građenja, koju je Konzorcij „LS BAU INVEST“ d.o.o. Zenica i „EK EKRO“ d.o.o. Zenica obavezan da uplati u roku od 15 dana od dana potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja utvrđuje se u iznosu od 200.000,00 KM (slovima: dvijestotinehiljada KM);
4. Godišnja naknada za osnovano pravo građenja, koja se počinje plaćati tri godine nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja, koju je Konzorcij „LS BAU INVEST“ d.o.o. Zenica i „EK EKRO“ d.o.o. Zenica obavezan da plaća jednokratno godišnje do isteka Ugovora, utvrđuje se u iznosu od 200.000,00 KM (slovima: dvijestotinehiljada KM);

5. Ugovor o pravu građenja osniva se na period od 30 godina, produžen za 24 mjeseca za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže, računajući od dana zaključenja Ugovora, s mogućnošću produženja aranžmana o upravljanju nad objektom javne podzemne garaže na period od najviše 10 godina, ukoliko bude postojao interes obje strane za ovakvom vrstom aranžmana.

### Član 3.

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

### Član 4.

Nosilac prava građenja Konzorcij „LS BAU INVEST“ d.o.o. Zenica i „EK EKRO“ d.o.o. Zenica nije ovlašten prenositi pravo građenja bez saglasnosti Grada Zenica, niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih lica.

### Član 5.

Nosilac prava građenja odgovara za sve obaveze koje nastanu u vezi sa stečenim pravom građenja i obavezuje se, po prestanku prava građenja, predati Gradu Zenica nekretninu javne podzemne garaže u stanju funkcionalne ispravnosti neopterećene bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Nosilac prava obavezuje se centralni gradski trg iznad garaže preda Gradu u vlasništvo odmah nakon završetka radova na izgradnji i uređenju istog.

### Član 6.

Ovlašćuje se Gradonačelnik da, nakon što bude formirana posebna katastarska zemljišna čestica na kojoj će biti uspostavljeno pravo građenja, a u skladu sa Idejnim projektom javne podzemne garaže koji je dostavljen u sklopu ponude, sa Konzorcijem „LS BAU INVEST“ d.o.o. Zenica i „EK EKRO“ d.o.o. Zenica zaključi ugovor o pravu građenja u obliku notarski obrađenog ugovora pod uslovima utvrđenim ovom Odlukom, uvažavajući Nacrt Ugovora koji je sastavni dio dostavljene ponude Konzorcija, a u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima („Sl. nov. Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13).

Nosilac prava građenja preuzima obavezu plaćanja troškova notarske obrade ugovora.

### Član 7.

Sastavni dio ove Odluke je sljedeća dokumentacija:

1. Dokumentacija za javni konkurs za osnivanje prava građenja sa svim prilogima,
2. Ponuda Konzorcij „LS BAU INVEST“ d.o.o. Zenica i „EK EKRO“ d.o.o. Zenica br. 103/2024,
3. Nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja potpisan od strane ponuđača/Konzorcija,
4. Izvještaj o provedenom postupku po Javnom konkursu za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica od 27.08.2024. godine.

### Član 8.

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

Broj: 01-45-19266/24  
Zenica, 25. 9. 2024.

PREDSJEDAVAJUĆI  
GRADSKO VIJEĆE

Mirza Husetić

DOSTAVLJENO:

1x Gradonačelnik

1x Savjetnik Gradonačelnika Mirsad Heleg

1x Konzorcij "LS BAU INVEST" d.o.o. Zenica i „EK-EKRO“ d.o.o. Zenica

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

1x Gradsko pravobranilaštvo grada Zenica

1x Službene novine grada Zenica

1x Stručna služba Gradskog vijeća

1x a/a

563/24

Lider konzorcija:  
**LS BAU INVEST d.o.o. Zenica**  
Trg BiH bb  
72000 Zenica  
JIB: 4219205250006  
PIB: 219205250006

Član konzorcija:  
**"EK EKRO" d.o.o. Zenica**  
Ul. Vrandučka bb (Poslojna zona Pečuj)  
72000 Zenica  
JIB: 4219184660004  
PIB: 219184660004

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

Broj: 120/2024  
Mjesto i datum: Zenica, 04.11.2024 godine

PRIMLJENO 04.11.2024 229			
Organizaciona jedinica	Klasifikaciona oznaka	Rečni broj	Broj priloga
01	45	19266	

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

N/r Predsjedavajući Gradskog vijeća, Mirza Hušetić

**VEZA:** ODLUKA o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, broj 01-45-19266/24 od 25.09.2024 godine

**PREDMET:** Obavijest, dostavlja se,–

Poštovani gđine Predsjedavajući,

Obavještavamo Vas da nam je Ugovor o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, a u vezi s odlukom Gradskog vijeća, gore navedenom, bez dodatne 3. etaže, neprihvatljiv.

U više navrata, a blagovremeno, obraćali smo se Komisiji za provođenje javnog konkursa za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, s molbom za održavanje sastanka za razmatranje naše namjere da izgradimo i 3. etažu, ulaze u istu, što na kraju ostaje u našem vlasništvu, prije njihovog podnošenja izvještaja o provedenoj proceduri javnog konkursa Gradskom vijeću, na šta nismo dobili nikakav odgovor.



Lider konzorcija

**Lulo Seković, direktor**  
**LS BAU INVEST d.o.o. Zenica**



663/24

Lider konzorcija:  
**LS BAU INVEST d.o.o. Zenica**  
Trg BiH bb  
72000 Zenica  
JIB: 4219205250006  
PIB: 219205250006

Član konzorcija:  
**"EK EKRO" d.o.o. Zenica**  
Ul. Vrandučka bb (Pošta Zenica)  
72000 Zenica  
JIB: 4219184660004  
PIB: 219184660004

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
ZENIČKO - DOBOJSKI KANTON  
GRAD ZENICA  
SLUŽBA ZA OPĆU UPRAVU  
ZENICA

Broj: 151/2024  
Mjesto i datum: Zenica, 16.12.2024 godine

PRIMLJENO 16-12-2024 156			
Organizaciona jedinica	Klasifikaciona oznaka	Redni broj	Broj priloga
01	45	23038	

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

N/r Predsjedavajuća Gradskog vijeća Zenica, Snježana Vrhovac

**VEZA:** POTPIS UGOVORA O OSNOVANJU PRAVA GRAĐENJA za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg BiH u Zenici, broj: 01-45-23038/24 od 06.12.2024 godine

**PREDMET:** Izjašnjenje, dostavlja se, –

Poštovana gđo Predsjedavajuća,

Obraćamo Vam se s konačnim izjašnjenjem o nepristupanju potpisu ugovora o osnivanju prava građenja u skladu s Odlukom Gradskog vijeća broj 01-45-19266/24 od 25.09.2024 godine, iz istog razloga koji smo naveli u Obavijesti tadašnjem Predsjedavajućem Gradskog vijeća, broj 120/2024 od 04.11.2024 godine.

S poštovanjem,



Lider konzorcija

**Lulo Seković, direktor**  
**LS BAU INVEST d.o.o. Zenica**

**Dostaviti:**

- naslovu, i
- a/a.

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

Na osnovu člana 363. stav 1., a u vezi sa članom 298. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), člana 13. stav 2. alineja peta Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 49/06 i 51/09) i člana 21. tačka 7. i 103. stav 2. Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“, br. 5/15), a u vezi sa članom 3. tačka c) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, br. 17/14), Gradsko vijeće Grada Zenica, na \_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2025. godine, donijelo je

## ODLUKU

o stavljanju van snage

Odluke o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja  
za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima  
na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica

### Član 1.

Stavlja se van snage Odluka o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, obzirom da najpovoljniji ponuđač koji je izabran na javnom konkursu nije pristupio potpisu ugovora o pravu građenja.

### Član 2.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

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

Zenica, \_\_\_\_\_ 2025. godine

PREDSJEDAVAJUĆA  
GRADSKOG VIJEĆA ZENICA

\_\_\_\_\_  
Snježana Vrhovac

Prilog:

1. Informacija o aktivnostima provedenim u cilju zaključenja Ugovora o pravu građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica

## OBRAZLOŽENJE

### I) Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama člana 363. stav 1., a u vezi sa članom 298. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), člana 13. stav 2. alineja peta Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 49/06 i 51/09) i člana 21. tačka 7. i 103. stav 2. Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“, br. 5/15), a u vezi sa članom 3. tačka c) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, br. 17/14). Navedenim odredbama Zakona i Statuta definisana je procedura provođenja javnog konkursa za raspolaganje nekretninama, te je utvrđena nadležnost Gradskog vijeća „da Gradsko vijeće donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom grada“.

### II) Razlozi

Razlog za donošenje Odluke proizilazi iz činjenice da nakon provedenog javnog konkursa za osnivanje prava građenja za izgradnju javne podzemne garaže na lokalitetu Trg BiH, nosilac prava građenja koji je izabran nakon provedene procedure nije pristupio potpisu ugovora o pravu građenja.

### III) Obrazloženje pravnih rješenja

Ovom Odlukom utvrđuje se stavljanje van snage ranije donesene Odluke jer istu nije moguće provesti, kao i stupanje na snagu Odluke.

### IV) Finansijska sredstva

Za provođenje ove Odluke nisu potrebna posebna sredstva iz Budžeta Grada za 2024. godinu.

### V) Skraćeni postupak

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

Na osnovu člana 363. stav 1., a u vezi sa članom 298. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), člana 13. stav 2. alineja peta Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 49/06 i 51/09) i člana 21. tačka 7. i 103. stav 2. Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“, br. 5/15), a u vezi sa članom 3. tačka c) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, br. 17/14), Gradsko vijeće Grada Zenica, na \_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2025. godine, donijelo je

## ODLUKU

o ponovnom raspisivanju javnog konkursa  
za osnivanje prava građenja  
za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima  
na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica

### Član 1.

#### (Predmet)

Predmet ponovnog javnog konkursa za osnivanje prava građenja (putem zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja) na gradskom građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Zenica, radi izgradnje objekta i uspostave funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica.

Nosilac prava građenja će biti obavezan da u razumnom roku (24 mjeseca nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja) izgradi javnu podzemnu garažu s pripadajućim sadržajima (uključujući projektovanje i finansiranje izgradnje objekta), da izgradi i uredi novi centralni gradski trg iznad garaže sa uređenjem pješačkog i kolskog pristupa objektu, te da nakon izgradnje objekta uspostavi funkciju/djelatnost javnog parkirališta u javnoj podzemnoj garaži u periodu trajanja prava građenja.

### Član 2.

#### (Pravo građenja)

Predmet osnivanja prava građenja je gradsko građevinsko zemljište na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine. Pravo građenja se osniva na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Zenica, na dvije parcele koje su u planu parcelacije u Regulacionom planu Centar II označene kao PG1 i PG2, na katastarskim zemljišnim česticama k.č. 508/2 površine 1878m<sup>2</sup> i k.č. 508/3 površine 3398m<sup>2</sup>, sve KO Zenica II koje su u vlasništvu Grada Zenica.

Nakon potpisa notarski obrađenog Ugovora o osnivanju prava građenja, u zemljišnim knjigama će biti upisano pravo građenja u korist nosioca prava građenja, dok vlasništvo nad zemljištem ostaje nepromijenjeno, tj. vlasnik zemljišta na kojem je predviđena izgradnja javne podzemne garaže na Trgu BiH i nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja je Grad Zenica.

### Član 3.

#### (Kriteriji za vrednovanje ponuda)

Kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača/nosioca prava građenja je ekonomski najpovoljnija ponuda. Vrednovanje i rangiranje prispjelih ponuda će se izvršiti prema sljedećim kriterijumima:

1. najviši ponuđeni iznos jednokratne naknade za osnivanje pravo građenja,  
- maksimalno 10 bodova.
2. najviši ponuđeni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja,  
- maksimalno 35 bodova.
3. najkraći rok na koji se osniva pravo građenja,  
- maksimalno 30 bodova.
4. najkvalitetnije rješenje rekonstrukcije i uređenja centralnog gradskog trga iznad javne podzemne garaže,  
- maksimalno 25 bodova.

### Član 4.

#### (Rok trajanja prava građenja)

Dužina Ugovora o pravu građenja će biti utvrđena nakon provedenog javnog konkursa, u zavisnosti od roka trajanja prava građenja koje bude dostavljeno u sklopu najpovoljnije ponude.

Ugovor o pravu građenja može se zasnovati na period od najduže 40 godina, produžen za 24 mjeseca od dana potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja, što predstavlja razuman period za izgradnju garaže i ishođenje upotrebne dozvole, što će se zabilježiti u zemljišnoj knjizi.

Sva raspolaganja pravima od strane nosioca prava građenja stečena po osnovu ovog ugovornog odnosa na upisanom pravu građenja bit će ograničena najviše do vremena trajanja ugovora iz prethodnog stava ovog člana.

### Član 5.

#### (Naknade za pravo građenja)

Naknade za pravo građenja će biti utvrđene nakon provedenog javnog konkursa, u zavisnosti od iznosa naknada koje budu dostavljene u sklopu najpovoljnije ponude.

Početni iznos jednokratne naknade za osnovano pravo građenja u javnom konkursu, koju nosilac prava građenja treba uplatiti nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja, utvrđuje se u iznosu od 100.000,00 KM (stotinhiljada KM).

Početni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja u javnom konkursu, koja se počinje plaćati istekom tri godine nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja i koju nosilac prava građenja plaća jednokratno godišnje do isteka ugovora, utvrđuje se u iznosu od 50.000,00 KM (pedesethiljada KM).

### Član 6.

#### (Idejno rješenje/idejni projekat)

Svi učesnici konkursa su obavezni da u sklopu svojih ponuda dostave idejno rješenje/idejni projekat javne podzemne garaže, pripremljen u skladu sa uslovima iz javnog konkursa, te u skladu sa tehničkim standardima i pravilima struke i zakonskom regulativom o građenju javnih podzemnih garaža, sa tačno definisanom lokacijom objekta u odnosu na katastarske čestice na kojima je predviđena izgradnja objekta, sa definisanom veličinom javne podzemne garaže, sa definisanim ulazima u garažu i izlazima iz garaže, sa definisanim brojem podzemnih etaža i brojem parkirnih mjesta, kao i sa definisanim rješenjem centralnog gradskog trga iznad garaže, pripremljeno u skladu sa uslovima iz javnog konkursa.

Ukoliko neki od učesnika konkursa ne dostavi idejno rješenje/idejni projekat u sklopu svoje ponude, njegova ponuda neće biti razmatrana i biće odbačena kao nepotpuna.

#### Član 7.

##### (Ugovor o pravu građenja)

Uslovi, iznos kao i način plaćanja naknada za osnovano pravo građenja, rok trajanja prava građenja, kao i eventualne zabilježbe opterećenja od strane investitora budućeg zemljišnoknjižnog tijela prava građenja/nosioca prava građenja, bit će regulisani Ugovorom o osnivanju prava građenja zaključenim sa najpovoljnijim ponuđačem/nosiocem prava građenja.

#### Član 8.

##### (Veličina javne podzemne garaže)

Nosilac prava građenja obavezan je izgraditi javnu podzemnu garažu sa najmanje dvije podzemne etaže i najmanje 300 parking mjesta koja su namijenjena funkciji javnog parkiranja vozila, prema smjernicama/tehničkim uslovima za izgradnju podzemne javne garaže, obavezan je upravljati objektom javne podzemne garaže u periodu trajanja ugovora o pravu građenja, te nakon isteka ugovora predati Gradu Zenica u vlasništvo i posjed nekretninu javne podzemne garaže u stanju funkcionalne ispravnosti, neopterećene bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima. Nosilac prava građenja obavezan je centralni gradski trg iznad garaže predati Gradu u vlasništvo i posjed odmah nakon završetka radova na izgradnji i uređenju istog.

Nosilac prava građenja slobodan je da izgradi veći broj parking mjesta u javnoj podzemnoj garaži, a koja ostaju u trajnom vlasništvu nosioca prava građenja nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja. Parking mjesta u javnoj podzemnoj garaži, koja će eventualno biti izgrađena za potrebe nosioca prava građenja, moraju biti izgrađena/smještena u trećoj podzemnoj etaži (najniža, dodatna podzemna etaža).

#### Član 9.

##### (Jamčevina/kaucija)

Kaucija/jamstvo za ozbiljnost ponude iznosi 50.000,00 KM (pedesethiljada KM).

#### Član 10.

##### (Garancija)

Neopoziva bankovna garancija za dobro i blagovremeno izvršenje obaveze izgradnje objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine utvrđuje se u iznosu od 250.000,00 KM (dvijestotinepedesethiljada KM), s rokom važenja od 36 mjeseci nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja.

#### Član 11.

##### (Dokumentacija)

Dokumentacija za javni konkurs može se preuzeti na adresi osnivatelja prava građenja (Grad Zenica), na način određen javnim konkursom, bez naknade. Javni konkurs će biti objavljen na web stranici Grada Zenica, u jednom dnevnom listu i u medijima.

#### Član 12.

##### (Procedura i ovlaštenje)

Ovlašćuje se Gradonačelnik da formira Komisiju za provođenje javnog konkursa koja će provesti proceduru javnog konkursa, te nakon provedenog postupka dostaviti Gradskom vijeću Izvještaj o provedenoj proceduri sa prijedlogom Odluke o osnivanju prava građenja sa najpovoljnijim ponuđačem i prijedlogom Ugovora o osnivanju prava građenja radi izgradnje objekta i uspostave funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica.

Član 13.

(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

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

Zenica, \_\_\_\_\_ 2025. godine

PREDSJEDAVAJUĆA  
GRADSKOG VIJEĆA ZENICA

---

Snježana Vrhovac

Prilozi:

1. Javni konkurs za osnivanje prava građenja,
2. Tekst javnog konkursa za objavu u novinama i web stranici (skraćena verzija),
3. Smjernice/tehnički uslovi za izgradnju objekta javne podzemne garaže,
4. Obrazac za dostavljanje finansijske ponude sa rokom trajanja ugovora o pravu građenja,
5. Nacrt ugovora o osnivanju prava građenja.

## OBRAZLOŽENJE

I) Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama člana 363. stav 1., a u vezi sa članom 298. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), člana 13. stav 2. alineja peta Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 49/06 i 51/09) i člana 21. tačka 7. i 103. stav 2. Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“, br. 5/15), a u vezi sa članom 3. tačka c) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, br. 17/14). Navedenim odredbama Zakona i Statuta definisana je procedura provođenja javnog konkursa za raspolaganje nekretninama, te je utvrđena nadležnost Gradskog vijeća „da Gradsko vijeće donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom grada“.

II) Razlozi za donošenje Odluke proizilaze iz Analize opravdanosti izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica, koju je Gradsko vijeće razmatralo na sjednici održanoj 29. aprila 2021. godine i povodom koje je usvojilo Odluku o opredjeljenosti dodjele/osnivanja prava građenja radi realizacije projekata izgradnje, upravljanja i korištenja podzemnih garaža na području grada Zenica, te na osnovu ranije provedenog javnog konkursa za osnivanje prava građenja za izgradnju javne podzemne garaže na lokalitetu Trg BiH nakon kojeg nosilac prava građenja koji je izabran nakon provedene procedure nije pristupio potpisu ugovora o pravu građenja.

Gradsko vijeće se, s ciljem rješavanja problematike stacionarnog saobraćaja u urbanoj zoni/centru grada, opredjelilo za pokretanje procedura osnivanja prava građenja sa privatnim investitorima na lokacijama: Trg Bosne i Hercegovine, Trg Alije Izetbegovića i u naselju Mokušnice, ispod sportskog igrališta. Postoji veoma izražena potreba za izgradnjom javne podzemne garaže na Trgu BiH, kao i potreba uređenja ovog trga kao centralnog gradskog trga. Posljednjih godina je primjetan nedostatak dovoljnog broja parking mjesta u centru grada za građane Zenice koji upražnjavaju različite potrebe u administrativnom središtu grada, kao i potreba za uslugama javnog parkinga za uposlenike u subjektima koji se nalaze u blizini Trga BiH.

Projekat izgradnje, upravljanja i korištenja podzemne garaže na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine bit će realiziran osnivanjem prava građenja. U tom smislu sačinjen je prijedlog Odluke o ponovnom raspisivanju javnog konkursa za dostavljanje ponuda za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica.

### III) Obrazloženje pravnih rješenja

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi, određuje lokacija, početni iznosi naknada za osnivanje prava građenja, vremenski rok trajanja prava građenja, kriteriji za izbor najpovoljnijeg ponuđača/ekonomski najpovoljnije ponude, kaucija/jamstvo za ozbiljnost ponude, garancija za izgradnju i uspostavu funkcije objekta, preuzimanje dokumentacije za javni konkurs, procedura i ovlaštenje za Gradonačelnika, te stupanje na snagu Odluke.

### IV) Finansijska sredstva

Za provođenje ove Odluke nisu potrebna posebna sredstva iz Budžeta Grada za 2024. godinu.

### V) Skraćeni postupak

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



# **JAVNI KONKURS**

za osnivanje prava građenja  
za izgradnju objekta i uspostavu funkcije  
javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima  
na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica

## 1. OPĆI PODACI

- 1.1. Osnivatelj prava građenja je Grad Zenica.
- 1.2. Sjedište osnivatelja prava građenja je Ulica Trg BiH br.6, Zenica, zastupan po Gradonačelniku Fuadu Kasumoviću.
- 1.3. Nosilac prava građenja se bira na otvorenom javnom konkursu.
- 1.4. Javni konkurs se raspisuje na osnovu Odluke Gradskog vijeća br. \_\_\_\_\_, usvojene na \_\_\_\_ sjednici od \_\_\_\_\_ godine.

## 2. PREDMET I USLOVI JAVNOG KONKURSA

2.1. Predmet javnog konkursa je osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine, uključujući izgradnju i uređenje novog centralnog gradskog trga iznad podzemne garaže, na rok od najduže 40 godina, računajući od dana potpisa ugovora o osnivanju prava građenja. Trajanje ugovora o pravu građenja će biti produženo za razuman period koliko traje građenje objekta (najduže 42 godine od dana potpisa ugovora o osnivanju prava građenja), što će se zabilježiti u zemljišnoj knjizi.

2.2. Najuspješniji ponuđač/nosilac prava građenja na javnom konkursu će biti obavezan da u razumnom roku (24 mjeseca nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja) izgradi javnu podzemnu garažu s pripadajućim sadržajima (uključujući projektovanje i finansiranje izgradnje objekta), da izgradi i uredi novi centralni gradski trg iznad garaže sa uređenjem pješačkog i kolskog pristupa objektu, te da nakon izgradnje objekta uspostavi funkciju/djelatnost javnog parkirališta u javnoj podzemnoj garaži u periodu trajanja prava građenja.

2.3. Najuspješniji ponuđač/nosilac prava građenja je obavezan da u periodu trajanja prava građenja obezbjedi održavanje funkcije javne podzemne garaže, upravljanje objektom javne podzemne garaže, tekuće i investiciono održavanje javne podzemne garaže, te prenos vlasništva nad objektom/javnom podzemnom garažom ispod Trga BiH na Grad Zenica nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja.

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

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

2.5. Pravo građenja se osniva na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Zenica, na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine, na dvije parcele koje su u planu parcelacije u Regulacionom planu Centar II označene kao PG1 i PG2, na katastarskim zemljišnim česticama k.č. 508/2 površine 1878m<sup>2</sup> i k.č. 508/3 površine 3398m<sup>2</sup>, sve KO Zenica II.

2.5.1. Svi učesnici konkursa su obavezni da u sklopu svojih ponuda dostave idejno rješenje/idejni projekat javne podzemne garaže, sa tačno definisanom lokacijom i veličinom objekta, sa definisanim ulazima u garažu i izlazima iz garaže, sa definisanim brojem podzemnih etaža i brojem parkirnih mjesta, kao i sa definisanim rješenjem centralnog gradskog trga iznad garaže, pripremljeno u skladu sa uslovima iz javnog konkursa te u skladu sa tehničkim standardima i pravilima struke.

Ukoliko neki od učesnika konkursa ne dostavi idejno rješenje/idejni projekat u sklopu svoje ponude, ili isti ne bude pripremljen u skladu sa uslovima iz javnog konkursa, sa tehničkim standardima i pravilima struke, njegova ponuda neće biti razmatrana i biće odbačena kao nepotpuna.

2.5.2. Nakon potpisa notarski obrađenog ugovora o osnivanju prava građenja, u zemljišnim knjigama će biti upisano pravo građenja u korist nosioca prava građenja i formiran ZK uložak o pravu građenja, dok vlasništvo nad zemljištem ostaje nepromijenjeno, tj. vlasnik zemljišta na kojem je predviđena izgradnja javne podzemne garaže na Trgu BiH i nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja je Grad Zenica.

2.6. Nosilac prava građenja obavezan je izgraditi javnu podzemnu garažu sa najmanje dvije podzemne etaže i najmanje 300 parking mjesta koja su namijenjena funkciji javnog parkiranja vozila, prema smjernicama/tehničkim uslovima za izgradnju (smjernice u prilogu), upravljati objektom javne podzemne garaže u periodu trajanja ugovora o pravu građenja, te nakon isteka ugovora objekat u stanju funkcionalne ispravnosti prenijeti u vlasništvo i predati u posjed Gradu Zenica.

2.6.1. Nosilac prava građenja slobodan je da izgradi veći broj parking mjesta u javnoj podzemnoj garaži, od 300 koji su minimalno traženi prema zahtjevima ovog javnog konkursa i smjernicama za izgradnju javne podzemne garaže, a koja će koristiti za svoje potrebe. Parking mjesta u javnoj podzemnoj garaži, koja će eventualno biti izgrađena za potrebe nosioca prava građenja, moraju biti smještena u trećoj podzemnoj etaži (najniža dodatna podzemna etaža). Parking mjesta izgrađena za potrebe nosioca prava građenja moraju biti propisno odvojena i vlasnički etažirana od ostalog dijela objekta.

Parking mjesta u javnoj podzemnoj garaži, koja će eventualno biti izgrađena za potrebe nosioca prava građenja u trećoj podzemnoj etaži, ostaju u trajnom vlasništvu nosioca prava građenja nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja.

2.7. Nosilac prava građenja obavezan je, nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja, pripremiti projektno tehničku dokumentaciju, prikupiti sve dozvole i saglasnosti, finansirati i izgraditi objekat javne podzemne garaže sa pripadajućim sadržajima i centralnim gradskim trgom iznad objekta garaže, te uspostaviti funkciju javnog parkinga, najkasnije u roku od 24 mjeseca od potpisa ugovora o osnivanju prava građenja.

2.7.1. Nosilac prava građenja obavezan je u proceduri izrade projektno tehničke dokumentacije (idejni projekat i glavni projekat) ishoditi pisanu saglasnost Grada Zenica da je projektno tehnička dokumentacija pripremljena u skladu sa uslovima iz javnog konkursa, a prije ishodovanja građevinske dozvole.

2.7.2. Grad Zenica će formirati stručni tim koji će revidovati projektnu dokumentaciju i utvrditi da je ista urađena u skladu sa uslovima iz javnog konkursa, te pratiti radove na rekonstrukciji i uređenju centralnog gradskog trga. Nosilac prava građenja obavezan je u proceduri tehničkog prijema i izdavanja upotrebne dozvole priložiti izvještaj stručnog tima Gradske uprave da su radovi na rekonstrukciji i uređenju centralnog gradskog trga iznad javne podzemne garaže urađeni u skladu sa projektnom dokumentacijom na koju je Grad Zenica izdao pisanu saglasnost, te da su radovi izvedeni u skladu sa tehničkim standardima i pravilima struke za ovu vrstu radova.

2.8. Grad Zenica će nosioca prava građenja uvesti u posjed s danom pravosnažnosti građevinske dozvole za izgradnju objekta. Nosilac prava građenja je dužan ishoditi pravosnažnu građevinsku dozvolu prije predaje u posjed nekretnina na kojima je ugovoreno pravo građenja.

2.9. Nosilac/titular prava građenja obavezan je:

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

b. plaćati godišnju naknadu za zasnovano pravo građenja nakon proteka tri godine od potpisa ugovora o osnivanju prava građenja (period uspostave funkcije javne podzemne garaže) pa do kraja aranžmana, u iznosu koji će ponuditi u javnom konkursu,

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

d. izgraditi/urediti centralni gradski trg iznad podzemne garaže, izgraditi/urediti pristupe do ulaza u zgradu Bosanskog narodnog pozorišta, zgradu Gradske uprave, zgradu MUP ZDK, urediti pristup prema zgradi Almy business centar/bivša zgrada ASA banke, kao i urediti zemljište oko lokaliteta gdje će se izvoditi građevinski radovi (uređenje javnih površina kao što je bilo prije početka građevinskih radova),

e. izgraditi potrebnu javnu infrastrukturu za funkcionisanje objekta javne podzemne garaže (električna energija, vodovod, kanalizacija), uključujući izgradnju pristupnih javnih saobraćajnica u objekat podzemne garaže,

f. planirati izvođenje radova na izgradnji objekta na način da se omogući funkcija i obavljanje djelatnosti u svim ostalim okolnim objektima koji se nalaze oko Trga BiH bez prekida, bez ugrožavanja pristupa tim objektima za korisnike usluga/klijente,

g. obzirom da osnivanje prava građenja podrazumijeva projektovanje, finansiranje, izgradnju, upravljanje, održavanje i prenos vlasništva nad javnom podzemnom garažom na lokaciji Trg BiH nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja, za potencijalne ponuđače je važno da finansijske aspekte i dinamiku kompletnog projekta analiziraju uključujući sve parametre važne za realizaciju projekta.

2.10. Grad Zenica će u proceduri izdavanja građevinske dozvole osloboditi nosiloca prava građenja od plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za pogodnosti (renta) za izgradnju javne podzemne garaže, kao doprinos Grada realizaciji projekta i potporu samodrživosti projekta, te imajući u vidu da će objekat javne podzemne garaže na Trgu BiH biti vraćen u vlasništvo Grada nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja.

2.10.1. Ukoliko nosilac prava građenja u svojoj ponudi i idejnom rješenju/idejnom projektu predvidi izgradnju treće dodatne podzemne etaže sa garažnim prostorom namijenjenim za vlastite potrebe, nosiocu prava građenja će za taj dio objekta biti obračunata naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknada za pogodnosti (renta), u skladu sa važećim propisima.

2.11. Nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja, sa nosiocem prava građenja će biti moguće produžiti aranžman o upravljanju nad objektom javne podzemne garaže na lokalitetu Trg BiH za period od narednih 10 godina.

2.12. Grad Zenica će prije završetka izgradnje javne podzemne garaže, u cilju podrške realizaciji i samoodrživosti projekta, donijeti odgovarajuće odluke kojima će biti zabranjeno parkiranje u ulicama koje gravitiraju javnoj podzemnoj garaži na Trgu BiH (Sestara Đitrih, Školska, Dr. Safvet bega Bašagića, Masarykova, Trg BiH oko zgrade BNP-a i biblioteke, oko zgrade Tužilaštva ZDK i Općinskog suda), osim parkiranja za stanare okolnih stambenih objekata, koje će biti uređeno u skladu sa Odlukom o organizaciji i načinu naplate parkiranja na javnim parking površinama, a s ciljem potpune regulacije stacionarnog saobraćaja i sprečavanja nelegalnog parkiranja.

2.13. Sva prava i obaveze Grada Zenica i nosioca prava građenja bliže su uređena i definisana u Nacrtu ugovora o osnivanju prava građenja, koji čini sastavni dio konkursne dokumentacije.

### 3. LOKACIJA I VELIČINA JAVNE PODZEMNE GARAŽE

3.1. Izgradnja javne podzemne garaže je predviđena ispod postojećeg gradskog trga (Trg BiH) koji je devastiran, potpuno je izgubio svoju funkciju i trenutno je pretvoren u parking kojim upravlja JP "Parking servis", na prostoru omeđenom postojećim poslovnim objektima (zgrada Bosanskog narodnog pozorišta, zgrada Gradske uprave, Tužilaštvo ZDK i Općinski sud, zgrada MUP ZDK i PU Zenica, Almy business centar/bivša zgrada ASA banke).

Ovaj lokalitet je u središtu administrativnog i poslovnog dijela grada, tako da se očekuje da će podzemnu garažu u većem obimu koristiti poslovni korisnici, privredni subjekti i korisnici njihovih usluga, a u manjem obimu stanovnici koji žive u ovom dijelu grada.

3.2. Odlukom o provođenju Izmjene Regulacionog plana „Centar II“ („Službene novine Grada Zenica broj: 7/20) prema planiranoj namjeni površina, na lokalitetu Trga Bosne i Hercegovine, planirana je izgradnja podzemne javne garaže, sa tri podzemne etaže.

Članom 14. stav (3) Odluke u pogledu stacionarnog saobraćaja u obuhvatu plana predviđa se lociranje nekoliko podzemnih garaža, čiji će se tačan broj etaža i potreban broj parking mjesta utvrditi kroz izradu projektne dokumentacije.

Objekat javne podzemne garaže mora biti lociran u okvirima parcela PG1 i PG2 iz plana parcelacije u sklopu Regulacionog plana Centar II, na katastarskim zemljišnim česticama k.č. 508/2 površine 1878m<sup>2</sup> i k.č. 508/3 površine 3398m<sup>2</sup>, sve KO Zenica II. Objekat javne podzemne garaže ne može izlaziti iz gabarita ove dvije parcele iz plana parcelacije koje su namijenjene za gradnju podzemne garaže, niti može prelaziti granice naznačenih katastarskih čestica koje su u vlasništvu Grada Zenica.

3.3. Obzirom na oblik parcela PG1 i PG2 iz plana parcelacije u sklopu Regulacionog plana Centar II, preporuka je da se planira gradnja javne podzemne garaže osnovnog gabarita u obliku slova „L“ da bi se najbolje iskoristio raspoloživi prostor za gradnju garaže.

Preporuka za nosioca prava građenja je da se građevinska linija javne podzemne garaže prema Ulici Školska definiše prema građevinskoj liniji Općinskog suda, te da to bude linija završetka popločanja centralnog gradskog trga, odnosno da se zadrži dio postojeće javne zelene površine uz Ulicu Školska. Veličina javne podzemne garaže ne smije ugroziti postojeće okolne objekte.

U sklopu objekta javne podzemne garaže mogu se izgraditi maksimalno tri podzemne etaže, a iznad garaže koja mora imati ravni krov treba izgraditi/formirati i urediti centralni gradski trg koji se nivelaciono mora uklopiti prema okolnim postojećim objektima i ulicama.

Glavni ulaz u javnu podzemnu garažu treba planirati direktno sa Glavne gradske magistrale, preko Ulice Sestara Ditrh na zapadu, te planirati dodatni ulaz iz Ulice Školska na sjeveru.

U garaži je potrebno predvidjeti stepenice i liftove za vertikalnu komunikaciju unutar garaže i pristup pješaka trgu, prostor za sprinkler postrojenje i prateći bazen, prostor za agregat, javni sanitarni čvor, kontrolnu sobu, prostor i sanitarije za uposlenike.

3.4. Karakteristike javne podzemne garaže koju izabrani nosilac prava građenja treba izgraditi su sljedeće:

1. minimalan broj podzemnih etaža: dvije (2) podzemne etaže,

2.	maksimalan broj podzemnih etaža:	tri (3) podzemne etaže,
3.	preporučena dužina podzemne garaže:	132,50 m,
4.	preporučena širina podzemne garaže:	40,50 m,
5.	planirana minimalna bruto površina garaže za dvije podzemne etaže:	cca 10.000,00 m <sup>2</sup> ,
6.	površina zemljišta koju zauzima podzemna garaža bez ulazno izlaznih rampi:	cca 5.000,00 m <sup>2</sup> ,
7.	minimalan broj garažnih mjesta:	300 garažnih mjesta,
8.	preporučena pov. obuhvata uređenja centralnog gradskog trga:	max 9.000,00 m <sup>2</sup> ,
9.	preporučena pov. obuhvata popločanja centralnog gradskog trga:	cca 6.000,00 m <sup>2</sup> ,
10.	površina obuhvata zelene površine u sklopu centralnog gradskog trga:	max 2.000,00 m <sup>2</sup> .

3.5. Na planiranoj lokaciji, nosilac prava građenja je obavezan da nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja projektuje, finansira gradnju, uspostavi funkciju i upravlja objektom javne podzemne garaže u roku iz ponude u sklopu javnog konkursa (ali ne duže od 42 godine od dana potpisa ugovora o osnivanju prava građenja), te da nakon isteka roka definisanog ugovorom o pravu građenja objekat vrati Gradu Zenica u vlasništvo i na upravljanje.

3.6. Prilikom izgradnje podzemne garaže, nosilac prava građenja obavezan je u potpunosti rekonstruisati i urediti centralni gradski trg koji se nalazi na krovu garaže, u skladu sa rješenjima iz usvojenog regulacionog plana Centar II, u skladu sa smjernicama/tehničkim uslovima za izgradnju koji su dio dokumentacije za javni konkurs i zahtjevima iz dokumentacije za javni konkurs, koja je usvojena od strane Gradskog vijeća.

Nosilac prava građenja obavezan je u sklopu idejnog rješenja/idejnog projekta javne podzemne garaže, koji će priložiti kao dio svoje ponude, pripremiti prijedlog uređenja centralnog gradskog trga. Prijedlog uređenja centralnog gradskog trga mora biti adekvatno vizuelno prezentiran i tekstualno obrazložen, pošto je jedan od kriterija za izbor najpovoljnije ponude i kvalitet uređenja centralnog gradskog trga iznad javne podzemne garaže.

Nosilac prava građenja obavezan je da formira reprezentativni javni prostor novog centralnog gradskog trga/javnog prostora koji će ponuditi različite mogućnosti korištenja, uključujući kompletno popločanje trga u granicama obuhvata, izgradnju gradskih fontana, izgradnju urbanog zelenila i moderne javne rasvjete sa LED rasvjetnim tijelima koja će biti usklađena sa javnom rasvjetom koja se koristi na gradskoj centralnoj pješačkoj saobraćajnici i koja će biti korištena prilikom uređenja Trga Alije Izetbegovića.

Nosilac prava građenja obavezan je prilikom pripreme projektne tehničke dokumentacije riješiti prostornu i visinsku/nivelacionu postavku centralnog gradskog trga iznad javne podzemne garaže prema ulazima u sve okolne objekte, način uređenja centralnog gradskog trga i opremanje trga gradskim mobilijarom. Nosilac prava građenja obavezan je prijedlog svih predviđenih sadržaja, materijalizacije i gradskog mobilijara koja ponudi u idejnom rješenju/idejnom projektu koji će biti

priložen u sklopu ponude usaglasiti sa stručnim timom Gradske uprave, te za predložena rješenja dobiti saglasnost Gradske uprave prije izdavanja građevinske dozvole.

Obuhvat izgradnje/rekonstrukcije centralnog gradskog trga i rekonstrukcije dijelova trga ispod kojih neće biti podzemna garaža obuhvata prostor od max 9.000,00 m<sup>2</sup>, od čega je cca 6.000,00 m<sup>2</sup> novog popločanja u sklopu centralnog gradskog trga i max 2.000,00 m<sup>2</sup> zelene površine na kompletnom obuhvatu, a sve u zavisnosti od rješenja uređenja centralnog gradskog trga.

3.7. Obzirom da se izgradnja podzemne garaže povjerava putem javnog konkursa za osnivanje prava građenja, nosiocu prava građenja se dopušta sloboda u izboru konstruktivnih rješenja, tehnologije građenja i građevinskih materijala. Prioritet treba usmjeriti na izbor funkcionalnih rješenja koja će omogućiti male troškove korištenja i održavanja javne podzemne garaže, a u cilju racionalizacije troškova gradnje, održavanja i korištenja podzemne garaže, koji će omogućiti izgradnju tehnološki savremene, funkcionalne i racionalne javne podzemne garaže.

3.8. Nosilac prava građenja je slobodan da u sklopu objekta osim funkcije javnog parkiranja obezbijedi i dodatne sadržaje koji su vezani za funkciju javnog parkiranja (pranje vozila, pregled i servis vozila), a u sklopu maksimalno odobrenih gabarita za izgradnju objekta.

3.9. Nosilac prava građenja obavezan je prilikom izvođenja radova uskladiti izvođenje građevinskih radova na izgradnji objekta na način da se omogući funkcija i obavljanje djelatnosti u svim ostalim okolnim objektima koji se nalaze oko Trga BiH bez prekida, bez ugrožavanja pristupa objektima za korisnike usluga/klijente i uposlenike.

#### 4. VREMENSKI ROK TRAJANJA PRAVA GRAĐENJA

4.1. Vremenski rok trajanja prava građenja javne podzemne garaže iznosi najviše 40 godina od potpisa ugovora o osnivanju prava građenja. Rok trajanja prava građenja će nosilac/titular prava građenja ponuditi svojom ponudom, a biće produžen za 24 mjeseca (razuman period izgradnje garaže i ishođenja upotrebne dozvole) od dana potpisa ugovora o osnivanju prava građenja.

4.2. Nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja, sa nosiocem prava građenja će biti moguće produžiti aranžman o upravljanju nad objektom javne podzemne garaže na lokalitetu Trg BiH za period od narednih 10 godina, o čemu će Grad Zenica i nosilac prava građenja napraviti poseban ugovor i dogovoriti drugačiju naknadu za upravljanje i održavanje objekta.

4.3. Protekom roka na koji je osnovano pravo građenja, Grad Zenica će postati vlasnikom građevine i nosilac prava građenja dužan je bez prava na naknadu predati Gradu u posjed i vlasništvo građevinu u stanju funkcionalne ispravnosti (izuzev eventualno treće dodatne podzemne etaže u sklopu objekta, dio objekta koji mora biti vlasnički odvojen i propisno etažiran, te za koji nosilac prava građenja zadržava trajno pravo vlasništva), sa svim infrastrukturnim sistemima i opremom koju je objekat posjedovao nakon izgradnje, bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih lica (založno, fiducijarno ili drugo stvarno pravo kao teret prava građenja), dok će centralni gradski trg iznad garaže biti predat Gradu u vlasništvo odmah nakon završetka radova na rekonstrukciji/uređenju.

#### 5. NAKNADA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

5.1. Početni iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta podzemne javne garaže na lokalitetu Trg BiH je 100.000,00 KM (stotinhiljada KM).

5.2. Nosilac/titular prava građenja je obavezan uplatiti jednokratnu naknadu za osnivanje prava građenja u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja.

5.3. Početni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja za izgradnju objekta javne podzemne garaže na lokalitetu Trg BiH je 50.000,00 KM (pedesethiljada KM).

5.4. Nosilac/titular prava građenja je obavezan plaćati godišnju naknadu za osnovano pravo građenja, nakon proteka tri godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, pa do kraja trajanja ugovora o osnivanju prava građenja.

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

## 6. PRAVO UČEŠĆA NA JAVNOM KONKURSU

6.1. Pravo učešća na javnom konkursu imaju pravna lica koja su registrovana u BiH ili inostranstvu i imaju potrebna statusna obilježja u pogledu mogućnosti učešća u predmetnom konkursu i koja mogu steći pravo na nekretnini koja je predmet osnivanja prava građenja.

6.2. Pravo učešća na javnom konkursu imaju i pravna lica koja daju zajedničku ponudu (konzorcij/grupa ponuđača, joint venture). U slučaju da u sklopu javnog konkursa ponudu dostavlja konzorcij/grupa ponuđača, isti su dužni dostaviti konzorcijski ugovor u kojem će biti definisano ko su članovi konzorcija/grupe ponuđača sa tačnim identifikacionim elementima, ko ima pravo istupa, predstavljanja i ovlaštenje za potpisivanje ugovora u ime konzorcija/grupe ponuđača, solidarna odgovornost lidera i članica konzorcija/grupe ponuđača za realizaciju ugovora o osnivanju prava građenja.

6.3. Ponude pravnih lica nad kojima je otvoren stečaj ili likvidacija, kao i ponude učesnika koji imaju neizmirene obaveze prema Poreznoj upravi FBiH i UIO BiH, te obaveze prema Gradu Zenica na dan isteka roka za podnošenje ponuda, neće se uzeti u razmatranje, osim ako je učesniku konkursa/poslovnog subjektu u skladu sa posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obaveza.

6.4. Učesnici konkursa moraju dokazati sposobnost/kvalifikovanost za izgradnju i upravljanje objektom podzemne javne garaže prema uslovima navedenim u tački 8. ovog javnog konkursa.

## 7. PREUZIMANJE KONKURSNE DOKUMENTACIJE

7.1. Dokumentacija za javni konkurs može se preuzeti u Gradskoj upravi.

Svi zainteresovani učesnici mogu preuzeti dokumentaciju za javni konkurs, bez naknade, dostavljanjem zahtjeva za preuzimanje dokumentacije za javni konkurs, na adresu Trg BiH 6, N/R \_\_\_\_\_, ili putem e-maila \_\_\_\_\_@zenica.ba, sa naznakom: Zahtjev za preuzimanje konkursne dokumentacije za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine, Zenica.

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



7.2. Identifikacija potencijalnih učesnika konkursa je bitna zbog dostavljanja odgovora na eventualne upite tokom trajanja konkursa, zbog dostavljanja eventualnih dodatnih informacija tokom konkursa, te zbog druge neophodne komunikacije sa učesnicima tokom trajanja javnog konkursa.

7.3. Naknada za preuzimanje konkursne dokumentacije se neće naplaćivati.

## 8. DOKAZI O SPOSOBNOSTI/KVALIFIKOVANOSTI UČESNIKA KONKURSA

8.1. Učesnici javnog konkursa/ponuđači moraju dokazati sposobnost/kvalifikovanost za izgradnju i upravljanje objektom podzemne javne garaže. Svi traženi dokumenti i dokazi kojima se dokazuje sposobnost/kvalifikovanost učesnika konkursa se prilažu u originalu ili u ovjerenoj kopiji.

8.2. Učesnici konkursa/ponuđači trebaju dostaviti sljedeće dokaze o sposobnosti/kvalifikovanosti:

a. Dokaz o registraciji, u skladu sa propisima zemlje iz koje učesnik konkursa dolazi, ID broj i PDV broj.

Za domaća i strana pravna lica (za strana pravna lica izvod iz nadležnog/odgovarajućeg registra u zemlji porijekla ili ekvivalentni dokument koji se izdaje u pravnom sistemu zemlje ponuđača) dostaviti izvod iz sudskog registra, ne stariji od tri (3) mjeseca od dana objavljivanja konkursa.

b. Uvjerenje nadležnog suda (Sud BiH) kojim dokazuju da u krivičnom postupku nije izrečena pravosnažna presuda kojom je ponuđač (pravno lice) i odgovorno lice ponuđača osuđeno za krivično djelo učešća u kriminalnoj organizaciji, za korupciju, prevaru ili pranje novca.

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

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

e. Uvjerenje nadležnih institucija da je ponuđač izmirio dospjele obaveze u vezi s plaćanjem direktnih i indirektnih poreza.

f. Uvjerenje nadležnih institucija da ponuđač nema zabranu obavljanja djelatnosti.

g. Uvjerenje da ponuđač nema neizmirenih obaveza prema Gradu Zenica.

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

Za strana pravna lica, za sva tražena uvjerenja, stav (b) do (f), priložiti odgovarajući ekvivalentni dokaz koji se izdaje u pravnom sistemu zemlje porijekla ponuđača.

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

Kao dokaz za ispunjavanje uslova iz stava (d), (e) i (g) prihvata se i sporazum ponuđača sa nadležnim poreskim institucijama o reprogramiranom, odnosno odgođenom plaćanju obaveza ponuđača po

osnovu poreza i doprinosa i indirektnih poreza, kao i drugih javnih prihoda, uz potvrdu poreskih organa da ponuđač u predviđenoj dinamici izmiruje svoje reprogramirane obaveze.

i. Kaucija/jamstvo za ozbiljnost ponude na iznos od 50.000,00 KM (pedesethiljada KM), koje je potrebno uplatiti na depozitni račun Grada Zenica, broj: 141-355-53200161-07, vrsta prihoda 723139, šifra Grada Zenica 103, budžetska organizacija 0000000 ili 9999999, uz ovjerenu izjavu (kod notara ili u sudu) da se uplaćena kaucija zadržava dok se ne izvrši dodjela ugovora, odnosno okonča postupak javnog konkursa.

U slučaju da učesnik konkursa/ponuđač ne uplati kauciju/jamstvo za ozbiljnost ponude, kao sredstvo finansijskog obezbjeđenja za ozbiljnost ponude, njegova ponuda će biti odbijena zbog bitnih nedostataka.

Uplaćena kaucija/jamstvo za ozbiljnost ponude, ako ne bude iskorišćeno, biće vraćeni ponuđačima najkasnije u roku od 10 dana od dana potpisa ugovora o osnivanju prava građenja sa najpovoljnijim ponuđačem, odnosno od donošenja odluke o eventualnom poništenju javnog konkursa.

j. Jamstvo za dobro i blagovremeno izvršenje obaveze izgradnje objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže na lokalitetu Trg BiH (obavezujuće pismo namjere poslovne banke), da će u slučaju da ponuđač bude izabran kao najpovoljniji na javnom konkursu, istom izdati neopozivu bankovnu garanciju za dobro i blagovremeno izvršenje obaveze izgradnje objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže na lokalitetu Trg BiH u roku od 15 dana nakon potpisa Ugovora o pravu građenja na iznos od 250.000,00 KM (dvijestotinepedesethiljada KM), s rokom važenja od 36 mjeseci nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja, te plativim na prvi pisani poziv Grada Zenica, bez prava na prigovor i bez protesta.

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

Ukoliko izabrani ponuđač ne dostavi garanciju za dobro i blagovremeno izvršenje obaveze izgradnje objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže na lokalitetu Trga BiH, gubi uplaćenu kauciju/jamstvo za ponudu i ugovor će biti ponuđen drugoplasiranom ponuđaču.

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

l. Izjavu ponuđača da se obavezuje, u slučaju da bude izabran kao najbolji ponuđač, da će u rekonstrukciju i uređenje centralnog gradskog trga uložiti minimalno onaj iznos sredstava koji je u tekstualnom obrazloženju idejnog rješenja/idejnog projekta priložio kao procjenu planiranih ulaganja u uređenje trga.

8.3. Ukoliko ponudu dostavlja konzorcij/grupa ponuđača, za sve članove konzorcija/grupe ponuđača koji podnose zajedničku ponudu prilažu se sljedeći dokazi o sposobnosti/kvalifikovanosti:

(1) Pojedinačni dokazi o registraciji, dokazi o nekažnjavanju i uvjerenja nadležnih institucija o izmirenju dospelih obaveza iz osnova direktnih i indirektnih poreza i doprinosa za penziona i invalidsko i zdravstveno osiguranje, kao i sva uvjerenja koja su tražena u tački 8.2. stav (a) do stav (g),

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

(3) Ovjeren ugovor o konzorciju/zajedničkom nastupu,

(4) Jamstva koja su tražena u tački 8.2. stav (i) do stav (l) dostavlja lider konzorcija u ime konzorcija.

## 9. OSTALA DOKUMENTACIJA

9.1. Nacrt ugovora je sastavni dio konkursne dokumentacije, u koji su uneseni svi elementi iz dokumentacije za javni konkurs, te definisana prava i obaveze nosioca prava građenja i Grada Zenica. Ponuđači su dužni u sklopu svoje ponude, u dijelu svoje finansijske ponude za osnivanje prava građenja sa rokom trajanja prava građenja, dostaviti potpisan i pečatom ovjeren Nacrt ugovora o osnivanju prava građenja, u koji su unijeli podatke iz svoje ponude, te parafirati sve listove ugovora.

9.2. Svi učesnici konkursa/ponuđači su obavezni da u sklopu svojih ponuda dostave idejno rješenje/idejni projekat javne podzemne garaže, pripremljen u skladu sa uslovima iz javnog konkursa, na osnovu kojeg će biti bodovani po osnovu kriterija najkvalitetnijeg rješenja rekonstrukcije i uređenja centralnog gradskog trga iznad javne podzemne garaže.

9.3. Idejno rješenje/idejni projekat koji učesnici konkursa/ponuđači moraju dostaviti u sklopu svojih ponuda moraju sadržavati sljedeće priloge:

Tekstualno obrazloženje - tehnički opis mora da sadrži kvalitetne informacije prema svim kriterijima/elementima za ocjenu i bodovanje idejnog rješenja/idejnog projekta, a posebno tekstualno obrazloženje urbanističko - arhitektonskog koncepta, pješačkog pristupa na trg i organizacije hodnih linija, organizacije boravka/sjedenja na trgu, obrazloženje oblikovnog tretmana i opise materijala koji će biti korišteni za pješačke izlaze iz garaže, opise vrste i kvalitete obloge na trgu, javne i ambijentalne rasvjete, urbanog mobilijara, urbanog zelenila, fontana koje se planiraju izgraditi na trgu, analizu multifunkcionalnog rješenja korištenja trga, te kvalitetno prikazan i obrazložen iznos finansijskih sredstava (pregled investicije) koje će nosilac prava građenja morati minimalno utrošiti u rekonstrukciju i uređenje trga, a u skladu sa idejnim rješenjem/idejnim projektom.

Grafički dio mora sadržavati sljedeće priloge/cртеže:

a. širu situaciju prostora oko trga sa tačnom lokacijom katastarskih čestica na kojima je predviđena izgradnja objekta i postavkom okolnih objekta, povezanost sa okolnim objektima, postavku okolnog kolskog i pješačkog saobraćaja u adekvatnoj razmjeri dovoljnoj za jasnu grafičku prezentaciju,

b. užu situaciju prostora trga sa naznačenim vezama prema okolnim objektima, sa svim pješačkim pristupima i svim jasno prikazanim sadržajima na trgu, u adekvatnoj razmjeri dovoljnoj za jasnu grafičku prezentaciju,

c. sve karakteristične osnove/tlocрте objekta podzemne garaže, sa relevantnim dimenzijama i opisima, jasno pozicionirane na katastarskoj podlozi gdje će biti jasno prikazano da je podzemna garaža locirana na katastarskim česticama koje su u vlasništvu Grada, u adekvatnoj razmjeri dovoljnoj za jasnu grafičku prezentaciju,

d. karakteristične presjeke (najmanje dva, podužni i poprečni) kroz objekat podzemne garaže, u adekvatnoj razmjeri dovoljnoj za jasnu grafičku prezentaciju,

e. prostorni prikaz (3d video prikaz) centralnog gradskog trga iznad podzemne garaže, sa dovoljnim brojem prostornih prikaza/foto prikaza uređenja trga, iz kojih je moguće sagledati kompletno idejno rješenje/idejni projekat rekonstrukcije i uređenja centralnog gradskog trga, kao i pristupe u podzemnu garažu i izlaze iz garaže.

9.4. U slučaju bilo koje promjene vezane za ispunjenje kvalifikacijskih uslova za učestvovanje u proceduri javnog konkursa koja bi nastupila prije donošenja odluke o izboru najpovoljnije ponude ili odluke o poništenju postupka, odnosno do momenta potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja,

ponuđač je dužan da obavijesti Komisiju koja će voditi proceduru javnog konkursa/Grad Zenica, pisanim putem o toj promjeni, te je dužan da dostavi relevantnu dokumentaciju, najkasnije u roku od pet (5) dana, od dana nastanka takve promjene.

## 10. ROK I NAČIN DOSTAVLJANJA PONUDA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

10.1. Ponude se dostavljaju preporučenom poštom ili se neposredno predaju na Protokol Grada u roku od 45 dana od dana objave javnog konkursa, odnosno najkasnije do 2025. godine do 12.00 sati.

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

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

10.2. Ponude se dostavljaju u zatvorenim kovertama, na kojima je naznačena adresa „Grad Zenica, Komisija za provođenje javnog konkursa, Trg BiH 6, 72000 Zenica“, s naznakom:

„PONUDA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA ZA IZGRADNJU OBJEKTA I USPOSTAVU FUNKCIJE JAVNE PODZEMNE GARAŽE S PRIPADAJUĆIM SADRŽAJIMA NA LOKALITETU TRG BOSNE I HERCEGOVINE – NE OTVARAJ prije termina za otvaranje ponuda“.

Na poledini koverte sa kompletnom ponudom potrebno je upisati naziv ponuđača i adresu.

U slučaju da ponudu podnosi konzorcij/grupa ponuđača, na poledini koverte je poželjno naznačiti da se radi o konzorciju/grupi ponuđača, te navesti nazive i adrese svih učesnika u zajedničkoj ponudi.

10.3. Ponuda se zajedno sa pripadajućom dokumentacijom i traženim dokazima priprema i dostavlja na jednom od službenih jezika BiH, u originalu ili ovjerenoj kopiji, u jednom primjerku. Ponuđač ne smije mijenjati ili dopunjavati tekst konkursne dokumentacije.

10.4. Ponuda se sastoji iz dva dijela. Prvi dio ponude sadrži dokaze o sposobnosti/kvalifikovanosti učesnika konkursa/ponuđača, a drugi dio predstavlja finansijsku ponudu za osnivanje prava građenja sa rokom trajanja ugovora o pravu građenja koja se vrednuje i boduje od strane Komisije za provođenje javnog konkursa.

10.4.1. Dio ponude sa dokumentima i dokazima kojim se dokazuje ispunjenje uslova o traženoj sposobnosti/kvalifikovanosti učesnika konkursa/ponuđača sadrži sljedeće priloge:

- a1. Sadržaj,
- a2. Naziv ponuđača/subjekta, sjedište, izvod iz sudskog registra, ID broj i PDV broj,
- a3. Traženi dokazi o sposobnosti/kvalifikaciji učesnika konkursa/ponuđača, prema uslovima navedenim u tački 8. ovog javnog konkursa,
- a4. Dokaz o uplati kaucije/jamstva za ozbiljnost ponude,
- a5. Idejno rješenje/idejni projekat javne podzemne garaže, sa rekonstrukcijom i uređenjem trga iznad podzemne garaže, pripremljen u skladu sa uslovima iz javnog konkursa, sa obrazloženjima koja su tražena i priložima koji su nabrojani u tački 9.3. ovog javnog konkursa.

10.4.2. Financijski dio ponude za osnivanje prava građenja sa rokom trajanja ugovora o pravu građenja sadrži sljedeće priloge:

- b1. Sadržaj,
- b2. Obrazac za finansijski dio ponude sa upisanim iznosima jednokratne i godišnje naknade za pravo građenja sa rokom trajanja ugovora o pravu građenja,
- b3. Popunjen i potpisan Nacrt ugovora o osnivanju prava građenja.

10.5. Ponuda se čvrsto uvezuje na način da se onemogućí naknadno vađenje ili umetanje listova. Ponuda se izrađuje na način da čini cjelinu i mora biti napisana neizbrisivom tintom. Ispravke u ponudi moraju biti izrađene na način da su vidljive i potvrđene potpisom ponuđača, uz oznaku datuma ispravke. Svi listovi ponude moraju biti čvrsto uvezani na način da se onemogućí naknadno vađenje ili umetanje listova. Sve strane ponude moraju biti parafirane i numerisane na način da je vidljiv redni broj stranice ili lista.

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

10.6. Rok važenja ponuda iznosi minimalno 120 dana, računajući od dana isteka roka za podnošenje ponuda. Ukoliko ponuđač u ponudi ne navede rok važenja ponude, onda se smatra da je rok važenja ponude onaj koji je naveden u konkursnoj dokumentaciji.

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

10.7. Osnivatelj prava građenja/Komisija za provođenje konkursa zadržava pravo da pisanim putem traži saglasnost za produženje roka važenja ponude. Ukoliko ponuđač ne odgovori na zahtjev i ne dostavi pisanu saglasnost, smatra se da je odbio zahtjev za produženje roka važenja ponude, te se njegova ponuda dalje neće razmatrati.

10.8. Nepotpune ponude kao ni ponude koje budu dostavljene na Protokol Grada nakon isteka roka iz tačke 10.1. neće se uzeti u razmatranje.

10.9. Grad Zenica ima pravo da ne izabere niti jednog ponuđača na javnom konkursu, u kojem se slučaju kaucija/jamstvo vraća ponuđačima.

10.10. Svaki ponuđač može dostaviti samo jednu ponudu. Nije dozvoljeno da ponuđači dostave više modaliteta ponude. Ponuđačima nije dozvoljeno da dostavljaju alternativne ponude.

## 11. OTVARANJE PONUDA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

11.1. Javno otvaranje ponuda bit će obavljeno u prostorijama nove zgrade Gradske uprave, na adresi Trg BiH br.6, Zenica, sala 107, I sprat, dana 15.05.2025. godine u 13.00 sati.

11.2. Otvaranju ponuda može prisustvovati jedno ovlašteno lice ili punomoćnik učesnika konkursa/ponuđača, uz predočenje ovlaštenja ili punomoći i ličnog dokumenta.

11.3. Komisija za provođenje procedure javnog konkursa će prilikom javnog otvaranja ponuda pročitati/konstatovati sljedeće:

- a. Pročitati naziv ponuđača/subjekta i sjedište/adresu, datum i vrijeme prispjeća ponude,

b. Konstatovati da li je u sklopu ponude priložen dokaz o uplati kaucije/jamstva za ozbiljnost ponude,

c. Konstatovati da li je u sklopu ponude priloženo idejno rješenje/idejni projekat javne podzemne garaže sa centralnim gradskim trgom iznad garaže,

d. Pročitati ponuđeni iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja,

e. Pročitati ponuđeni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja,

f. Pročitati ponuđeni rok na koji se osniva pravo građenja.

11.4. Sva lica koja budu prisustvovala javnom otvaranju ponuda će potpisati zapisnik o javnom otvaranju ponuda.

11.4.1. Komisija za provođenje procedure javnog konkursa će dostaviti kopiju zapisnika o otvaranju ponuda svakom ponuđaču/učesniku konkursa koji je dostavio ponudu putem kontakt e-maila, najkasnije u roku od tri dana nakon otvaranja ponuda.

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

## 12. KRITERIJI ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

12.1. Kriterij za izbor najpovoljnije ponude je kriterij ekonomski najpovoljnije ponude.

12.2. Ekonomski najpovoljnija ponuda je ona koja bude vrednovana/ocijenjena sa najviše bodova prema sljedećim kriterijima:

1. Najviši ponuđeni iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja (najniži/početni iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja je 100.000,00 KM),

- maksimalno 10 bodova.

2. Najviši ponuđeni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja koji se počinje plaćati nakon proteka tri (3) godine od potpisa ugovora o osnivanju prava građenja pa do kraja aranžmana, a plaća se jednokratno godišnje do isteka ugovora (najniži/početni iznos godišnje naknade za osnovano prava građenja je 50.000,00 KM),

- maksimalno 35 bodova.

3. Najkraći ponuđeni rok na koji se osniva pravo građenja (najduži rok za pravo građenja je 40 godina, računajući od dana potpisa ugovora o osnivanju prava građenja),

- maksimalno 30 bodova.

4. Najkvalitetnije rješenje rekonstrukcije i uređenja centralnog gradskog trga iznad javne podzemne garaže,

- maksimalno 25 bodova.

12.3. Ponuđeni iznos jednokratne naknade i godišnje naknade za osnovano pravo građenja upisuje se u priloženom obrascu za finansijski dio ponude u KM (konvertibilna marka) brojkama i slovima, sa

rokom trajanja ugovora o pravu građenja. Ako se iznosi u brojkama i slovima ne slažu, mjerodavan je iznos ponuđene naknade za pravo građenja koji je upisan slovima.

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

### 13. NAČIN BODOVANJA I RANGIRANJA PONUDA

13.1. Najviši ponuđeni iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja za objekat javne podzemne garaže će se bodovati na sljedeći način:

Ponuda sa najvišim ponuđenim iznosom jednokratne naknade za osnivanje prava građenja će se bodovati sa maksimalnim brojem bodova – 100 bodova.

Formula koja će se koristiti da bi se na osnovu najviše ponude za jednokratnu naknadu za osnivanje prava građenja vrednovala i bodovale ostale ponude je sljedeća:

$P_{jn} = 100 \times P/P_{jmax}$ , pri čemu je:

$P_{jn}$  - broj poena za ponuđenu jednokratnu naknadu za osnovano pravo građenja,

$P_{jmax}$  - iznos najviše ponuđene jednokratne naknade,

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

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

13.2. Najviši ponuđeni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja za objekat javne podzemne garaže će se bodovati na sljedeći način:

Ponuda sa najvišim ponuđenim iznosom godišnje naknade za osnovano pravo građenja će se bodovati sa maksimalnim brojem bodova – 100 bodova.

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

$P_{gn} = 100 \times P/P_{gmax}$ , pri čemu je:

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

$P_{gmax}$  - iznos najviše ponuđene godišnje naknade,

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

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

13.3. Najkraći vremenski period trajanja ugovora o pravu građenja za objekat javne podzemne garaže će se bodovati na sljedeći način:

Ponuda sa najkraćim vremenskim periodom trajanja ugovora o pravu građenja će se bodovati sa maksimalnim brojem bodova – 100 bodova.

Formula koja će se koristiti da bi se na osnovu najkraćeg ponuđenog vremenskog perioda trajanja ugovora o pravu građenja vrednovala i bodovale ostale ponude je sljedeća:

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

$V_g$  - broj poena za ponuđeni vremenski period trajanja ugovora o pravu građenja,

$V_{min}$  – najkraći ponuđeni vremenski period trajanja ugovora o pravu građenja,

$V$  - ponuđeni vremenski period trajanja ugovora o pravu građenja koji se vrednuje i boduje.

13.4. Najkvalitetnije rješenje rekonstrukcije i uređenja centralnog gradskog trga iznad javne podzemne garaže će se bodovati na sljedeći način:

1. Urbanističko - arhitektonski koncept centralnog gradskog trga, uklapanje predloženog rješenja u ambijent, povezanost sa okolnim objektima, pješački pristupi na trg i linije kretanja pješaka, formiranje i postavka prostora za različite aktivnosti/namjene na trgu,

0 - 5 bodova.

2. Uklopljenost pješačkih izlaza iz garaže u ambijent i okolinu, kvalitet oblikovnog tretmana izlaza i kvalitet materijala koji će biti korišteni za gradnju izlaza,

0 - 5 bodova.

3. Atraktivnost i inovativnost rješenja uređenja trga, multifunkcionalnost korištenja trga, fleksibilnost koja omogućava nadogradnju rješenja uređenja i korištenja trga u budućnosti,

0 - 5 bodova.

4. Postavka i kvalitet ambijentalne i javne rasvjete, postavka i kvalitet urbanog mobilijara, postavka i kvalitet urbanog zelenila, postavka i kvalitet fontane, kvalitet materijala kojim će trg biti popločan,

0 - 5 bodova.

5. Procjena ukupne investicije koja mora biti uložena u rekonstrukciju i uređenje centralnog gradskog trga,

0 - 5 bodova.

13.5. Vrednovanje, bodovanje i konačno rangiranje ponuda zavisi od težine i procentualne zastupljenosti svakog pojedinog kriterija u ukupnom bodovanju.

Koeficijent težine bodova za ponuđeni iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja (KTJN) u ukupnom zbiru bodova je 0,10, koeficijent težine bodova za ponuđeni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja (KTGN) u ukupnom zbiru je 0,35, a koeficijent težine bodova za ponuđeni vremenski rok na koji se osniva pravo građenja (KTV) u ukupnom zbiru bodova je 0,30.

Koeficijent težine bodova za kvalitet rješenja rekonstrukcije i uređenja centralnog gradskog trga je 1.

Nakon što se izvrši bodovanje po svakom kriteriju, bodovi dobijeni po svakom kriteriju se množe sa koeficijentima težine bodova za svaki kriterij. Ukupan zbir bodova, nakon množenja sa koeficijentima težine za pojedini kriterij, predstavlja ukupan broj bodova na osnovu kojeg se vrši rangiranje ponuda.

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

#### 14. ODLUKA O IZBORU NAJPOVOLJNIJEG PONUĐAČA/NOSIOCA PRAVA GRAĐENJA



14.1. Odluka o odabiru najpovoljnije ponude i ponuđača/nosioca prava građenja, odnosno odluka o poništenju postupka, donijet će se u roku od 60 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

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

14.2. Svako pravno lice koje ima pravni interes u proceduri javnog konkursa ima pravo da podnese zahtjev za zaštitu svojih prava u vezi sa postupkom Komisije za provođenje javnog konkursa.

Zahtjev za zaštitu prava se podnosi na adresu Grada, naznačenu u članu 1. ovog konkursa, preporučenom poštom ili putem e-maila kontakt osobe iz člana 17. ove dokumentacije za javni konkurs.

14.3. Na zapisnik o bodovanju i rangiranju ponuda može se izjaviti prigovor u roku od pet (5) dana od dana prijema zapisnika sa rangiranjem ponuda. Po prijemu prigovora Komisija za provođenje procedure javnog konkursa ocjenjuje da li je prigovor blagovremen, dopušten i osnovan. U slučaju da Komisija ocijeni da je prigovor osnovan donijeće odluku o istom, a u slučaju da prigovor bude odbijen, podnosilac prigovora može zaštitu svojih prava tražiti pred Gradonačelnikom Grada Zenica. Ponuđač/podnosilac prigovora/žalitelj može dostaviti svoju žalbu Gradonačelniku u roku od sedam (7) dana nakon što Komisija donese eventualno negativnu odluku o prigovoru, koji donosi konačnu odluku po žalbi.

## 15. ROK ZAKLJUČENJA UGOVORA O PRAVU GRAĐENJA

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

15.2. Potpis ugovora o osnivanju prava građenja će se obaviti nakon što Gradsko vijeće usvoji prijedlog odluke za potpis ugovora o osnivanju prava građenja sa najpovoljnijim ponuđačem.

15.3. Rok za zaključenje Ugovora o osnivanju prava građenja je 15 dana od dana prijema obavijesti o izboru najpovoljnijeg ponuđača od strane učesnika javnog konkursa.

15.4. Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor ili ne dostavi traženu garanciju za dobro i blagovremeno izvršenje obaveze izgradnje objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže u roku definisanom dokumentacijom za javni konkurs, smatraće se da je odustao od svoje ponude i gubi pravo na povrat kaucije/jamstva, a Komisija/Grad može ponuditi zaključenje Ugovora o osnivanju prava građenja sljedeće rangiranom ponuđaču koji ispunjava uslove konkursa.

15.5. Ukoliko Gradsko vijeće odbije prijedlog odluke za potpis ugovora o osnivanju prava građenja sa najpovoljnijim ponuđačem, poništiće se procedura javnog konkursa i biće raspisan novi javni konkurs za osnivanje prava građenja.

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

16.1. Komisija za provođenje procedure javnog konkursa može u svako doba, a najkasnije 10 dana prije isteka roka za podnošenje ponuda, izmijeniti dokumentaciju za javni konkurs, iz opravdanih razloga, bilo na vlastitu inicijativu, bilo kao odgovor na zahtjev učesnika konkursa za određena

pojašnjenja. Komisija je obavezna da obavijesti sve potencijalne ponuđače koji su preuzeli dokumentaciju za javni konkurs o svim eventualnim odgovorima, pojašnjenjima i izmjenama dokumentacije za javni konkurs.

16.2. Zainteresirani ponuđači mogu tražiti pojašnjenje dokumentacije za javni konkurs putem e-maila ili poštom od Komisije i to blagovremeno, a najkasnije sedam (7) dana prije isteka roka za podnošenje ponuda. Komisija će pripremiti odgovore na sva pitanja i odgovori će biti dostavljeni svim ponuđačima putem e-maila, najkasnije pet (5) dana nakon postavljanja upita. U odgovoru na pojašnjenje Komisija neće navoditi ime učesnika konkursa/subjekta koji je tražio pojašnjenje. Ukoliko je na temelju sadržaja odgovora potrebno mijenjati dokumentaciju za javni konkurs, Komisija će produžiti rok za dostavljanje ponuda i to najmanje za sedam (7) dana.

## 17. INFORMACIJE

Podaci o osobi zaduženoj za kontakt tokom trajanja procedure javnog konkursa:

Kontakt osoba: \_\_\_\_\_, stručni savjetnik/saradnik

Telefon: +387 32 447 \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_@zenica.ba

Prateća dokumentacija uz javni konkurs:

1. Odluka o ponovnom raspisivanju javnog konkursa,
2. Tekst javnog konkursa za objavu u novinama i web stranici,
3. Smjernice/tehnički uslovi za izgradnju objekta javne podzemne garaže na lokalitetu Trg BiH u gradu Zenica,
4. Izvod iz regulacionog plana Centar II sa maksimalnim obuhvatom rekonstrukcije centralnog gradskog trga,
5. Obrazac za dostavljanje finansijske ponude sa rokom za osnivanje prava građenja,
6. Nacrt ugovora o osnivanju prava građenja.

Zenica, \_\_\_\_\_ godine

KOMISIJA  
ZA PROVOĐENJE JAVNOG KONKURSA

Na osnovu člana 363. stav 1., a u vezi sa članom 298. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), člana 13. stav 2. alineja peta Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 49/06 i 51/09) i člana 21. tačka 7. i 103. stav 2. Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“, br. 5/15), a u vezi sa članom 3. tačka c) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, br. 17/14), te Odluke Gradskog vijeća Zenica, donesene na \_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2025. godine, objavljuje se

## JAVNI KONKURS

za osnivanje prava građenja  
za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima  
na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica

### 1.

Raspisuje se javni konkurs za zaključenje Ugovora o pravu građenja na gradskom građevinskom zemljištu, radi izgradnje objekta i uspostave funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine. Izabrani ponuđač/nosilac prava građenja nakon osnivanja prava građenja obavezan je da projektuje, izgradi i upravlja javnom podzemnom garažom na rok ne duži od 40 godina nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja (produženo za razuman period građenja objekta od 24 mjeseca, što će se zabilježiti u zemljišnoj knjizi). Nakon isteka roka na koji je potpisan ugovor o pravu građenja objekat javne podzemne garaže se prenosi u vlasništvo Gradu Zenica. Usluge parkiranja izabrani ponuđač/nosilac prava građenja će naplaćivati direktno od korisnika.

### 2.

Kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača/nosioca prava građenja je ekonomski najpovoljnija ponuda. Vrednovanje i rangiranje prispjelih ponuda će se izvršiti prema sljedećim kriterijumima:

1. Najviši ponuđeni iznos jednokratne naknade za osnivanje prava građenja,  
- maksimalno 15 bodova.
2. Najviši ponuđeni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja,  
- maksimalno 50 bodova.
3. Najkraći rok na koji se osniva pravo građenja,  
- maksimalno 35 bodova.

### 3.

Naknade za pravo građenja će biti utvrđene nakon provedenog javnog konkursa, u zavisnosti od iznosa naknada koje budu dostavljene u sklopu najpovoljnije ponude.

Početni iznos jednokratne naknade za osnovano pravo građenja u javnom konkursu, koju nosilac prava građenja treba uplatiti nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja, utvrđuje se u iznosu od 100.000,00 KM (stotinu hiljada KM).

Početni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja u javnom konkursu, koja se počinje plaćati istekom tri godine nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja i koju nosilac prava građenja plaća jednokratno godišnje do isteka ugovora, utvrđuje se u iznosu od 50.000,00 KM (pedeset hiljada KM).

### 4.

Dužina Ugovora o pravu građenja će biti utvrđena nakon provedenog javnog konkursa, u zavisnosti od roka trajanja prava građenja koje bude dostavljeno u sklopu najpovoljnije ponude.

Maksimalan vremenski rok trajanja Ugovora o pravu građenja je 40 godina od potpisa Ugovora, produžen za 24 mjeseca (razuman period izgradnje i uspostave funkcije objekta).

### 5.

Svi učesnici konkursa su obavezni da u sklopu svojih ponuda dostave idejno rješenje/idejni projekat javne podzemne garaže, pripremljen u skladu sa uslovima iz javnog konkursa, te u skladu sa tehničkim

standardima i pravilima struke i zakonskom regulativom o građenju javnih podzemnih garaža, sa tačno definisanom lokacijom objekta u odnosu na katastarske čestice na kojima je predviđena izgradnja objekta, sa definisanom veličinom javne podzemne garaže, sa definisanim ulazima u garažu i izlazima iz garaže, sa definisanim brojem podzemnih etaža i brojem parkirnih mjesta, kao i sa definisanim rješenjem centralnog gradskog trga iznad garaže, pripremljeno u skladu sa uslovima iz javnog konkursa.

6.

Svi učesnici javnog konkursa su obavezni uplatiti kauciju/jamčevinu za ozbiljnost ponude u iznosu od 50.000,00 KM (pedesethiljada KM).

7.

Sva prava i obaveze Grada Zenica i nosioca prava građenja, uslovi, iznos kao i način plaćanja naknada za osnovano pravo građenja, rok trajanja prava građenja, kao i eventualne zabilježbe opterećenja od strane investitora budućeg zemljišnoknjižnog tijela prava građenja/nosioca prava građenja, bit će regulisani i definisani u Ugovoru o osnivanju prava građenja koji će biti zaključen sa najpovoljnijim ponuđačem/nosiocem prava građenja.

8.

Svi zainteresovani učesnici mogu preuzeti dokumentaciju za javni konkurs bez naknade, dostavljanjem zahtjeva za preuzimanje dokumentacije za javni konkurs, na adresu, Trg BiH, N/R \_\_\_\_\_ ime i prezime kontakt osobe \_\_\_\_\_, ili putem e-maila \_\_\_\_\_, sa naznakom: „Zahtjev za preuzimanje konkursne dokumentacije za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine, Zenica“.

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

9.

Ponude za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine se dostavljaju preporučenom poštom ili se neposredno predaju na Protokol Grada Zenica u roku od 45 dana od dana objave javnog konkursa, odnosno najkasnije do \_\_\_\_\_ 2025. godine do 12.00 sati.

Zenica, \_\_\_\_\_ 2025. godine

5.3. Početni iznos godišnje naknade za osnovano pravo građenja za izgradnju objekta javne podzemne garaže na lokalitetu Trg BiH je 50.000,00 KM (pedesethiljada KM).

5.4. Nositelj/titular prava građenja je obavezan plaćati godišnju naknadu za osnovano pravo građenja, nakon proteka tri godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, pa do kraja trajanja ugovora o osnivanju prava građenja.

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

## 6. PRAVO UČEŠĆA NA JAVNOM KONKURSU

6.1. Pravo učešća na javnom konkursu imaju pravna lica koja su registrovana u BiH ili inostranstvu i imaju potrebna statusna obilježja u pogledu mogućnosti učešća u predmetnom konkursu i koja mogu steći pravo na nekretnini koja je predmet osnivanja prava građenja.

6.2. Pravo učešća na javnom konkursu imaju i pravna lica koja daju zajedničku ponudu (konzorcij/grupa ponuđača, joint venture). U slučaju da u sklopu javnog konkursa ponudu dostavlja konzorcij/grupa ponuđača, isti su dužni dostaviti konzorcijski ugovor u kojem će biti definisano ko su članovi konzorcija/grupe ponuđača sa tačnim identifikacionim elementima, ko ima pravo istupa, predstavljanja i ovlaštenje za potpisivanje ugovora u ime konzorcija/grupe ponuđača, solidarna odgovornost lidera i članica konzorcija/grupe ponuđača za realizaciju ugovora o osnivanju prava građenja.

6.3. Ponude pravnih lica nad kojima je otvoren stečaj ili likvidacija, kao i ponude učesnika koji imaju neizmirene obaveze prema Poreznoj upravi FBiH i UIO BiH, te obaveze prema Gradu Zenica na dan isteka roka za podnošenje ponuda, neće se uzeti u razmatranje, osim ako je učesniku konkursa/poslovnog subjektu u skladu sa posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obaveza.

6.4. Učesnici konkursa moraju dokazati sposobnost/kvalifikovanost za izgradnju i upravljanje objektom podzemne javne garaže prema uslovima navedenim u tački 8. ovog javnog konkursa.

## 7. PREUZIMANJE KONKURSNE DOKUMENTACIJE

7.1. Dokumentacija za javni konkurs može se preuzeti u Gradskoj upravi.

Svi zainteresovani učesnici mogu preuzeti dokumentaciju za javni konkurs, bez naknade, dostavljanjem zahtjeva za preuzimanje dokumentacije za javni konkurs, na adresu Trg BiH 6, N/R \_\_\_\_\_, ili putem e-maila \_\_\_\_\_@zenica.ba, sa naznakom: Zahtjev za preuzimanje konkursne dokumentacije za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine, Zenica.

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

## **SMJERNICE/TEHNIČKI USLOVI**

za izgradnju

javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima  
na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica

Izgradnja javne podzemne garaže je predviđena ispod postojećeg gradskog trga - (Trg BiH) - koji je devastiran, potpuno je izgubio svoju funkciju i trenutno je pretvoren u parking prostor kojim upravlja JP "Parking servis", na prostoru omeđenom postojećim poslovnim objektima (zgrada Bosanskog narodnog pozorišta, zgrada Gradske uprave, Tužilaštvo ZDK i Općinski sud, zgrada MUP ZDK i PU Zenica, Almy business centar/bivša zgrada ASA banke).

Ovaj lokalitet je u središtu administrativnog i poslovnog dijela grada, tako da se očekuje da će podzemnu garažu u većem obimu koristiti poslovni korisnici, privredni subjekti i korisnici njihovih usluga, a u manjem obimu stanovnici koji žive u ovom dijelu grada.

Glavni ulaz u javnu podzemnu garažu treba planirati direktno sa Glavne gradske magistrale, preko Ulice sestara Ditrhih na zapadu, te planirati dodatni ulaz iz Ulice Školska na sjeveru.

Objekat javne podzemne garaže mora biti lociran u okvirima parcela PG1 i PG2 iz plana parcelacije u sklopu Regulacionog plana Centar II, na katastarskim zemljišnim česticama k.č. 508/2 površine 1878m<sup>2</sup> i k.č. 508/3 površine 3398m<sup>2</sup>, sve KO Zenica II. Objekat javne podzemne garaže ne može izlaziti iz gabarita ove dvije parcele iz plana parcelacije koje su namjenjene za gradnju podzemne garaže, niti može prelaziti granice naznačenih katastarskih čestica koje su u vlasništvu Grada Zenica.

Preporuka za nosioca prava građenja je da se građevinska linija javne podzemne garaže prema Ulici Školska definiše prema građevinskoj liniji Općinskog suda, te da to bude linija završetka popločanja centralnog gradskog trga, odnosno da se zadrži dio postojeće javne zelene površine uz Ulicu Školska. Veličina javne podzemne garaže ne smije ugroziti postojeće okolne objekte.

U sklopu objekta javne podzemne garaže mogu se izgraditi maksimalno tri podzemne etaže, a iznad garaže koja mora imati ravni krov treba izgraditi/formirati i urediti centralni gradski trg koji se nivelaciono mora uklopiti prema okolnim postojećim objektima i ulicama.

Karakteristike javne podzemne garaže koju izabrani nosilac prava građenja treba izgraditi su sljedeće:

- |     |   |                                |
|-----|---|--------------------------------|
| 1.  | minimalan broj podzemnih etaža:   | dvije (2) podzemne etaže,      |
| 2.  | maksimalan broj podzemnih etaža:  | tri (3) podzemne etaže,        |
| 3.  | preporučena dužina podzemne garaže:   | 132,50 m,                      |
| 4.  | preporučena širina podzemne garaže:   | 40,50 m,                       |
| 5.  | planirana minimalna bruto površina garaže<br>za dvije podzemne etaže:         | cca 10.000,00 m <sup>2</sup> , |
| 6.  | površina zemljišta koju zauzima<br>podzemna garaža bez ulazno izlaznih rampi: | cca 5.000,00 m <sup>2</sup> ,  |
| 7.  | minimalan broj garažnih mjesta:   | 300 garažnih mjesta,           |
| 8.  | preporučena pov. obuhvata uređenja centralnog gradskog trga:                  | max 9.000,00 m <sup>2</sup> ,  |
| 9.  | preporučena pov. obuhvata popločanja centralnog gradskog trga:                | cca 6.000,00 m <sup>2</sup> ,  |
| 10. | površina obuhvata zelene površine u sklopu                                    |                                |

Svi učesnici konkursa su obavezni da u sklopu svojih ponuda dostave idejno rješenje/idejni projekat javne podzemne garaže, sa tačno definisanom lokacijom i veličinom objekta, sa definisanim ulazima u garažu i izlazima iz garaže, sa definisanim brojem podzemnih etaža i brojem parkirnih mjesta, kao i sa definisanim rješenjem centralnog gradskog trga iznad garaže, pripremljeno u skladu sa uslovima iz javnog konkursa.

Nosilac prava građenja obavezan je u sklopu idejnog rješenja/idejnog projekta javne podzemne garaže, koji će priložiti kao dio svoje ponude, pripremiti prijedlog uređenja centralnog gradskog trga. Prijedlog uređenja centralnog gradskog trga mora biti adekvatno vizuelno prezentiran i tekstualno obrazložen, pošto je jedan od kriterija za izbor najpovoljnije ponude i kvalitet uređenja centralnog gradskog trga iznad javne podzemne garaže.

Idejno rješenje/idejni projekat koji učesnici konkursa/ponuđači moraju dostaviti u sklopu svojih ponuda moraju sadržavati sljedeće priloge:

Tekstualno obrazloženje - tehnički opis mora da sadrži kvalitetne informacije prema svim kriterijima/elementima za ocjenu i bodovanje idejnog rješenja/idejnog projekta, a posebno tekstualno obrazloženje urbanističko - arhitektonskog koncepta i uklapanje projektantskog rješenja u ambijent, pješačkog pristupa na trg i organizacije hodnih linija, organizacije boravka/sjedenja na trgu, obrazloženje pozicije, oblikovnog tretmana i kvaliteta materijala koji će biti korišteni za pješačke izlaze iz garaže, analizu multifunkcionalnog rješenja korištenja trga uz primjenu atraktivnih i fleksibilnih rješenja za uređenje trga, opise vrste i kvalitete obloge na trgu, javne i ambijentalne rasvjete, urbanog mobilijara, urbanog zelenila, fontana koje se planiraju izgraditi na trgu, te kvalitetno prikazan i obrazložen iznos finansijskih sredstava (pregled i procjena ukupne investicije) koje će nosilac prava građenja morati minimalno utrošiti u rekonstrukciju i uređenje trga, a u skladu sa idejnim rješenjem/idejnim projektom.

Grafički dio mora sadržavati sljedeće priloge/cртеže:

- a. širu situaciju prostora oko trga sa tačnom lokacijom katastarskih čestica na kojima je predviđena izgradnja objekta i postavkom okolnih objekta, povezanost sa okolnim objektima, postavku okolnog kolskog i pješačkog saobraćaja u adekvatnoj razmjeri dovoljnoj za jasnu grafičku prezentaciju,
- b. užu situaciju prostora trga sa naznačenim vezama prema okolnim objektima, sa svim pješačkim pristupima i svim jasno prikazanim sadržajima na trgu, u adekvatnoj razmjeri dovoljnoj za jasnu grafičku prezentaciju,
- c. sve karakteristične osnove/tlocrte objekta podzemne garaže, sa relevantnim dimenzijama i opisima, jasno pozicionirane na katastarskoj podlozi gdje će biti jasno prikazano da je podzemna garaža locirana na katastarskim česticama koje su u vlasništvu Grada, u adekvatnoj razmjeri dovoljnoj za jasnu grafičku prezentaciju,
- d. karakteristične presjeke (najmanje dva, podužni i poprečni) kroz objekat podzemne garaže, u adekvatnoj razmjeri dovoljnoj za jasnu grafičku prezentaciju,
- e. prostorni prikaz (3d video prikaz) centralnog gradskog trga iznad podzemne garaže, sa dovoljnim brojem prostornih prikaza/foto prikaza uređenja trga, iz kojih je moguće sagledati kompletno idejno rješenje/idejni projekat rekonstrukcije i uređenja centralnog gradskog trga, kao i pristupe u podzemnu garažu i izlaze iz garaže.



Nosilac prava građenja mora izgraditi minimalno 300 parking mjesta u dvije podzemne etaže u sklopu javne podzemne garaže.

U javnoj podzemnoj garaži je potrebno predvidjeti stepenice i liftove za vertikalnu komunikaciju unutar garaže i pristup pješaka trgu, prostor za sprinkler postrojenje i prateći bazen, prostor za agregat, javni sanitarni čvor, kontrolnu sobu, prostor i sanitarije za uposlenike.

Prilikom izrade projektno tehničke dokumentacije prioritet treba usmjeriti na izbor funkcionalnih rješenja koja će omogućiti male troškove korištenja i održavanja javne podzemne garaže. Nosilac prava građenja mora zadovoljiti sve standarde i propise koji su vezani za sigurnost korisnika objekta, broj i postavku/udaljenost ulaza/izlaza za pješake, nagibe i dužinu rampi, širinu saobraćajnih komunikacija, obezbijediti adekvatno ventilisanje podzemne garaže, ispoštovati sve propise vezane za zaštitu od požara, uz izgradnju svih infrastrukturnih sistema neophodnih za normalno funkcionisanje objekta.

Nosilac/titular prava građenja slobodan je da izgradi veći broj parking mjesta (od 300 parking mjesta koliko je to obavezno po uslovima javnog konkursa), koja će koristiti za svoje potrebe. Nosilac/titular prava građenja je obavezan da minimalno traženi broj parking mjesta za javnu upotrebu izgradi na prvoj i drugoj podzemnoj etaži. Ostala parking mjesta, koja će eventualno biti izgrađena za potrebe nosioca prava građenja, mogu biti smještena na trećoj podzemnoj etaži, moraju biti propisno funkcionalno i prostorno odvojena, te vlasnički etažirana od ostalog dijela objekta. Veličina objekta koju nosilac prava građenja planira graditi mora biti jasno definisana u idejnom rješenju/idejnom projektu, kao sastavni dio ponude koja se dostavlja u sklopu javnog konkursa i na osnovu koje se zaključuje ugovor o pravu građenja.

Parking mjesta koja će eventualno biti izgrađena za potrebe nosioca prava građenja na trećoj podzemnoj etaži, namijenjena za potrebe nosioca prava građenja, ostaju u trajnom vlasništvu nosioca prava građenja i nakon isteka ugovora o pravu građenja.

Nosiocu prava građenja se dopušta sloboda da u sklopu objekta javne podzemne garaže izgradi i druge prateće sadržaje koji su vezani za funkciju javnog parkiranja (pranje vozila, pregled i servis vozila), koji će objektu dati inovativnost i originalnost, omogućiti dodatne prihode investitoru te poboljšati samoodrživost investicije tokom perioda eksploatacije a u sklopu maksimalno odobrenih gabarita za izgradnju objekta, sadržaja.

Prilikom izgradnje podzemne garaže, nosilac prava građenja obavezan je u potpunosti rekonstruisati i urediti centralni gradski trg koji se nalazi na krovu garaže. Preporučeni obuhvat uređenja centralnog gradskog trga, kao i preporučene površine oblaganja su date u tehničkim smjernicama, te iste treba prilagoditi rješenju uređenja trga u sklopu idejnog rješenja/idejnog projekta. Nosilac prava građenja obavezan je da formira reprezentativni multifunkcionalni javni prostor novog centralnog gradskog trga/javnog prostora koji će ponuditi različite mogućnosti korištenja, uključujući kompletno popločanje trga u granicama obuhvata, organizaciju prostora/ klupa za sjedenje, izgradnju gradskih fontana, izgradnju urbanog zelenila i moderne javne rasvjete sa LED rasvjetnim tijelima, te izgradnju ambijentalne rasvjete primjerenu značaju ove lokacije. Oblaganje trga planirati granitnim kamenim pločama debljine 8,0cm sa odgovarajućim slojevima ispod (nagibni beton, hidroizolacija, termika, pijesak). Alternativa: nosilac prava građenja može ponuditi rješenje oblaganja trga betonskom galanterijom u kvaliteti koja je adekvatna granitnim kamenim pločama debljine 8,0cm uz odgovarajuće/primjereno obrazloženje arhitektonskog rješenja, dimenzija i kvaliteta betonske galanterije.

Nosilac prava građenja obavezan je prilikom pripreme projektno tehničke dokumentacije riješiti prostornu i visinsku/nivelacionu postavku centralnog gradskog trga iznad javne podzemne garaže prema ulazima u sve okolne objekte, kao i opremanje trga urbanim mobilijarom. Nosilac prava građenja obavezan je prijedlog svih predviđenih sadržaja, materijalizacije i urbanog mobilijara, koji

moraju adekvatno biti prezentirani u sklopu idejnog rješenja/idejnog projekta uređenja gradskog trga, usaglasiti sa stručnim timom Gradske uprave, te za predložena rješenja dobiti saglasnost Gradske uprave prije izdavanja građevinske dozvole.

Obuhvat izgradnje/rekonstrukcije centralnog gradskog trga i rekonstrukcije dijelova trga ispod kojih neće biti podzemna garaža obuhvata prostor od max 9.000,00 m<sup>2</sup>, od čega je cca 6.000,00 m<sup>2</sup> novog popločanja u sklopu centralnog gradskog trga i max 2.000,00 m<sup>2</sup> zelene površine na kompletnom obuhvatu, a sve u zavisnosti od rješenja uređenja centralnog gradskog trga.

Obzirom da se izgradnja podzemne garaže povjerava putem javnog konkursa za osnivanje prava građenja, nosiocu prava građenja se dopušta sloboda u izboru konstruktivnih rješenja, tehnologije građenja i građevinskih materijala, a u cilju racionalizacije troškova gradnje, održavanja i korištenja podzemne garaže, koji će omogućiti izgradnju tehnološki savremene, funkcionalne i racionalne javne podzemne garaže.

Nosilac prava građenja obavezan je prilikom izvođenja radova uskladiti izvođenje građevinskih radova na izgradnji objekta na način da se omogući funkcija i obavljanje djelatnosti u svim ostalim okolnim objektima koji se nalaze oko Trga BiH bez prekida, bez ugrožavanja pristupa objektima za korisnike usluga/klijente i uposlenike.

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

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

Također, javna podzemna garaža treba biti projektovana i izgrađena u skladu sa konceptom racionalnog korišćenja resursa u cilju smanjenja iznosa uložених sredstava, a povećanja funkcionalnosti, optimizacijom načina projektovanja u cilju smanjenja troškova gradnje i održavanja, korištenjem savremenih načina gradnje koji su prilagođeni za izgradnju ovakvih objekata u okruženju u kojem se podzemna garaža gradi, maksimalnim uklapanjem objekta u postojeći ambijent, racionalizacijom i skraćanjem pojedinih faza izgradnje.

Projektant koji bude angažovan od strane nosioca prava građenja treba predvidjeti racionalne komunikacije za pješake i osobna vozila, treba predvidjeti uspostavu ulaza i izlaza u garažu u skladu sa standardima i pravilima struke, treba predvidjeti upotrebu modernih materijala kao i savremenih tehnologija u parkiranju i funkcionisanju podzemnih garaža, kao i uspostavljanje inteligentnog sistema upravljanja parkiranjem, čime se ostvaruje princip savremene, inteligentne, „pametne“ javne podzemne garaže, čije funkcionisanje je relativno lako nadgledati i kontrolisati.

Pješački izlazi na površini moraju biti adekvatno arhitektonski riješeni, moderno oblikovno tretirani i uklopljeni u okoliš, uz korištenje stakla, čelika i kamena. U neposrednoj blizini pješačkih izlaznih kućica treba predvidjeti elemente urbanog mobilijara za sjedenje, sa integrisanim žardinjerama za vegetaciju.

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

---

Preporuka za nosioca prava građenja je da nosiva konstrukcija treba biti AB skelet, sastavljen od AB stubova sa AB gredama i međuspratim AB tavanicama, kosim rampama, AB jezgra stubišta i liftova, a temeljenje objekta predvidjeti na AB kontra ploči, adekvatno izolovanoj od uticaja podzemnih voda. AB skelet treba biti konstruktivno dimenzioniran tako da može primiti predviđeno pokretno opterećenje od parkiranih vozila, kao i od opterećenja središnjeg gradskog trga koji je potrebno uraditi iznad krovne AB tavanice. Obzirom na dubinu građenja i blizinu susjednih objekata, preporuka je da se građevinska jama osigura šipovima.

Prilikom projektovanja krovne AB tavanice iznad garaže, završna krovna tavanica se gradi po principu ravnog prohodnog krova, pri čemu se površina krova koristi istovremeno za organizaciju novog centralnog gradskog trga. Sa centralnog gradskog trga potrebno je adekvatno i efikasno riješiti odvodnju oborinskih voda (preporuka je da se završna AB tavanica izgradi u nagibu koji će omogućiti efikasnu odvodnju), kao i predvidjeti kvalitetnu zaštitu javne podzemne garaže od površinske oborinske vode.

Konstruktivna i svijetla visina etaža mora biti adekvatna da zadovolji sve propise vezano za potrebne količine zraka, osvijetljenost prostora, uz obezbjeđenje dovoljne visine za postavljanje svih instalacija i opreme, bez ugrožavanja unutrašnjeg prostora, koji će koristiti korisnici usluga parkiranja. Preporučena minimalna spratna visina podzemnih etaža je 3,30 m.

Posebnu pažnju obratiti na nivo podzemnih voda, te projektovati i izgraditi efikasne drenažne sisteme, zaštitu od podzemnih voda, adekvatnu hidroizolaciju i termičku zaštitu objekta. Svi savremeni pristupi rješavanju termičkog izolovanja objekta su dozvoljeni, uz preporuku da se pripremi adekvatna tehnološka i ekonomska analiza predloženog rješenja. Preporuka za nosioca prava građenja je da izgrađeni objekat treba minimalno zadovoljiti A kategoriju energetske efikasnosti.

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

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

Potrebno je predvidjeti izgradnju mašinskih instalacija koje će biti adekvatno dimenzionirane da mogu obezbijediti ventilaciju garaže, kako u normalnom režimu rada, tako i u slučaju vatrodjave, odnosno u slučaju detekcije CO/CO<sub>2</sub>.

Preporuka za nosioca prava građenja je da podzemna garaža treba imati instalacije jake struje (rasvjeta, utičnice, gromobran) i slabe struje (telefon, internet instalacija, detekcije CO/CO<sub>2</sub>, dojava požara, panik rasvjeta, video nadzor, kontrola pristupa, indikacija slobodnih mjesta, naplatni parking sistem), te rezervno napajanje u slučaju prekida napajanja električnom energijom.

U sklopu objekta, u svrhu izgradnje „pametnog“ objekta sa savremenim načinom upravljanja, preporuka je da se predvidi izgradnja savremenih sistema za nadzor i upravljanje, čime će se obezbijediti upravljanje kompletnim objektom iz kontrolnih i nadzornih prostorija.

Saobraćajni i pješački pristupi u podzemnoj garaži trebaju biti obrađeni tako da sve površine budu obrađene završnim oblogama adekvatnim za ovu vrstu objekata, predviđenim za jednostavno i lagano održavanje, sa riješenim pristupom za invalidna lica/lica sa tjelesnim oštećenjima bez bilo kakvih

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

Projektanti trebaju posvetiti posebnu pažnju pješačkim pristupima na trg, pješačkim komunikacijama preko trga, te prilagođavanju pristupa u okolne objekte sa plohe novog centralnog gradskog trga, obzirom da su pristupi u postojeće objekte na različitim visinama i potrebno je izvršiti interpolaciju i prilagođavanje ulaza u odnosu na novoprojektovanu visinsku kotu centralnog gradskog trga.

Na trgu je potrebno izgraditi novi sistem javne rasvjete koristeći adekvatne LED module za rasvjetu, koja će biti usklađena sa javnom rasvjetom koja se koristi na gradskoj centralnoj pješačkoj saobraćajnici i sa rasvjetom koja će biti korištena prilikom uređenja Trga Alije Izetbegovića. Posebnu pažnju posvetiti postavci ambijentalne rasvjete koja kompletnom prostoru treba dati posebnu notu atraktivnosti.

Nosilac prava građenja je obavezan da sklopu izgradnje i uređenja centralnog gradskog trga izgradi i opremi dvije fontane sa pojedinačnim prskalicama u nivou trga (tkz. „suhe“ podne fontane, bez vidljivog bazena), adekvatne površine, obzirom na veličinu trga. Alternativa: Nosilac prava građenja je obavezan da sklopu izgradnje i uređenja centralnog gradskog trga izgradi i opremi fontanu koja treba da bude projektovana i izgrađena za potpuni automatski rad uz DMX-RDM tehnologiji, tako da upravitelj ima sve informacije o radu fontane i svih njenih elemenata. Rasvjetu fontane projektovati i izvesti sa LED RGB reflektorima, promjenjivih boja i inteziteta. Reflektori trebaju biti ugrađeni u pod, otporni na gaženje, na temperaturne promjene i vanjske uvjete. Sve instalacije u fontani izvesti u skladu sa važećim propisima (sva oprema mora posjedovati certifikate za rad pod vodom), te da je zaštićena od direktnog dodira.

Preporuka za nosioca prava građenja je da prilikom rješavanja organizacije prostora na centralnom gradskom trgu u perifernim zonama formira manje pristupne platoe prema objektima koji okružuju trg, da formira sjedenje sa integrisanim žardinjerama za vegetaciju. U integrisanim žardinjerama predvidjeti sadnju dekorativnog zelenila. Vezu ovih prostora na trgu sa postojećim saobraćajnicama ograničiti pomoću fiksnih i pomičnih graničnika/pokretnih barijera, kojim se onemogućava prolaz za motorna vozila izuzev vozila interventnih službi za šta se koriste pomični graničnici.

Grad Zenica će formirati stručni tim koji će pratiti radove na rekonstrukciji i uređenju centralnog gradskog trga. Obzirom da je jedan od elemenata koji se boduju prilikom izbora ekonomski najpovoljnije ponude i minimalan iznos sredstava koje nosilac prava građenja mora uložiti u rekonstrukciju i uređenje centralnog gradskog trga, a na osnovu procjene ulaganja koja će biti pripremljena u sklopu idejnog rješenja/idejnog projekta izgradnje podzemne garaže i rekonstrukcije i uređenja trga, stručni tim Grada će nadzirati/pratiti sve radove na rekonstrukciji i uređenju trga, kao i iznos uložених sredstava u uređenje trga. Nosilac prava građenja obavezan je u proceduri tehničkog prijema i izdavanja upotrebne dozvole priložiti izvještaj stručnog tima Gradske uprave da su radovi na rekonstrukciji i uređenju centralnog gradskog trga iznad javne podzemne garaže urađeni u skladu sa projektnom dokumentacijom na koju je Grad Zenica izdao pisanu saglasnost u proceduri izdavanja građevinske dozvole, te da su radovi izvedeni u skladu sa tehničkim standardima, propisima i pravilima struke za ovu vrstu radova.

*(Memorandum ponuđača/nosioca prava građenja koji nastupa samostalno ili konzorcija/grupe  
ponuđača ako nastupaju zajedno)*

**GRAD ZENICA**

**Komisija za provođenje javnog konkursa**

Trg BiH 6

72 000 Zenica

**DOSTAVLJANJE FINANSIJSKE PONUDE**

**SA ROKOM TRAJANJA UGOVORA O PRAVU GRAĐENJA U SKLOPU JAVNOG KONKURSA**

**ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA RADI IZGRADNJE OBJEKTA I USPOSTAVE FUNKCIJE**

**JAVNE PODZEMNE GARAŽE S PRIPADAJUĆIM SADRŽAJIMA**

**NA LOKALITETU TRG BOSNE I HERCEGOVINE U GRADU ZENICA**

*(popunjava ponuđač/nosilac prava građenja koji nastupa samostalno ili konzorcij/grupa ponuđača  
ako nastupaju zajedno)*

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

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

Poštovani,

Mi \_\_\_\_\_ (naziv ponuđača/grupe ponuđača)\_\_\_\_, dole potpisani,  
dostavljamo našu finansijsku ponudu u proceduri javnog konkursa za osnivanje prava građenja radi  
izgradnje objekta i uspostave funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu  
Trg Bosne i Hercegovine, koji je objavljen dana \_\_\_\_\_ godine.

Naša ponuda je u potpunosti pripremljena prema zahtjevima i uslovima koji su propisani u  
dokumentaciji za javni konkurs.

U sklopu naše ponude dostavili smo i *idejno rješenje/idejni projekat* javne podzemne garaže sa  
\_\_\_\_\_ podzemne etaže, te sa prijedlogom rekonstrukcije i uređenja centralnog gradskog trga  
iznad podzemne garaže. Naše *idejno rješenje/idejni projekat* javne podzemne garaže i centralnog trga  
iznad garaže smo pripremili u skladu sa pravilima struke, tehničkim propisima, normativima i  
standardima za realizaciju ove vrste poslova, te smo pripremili sva tražena objašnjenja i priloge  
(tekstualne i grafičke) na osnovu kojih se može izvršiti uvid u tehničko rješenje javne podzemne garaže  
kao i bodovanje kvaliteta rekonstrukcije i uređenja centralnog gradskog trga iznad garaže.

Naša ponuda za osnivanje prava građenja, u skladu sa kriterijima za ocjenu i vrednovanje najpovoljnije ponude koji su traženi u dokumentaciji za javni konkurs je sljedeća:

1. IZNOS JEDNOKRATNE NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA, koja se plaća nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja je \_\_\_\_\_ KM, slovima \_\_\_\_\_.
2. IZNOS GODIŠNJE NAKNADE ZA OSNOVANO PRAVA GRAĐENJA, koja se plaća jednokratno godišnje nakon isteka tri godine od dana potpisa ugovora o osnivanju prava građenja pa do isteka ugovora je \_\_\_\_\_ KM, slovima \_\_\_\_\_.
3. PERIOD TRAJANJA UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA radi izgradnje objekta i uspostave funkcije javne podzemne garaže na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, nakon kojeg će \_\_\_\_\_ (naziv ponuđača/grupe ponuđača/konzorcija) \_\_\_\_\_ objekat vratiti Gradu Zenica u vlasništvo i upravljanje je \_\_\_\_\_ godina, slovima \_\_\_\_\_.

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

Mi \_\_\_\_\_ (naziv ponuđača/grupe ponuđača) \_\_\_\_\_ se obavezujem(mo), ukoliko naša ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, te ukoliko ugovor o osnivanju prava građenja za objekat javne podzemne garaže na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica bude dodijeljen nama, da u potpunosti ispunimo sve odredbe ugovora kvalitetno i na vrijeme, te da ispoštujemo sve zahtjeve koji su traženi u dokumentaciji za provođenje javnog konkursa, bez prigovora. Ovo garantujemo bezuslovnom bankarskom garancijom za dobro i blagovremeno izvršenje obaveza izgradnje objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže, koju ćemo dostaviti u skladu sa zahtjevima iz dokumentacije za javni konkurs:

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

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

\_\_\_\_\_  
(Naziv ponuđača/grupe ponuđača, konzorcija):

\_\_\_\_\_  
(Ime i prezime/potpis ovlaštene osobe ponuđača/grupe ponuđača, konzorcija):

\_\_\_\_\_  
Pečat ponuđača/lidera grupe ponuđača, konzorcija

Mjesto i datum:

\_\_\_\_\_

## **NACRT UGOVORA**

za osnivanje prava građenja  
za izgradnju objekta i uspostavu funkcije  
javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima  
na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica

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

2. \_\_\_\_\_ (naziv Nosioca prava građenja),  
\_\_\_\_\_ (adresa), koju zastupa \_\_\_\_\_ (ime  
i prezime ovlaštene osobe) (u daljem tekstu: Nosilac prava građenja), s druge strane,

zaključili su

## UGOVOR

### O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

za izgradnju objekta i uspostavu funkcije  
javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima  
na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine

#### UVODNE ODREDBE

##### Član 1.

Ugovorne strane saglasno konstatuju sljedeće:

(1) Na osnovu Odluke o ponovnom raspisivanju javnog konkursa za dostavljanje ponuda za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine br. \_\_\_\_\_, donesene na \_\_\_\_\_ sjednici Gradskog vijeća Zenica održanoj \_\_\_\_\_ godine, objavljen je javni konkurs za osnivanje prava građenja dana \_\_\_\_\_ godine.

(2) Pravo građenja se osniva na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Zenica, na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine, na dvije parcele koje su u planu parcelacije u Regulacionom planu Centar II označene kao PG1 i PG2, na katastarskim zemljišnim česticama k.č. 508/2 površine 1878m<sup>2</sup> i k.č. 508/3 površine 3398m<sup>2</sup>, sve KO Zenica II.

(3) Komisija za provođenje procedure javnog konkursa koju je imenovao Gradonačelnik Rješenjem br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ godine je otvorila prispjele ponude dana \_\_\_\_\_ godine, nakon utvrđivanja formalne i sadržinske ispravnosti dostavljenih ponuda izvršila njihovu analizu, vrednovanje, bodovanje i rangiranje, te izvršila izbor najpovoljnije ponude što je verifikovano i u Zapisniku Komisije br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ godine.

(4) Komisija za provođenje procedure javnog konkursa je u Izvještaju o provedenom postupku po Javnom konkursu za osnivanje prava građenja za izgradnju objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine, na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Zenica, br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ godine, predložila je Gradskom vijeću da prihvati ponudu \_\_\_\_\_ (naziv Nosioca prava građenja) i sa ponuđačem zaključi ugovor o osnivanju prava građenja radi izgradnje objekta i uspostave funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica.



(5) Gradsko vijeće Grada Zenica je na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ godine, nakon razmatranja Izvještaja Komisije o provedenom postupku po Javnom konkursu, donijelo Odluku o prihvatu ponude i sklapanju Ugovora o osnivanju prava građenja na gradskom građevinskom zemljištu radi izgradnje objekta i uspostave funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, br. \_\_\_\_\_, kojom se utvrđuje da je najpovoljnija ponuda, u postupku Javnog konkursa za osnivanje prava građenja na određeno vrijeme radi izgradnje objekta i uspostave funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, ponuda br. \_\_\_\_\_ (broj ponude) od \_\_\_\_\_ godine, dostavljena od strane \_\_\_\_\_ (naziv Nosioca prava građenja) \_\_\_\_\_, te da će se sa istim zaključiti Ugovor o osnivanju prava građenja.

## PREDMET UGOVORA

### Član 2.

(1) Grad Zenica u korist Nosioca prava građenja osniva pravo građenja na određeno vrijeme, radi izgradnje objekta i uspostave funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, na katastarskim zemljišnim česticama k.č. 508/2 površine 1878m<sup>2</sup> i k.č. 508/3 površine 3398m<sup>2</sup>, sve KO Zenica II, prema uslovima i zahtjevima koji su propisani u dokumentaciji za javni konkurs i u skladu sa tehničkim standardima, propisima i pravilima struke koji regulišu djelatnost javnog parkiranja.

(2) Nosilac prava građenja obavezan je izgraditi javnu podzemnu garažu sa minimalno dvije podzemne etaže, sa najmanje 300 parking mjesta koja su namijenjena funkciji javnog parkiranja vozila, sa pripadajućim sadržajima, te izgraditi i urediti centralni gradski trg iznad podzemne garaže koji će nakon završetka gradnje predati u vlasništvo i na upravljanje Gradu Zenica.

*(2.alternativa ukoliko Nosilac prava građenja želi graditi tri podzemne etaže) Nosilac prava građenja obavezan je izgraditi javnu podzemnu garažu sa minimalno dvije podzemne etaže, sa najmanje 300 parking mjesta koja su namijenjena funkciji javnog parkiranja vozila, sa pripadajućim sadržajima, te izgraditi i urediti centralni gradski trg iznad podzemne garaže koji će nakon završetka gradnje predati u vlasništvo i na upravljanje Gradu Zenica.*

*Nosilac prava građenja će izgraditi dodatni broj parking mjesta koja će koristiti za svoje potrebe. Prva i druga podzemna etaža namijenjene su funkciji javne podzemne garaže. Nosilac prava građenja će izgraditi dodatna parking mjesta za vlastite potrebe u sklopu dodatne treće podzemne etaže.*

(3) Nosilac prava građenja obavezan je izraditi projektno tehničku dokumentaciju za izgradnju objekta, te prije dobijanja građevinske dozvole (Rješenje o odobrenju građenja) obezbijediti saglasnost Grada na projektnu dokumentaciju (idejni projekat i glavni projekat), koja mora biti izrađena u skladu sa uslovima i zahtjevima iz javnog konkursa i smjernicama za izgradnju javne podzemne garaže iz javnog konkursa.

### Član 3.

(uvođenje Nosioca prava građenja u posjed)

(1) Pravo građenja osniva se na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Zenica, na katastarskim zemljišnim česticama k.č. 508/2 površine 1878m<sup>2</sup> i k.č. 508/3 površine 3398m<sup>2</sup>, sve KO Zenica II.

(2) Grad Zenica će Nosiocu prava građenja predati u posjed nekretnine iz stava (1) ovog člana s danom pravosnažnosti građevinske dozvole za izgradnju objekta, uz kumulativno ispunjenje sljedećih uslova:

- a. uplata iznosa jednokratne naknade za osnovano pravo građenja,
- b. dostava garancije iz člana 11. ovog Ugovora,

(3) O uvođenju Nosioca prava građenja u posjed zemljišta iz stava (1) ovog člana sastaviti će se zapisnik.

#### TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA

##### Član 4.

(1) Pravo građenja osniva se na temelju ovog Ugovora.

(2) Pravo građenja osniva se na period od \_\_\_\_\_ godina (*slovima* \_\_\_\_\_ godina), računajući od dana zaključenja ovog Ugovora, produženo za razuman period koliko traje građenje objekta (24 mjeseca).

(3) Nakon proteka perioda iz prethodnog stava prestaje pravo građenja, a Grad postaje vlasnik i upisat će se svoje pravo sa 1/1 dijela na objektu javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine.

(4) Nosilac prava građenja će, bez prava na naknadu vrijednosti objekta, isti predati u posjed i vlasništvo Gradu Zenica sa pratećim sadržajima, sve u stanju funkcionalne ispravnosti bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih osoba (založno, fiducijarno ili drugo stvarno pravo kao teret prava građenja) u roku od 30 (trideset) dana od dana prestanka prava građenja/proteka roka iz stava (2) ovog člana, što će biti upisano kao zabilježba u „C“ listu ZK uložka uspostavljenog prava građenja.

*(5. alternativa ukoliko Nosilac prava građenja želi graditi tri podzemne etaže) Nosilac prava građenja će izgraditi dodatnu treću podzemnu etažu u sklopu javne podzemne garaže za svoje potrebe. Treća podzemna etaža ostaje u trajnom vlasništvu Nosioca prava građenja i nakon isteka ovog Ugovora. Grad Zenica ne može od Nosioca prava građenja potraživati da treća podzemna etaža, koja je izgrađena za potrebe Nosioca prava građenja, bude predana u posjed i vlasništvo Grada.*

(6) Potpisom ovog Ugovora Nosilac prava građenja ovlašćuje Grad Zenica da na osnovu ovog Ugovora, bez bilo kakvih daljih saglasnosti ili odobrenja, a nakon proteka roka iz stava (2) ovog člana, ishodi brisanje prava građenja na zemljištu iz člana 3. stav (1) ovog Ugovora i upis prava vlasništva na ime Grada Zenica sa 1/1 dijela.

(7) Nosilac prava građenja će bez prava na naknadu vrijednosti predati u posjed i vlasništvo Gradu Zenica centralni gradski trg koji je Nosilac prava građenja obavezan da izgradi iznad podzemne garaže, sve u stanju funkcionalne ispravnosti, u roku od 10 (deset) dana nakon završetka građenja, odnosno u roku od 10 (deset) dana nakon proteka roka iz člana 9. stav (1), alineja b. ovog Ugovora.

(8) Nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja, Grad će sa Nosiocem prava građenja pregovarati o produženju aranžmana o upravljanju nad objektom za period od narednih 10 godina, ukoliko i dalje bude postojao interes za obavljanjem funkcije javnog parkiranja od strane Nosioca prava građenja, o čemu će Grad Zenica i Nosilac prava građenja zaključiti poseban ugovor i dogovoriti drugačiju naknadu. Inicijativu za zaključenje novog ugovora Nosilac prava građenja mora podnijeti najkasnije godinu dana prije isteka ovog Ugovora.

## NAKNADA ZA PRAVO GRAĐENJA

### Član 5.

(jednokratna naknada)

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

### Član 6.

(godišnja trajna naknada)

(1) Nosilac prava građenja se obavezuje da će godišnju naknadu za osnovano pravo građenja u iznosu od \_\_\_\_\_ KM (*slovima* \_\_\_\_\_ KM), koja se počinje plaćati tri godine nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja i plaća se jednokratno godišnje do isteka Ugovora, uplatiti na osnovu Naloga za plaćanje koji će mu biti dostavljen od strane nadležne službe Grada Zenica, sa jasno naznačenim iznosom godišnje naknade, rokovima za uplatu kao i zakonskim zateznim kamatama koje će biti obračunate u slučaju kašnjenja u plaćanju obračunate naknade.

(2) U slučaju kašnjenja u plaćanju godišnje naknade, na neblagovremeno plaćene iznose obračunat će se zakonska zatezna kamata, od dana dospijeca do dana uplate.

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

## CLAUSULA INTABULANDI

### Član 7.

Grad Zenica saglasan je da se pravo građenja iz člana 3. stav (1) ovog Ugovora upiše bez ikakvog daljeg pitanja ili odobrenja u zemljišne knjige kao teret na istom zemljišnoknjižnom ulošku, a da se kao posebno zemljišno knjižno tijelo upiše u posjedovni list za svrhu osnovanog zemljišnoknjižnog uloška, u korist Nosioca prava građenja.

### Član 8.

Nosilac prava građenja dozvoljava Gradu da, bez njegovog pristanka i saglasnosti, na osnovu ovog Ugovora, upiše u zemljišnim knjigama na nekretnini iz člana 3. stav (1) ovog Ugovora zabilježbu postojanja obaveze plaćanja godišnje naknade u iznosu i pod uslovima iz člana 6. ovog Ugovora.

## ROK ISHOĐENJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE I IZGRADNJE OBJEKTA

### Član 9.

(1) Nosilac prava građenja obavezuje se da će:

a. obezbijediti građevinsku dozvolu (Rješenje o odobrenju građenja) i započeti s gradnjom objekta javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u roku od šest mjeseci od dana zaključenja ovog Ugovora,

b. izgraditi objekat, obezbijediti upotrebnu dozvolu i uspostaviti funkciju javnog parkiranja u roku od 24 mjeseca od dana zaključenja ovog Ugovora.

(2) Rokovi iz stava (1) ovog člana predstavljaju bitne sastojke (elemente) ovog Ugovora.

(3) Period od 24 mjeseca iz stava (1) alineja b. ovog člana je razuman period u kojem je izabrani Nosilac prava građenja obavezan da ishodi pravosnažnu građevinsku dozvolu, izgradi objekat, dobije upotrebnu dozvolu i uspostavi funkciju javnog parkiranja vozila.

(4) Nosilac prava građenja obavezan je ishoditi pravosnažnu građevinsku dozvolu u vremenu od zaključenja Ugovora o pravu građenja do predaje zemljišta za koje se osniva pravo građenja u posjed, koje ne može biti duže od šest mjeseci. Ukoliko u ovom roku, Nosilac prava građenja svojom krivicom ne ishodi pravosnažnu građevinsku dozvolu, Grad Zenica ima pravo aktivirati garanciju iz člana 11. ovog Ugovora, u visini od 25% iznosa garancije.

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

(6) Nosilac prava građenja obavezan je obezbijediti da se građenje objekta javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica obavlja u kontinuitetu, uvažavajući odredbe Zakona o prostornom uređenju FBiH i Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona.

### Član 10.

(1) Nosilac prava građenja obavezan je Gradu dostaviti obavijest o ishođenju pravosnažne građevinske dozvole (Rješenje o odobrenju građenja), obavijest o početku izvođenja radova, kao i obavijest o ishođenju upotrebne dozvole uz odgovarajuće kopije tih dokumenata/obrazaca u roku od osam (8) dana nakon ishodovanja istih.

(2) Nosilac prava građenja obavezan je Gradu dostaviti obavijest o uspostavi funkcije javne podzemne garaže u roku od osam (8) dana nakon uspostave iste.

## GARANCIJA BANKE

### Član 11.

(1) Nosilac prava građenja obavezuje se da u roku od 15 dana nakon potpisa Ugovora o pravu građenja preda Gradu neopozivu, безусловnu garanciju banke, plativu na prvi poziv bez prigovora,

kojom banka jamči Gradu do iznosa 250.000,00 KM (dvijestotinepedesethiljada KM), za dobro i blagovremeno (u roku) izvršenje obaveze izgradnje objekta i uspostavu funkcije javne podzemne garaže s pripadajućim sadržajima na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica, u skladu sa projektnom dokumentacijom iz člana 2. stav (3) i u roku iz člana 9. stav (1) ovog Ugovora.

(2) Rok važenja garancije je 36 mjeseci računajući od dana potpisa Ugovora o pravu građenja.

(3) Ukoliko Nosilac prava građenja ne dostavi безусловnu bankovnu garanciju iz stava (1) ovog člana, u zahtjevanom roku i traženom iznosu, Ugovor o pravu građenja se smatra ništavnim.

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

(5) U slučaju da se iz objektivnih razloga, odnosno okolnosti (viša sila), produži rok izvršenja obaveze izgradnje objekta javne podzemne garaže, produženje roka regulisati će se aneksom ugovora. Nosilac prava građenja bit će obavezan prije potpisa aneksa ugovora dostaviti novu bankovnu garanciju važeću 12 mjeseci duže od novog roka završetka izgradnje objekta. Aneks ugovora bit će zaključen prije isteka roka iz člana 9. stav (1) ovog Ugovora.

#### DOPRINOS/PODRŠKA GRADA REALIZACIJI PROJEKTA

##### Član 12.

(1) Grad Zenica će u proceduri izdavanja građevinske dozvole osloboditi Nosioca prava građenja od plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za pogodnosti (renta) za izgradnju javne podzemne garaže, kao doprinos Grada realizaciji projekta, kao potporu samodrživosti projekta, te imajući u vidu da će objekat javne podzemne garaže na Trgu BiH biti prenesen u posjed i vlasništvo Grada nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja.

*(1. alternativa ukoliko Nosilac prava građenja želi graditi tri podzemne etaže) Grad Zenica će u proceduri izdavanja građevinske dozvole osloboditi Nosioca prava građenja od plaćanja naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknade za pogodnosti (renta) za izgradnju dvije etaže u sklopu javne podzemne garaže, koje će nakon isteka ugovora o pravu građenja biti prenesene u posjed i vlasništvo Grada Zenica, kao doprinos Grada realizaciji projekta, kao potporu samodrživosti projekta, te imajući u vidu da će objekat javne podzemne garaže na Trgu BiH biti prenesen u vlasništvo Grada nakon isteka ugovora o osnivanju prava građenja.*

*Za treću podzemnu etažu u javnoj gradskoj garaži, koja će nakon isteka ovog Ugovora ostati u trajnom vlasništvu Nosioca prava građenja, koja će biti propisno odvojena i etažirana, biće obračunata naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknada za pogodnosti (renta), u skladu sa važećim propisima.*

(2) Grad se obavezuje da finansira izmještanje komunalnih instalacija koje su u vlasništvu gradskih komunalnih preduzeća (JP ViK i JP Grijanje), a nalaze se u okviru zone obuhvata građevinske parcele.

## IZGRADNJA INFRASTRUKTURE I UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA

### Član 13.

- (1) Nosilac prava građenja obavezan je financirati izmještanje instalacija Elektroprivrede i Telekom-a, koje se nalaze u okviru zone obuhvata građevinske parcele, na lokaciji gdje je predviđena izgradnja objekta javne podzemne garaže, tj. na zemljištu iz člana 3. stav (1) ovog Ugovora.
- (2) Nosilac prava građenja obavezan je nakon završetka radova na izgradnji objekta javne podzemne garaže i nakon izgradnje/uređenja centralnog gradskog trga urediti kompletan parter/plato oko lokacije gdje su izvođeni radovi, tj. parter/plato vratiti u stanje kao prije početka radova. Također, Nosilac prava građenja je obavezan izgraditi prilazne javne saobraćajnice/pristupne rampe do javne podzemne garaže, na kojima neće biti uspostavljeno pravo građenja, te u skladu sa zahtjevima upravitelja komunalne infrastrukture obezbijediti izvođenje radova na izgradnji potrebnih priključaka na komunalnu infrastrukturu.

## NAPLATA POTRAŽIVANJA

### Član 14.

- (1) Nosilac prava građenja je saglasan da Grad Zenica može pokrenuti zakonsku proceduru prinudne naplate potraživanja prema Nosiocu prava građenja ukoliko isti ne izvršava redovno svoju obavezu uplate godišnje naknade za osnovano pravo građenja.
- (2) Grad Zenica će pokrenuti proceduru jednostranog raskida ugovora, bez naknade i bilo kakve odgovornosti prema Nosiocu prava građenja, u skladu sa odredbama člana 23. stav (3) ovog Ugovora, ukoliko Nosilac prava građenja kasni sa uplatom kompletnog iznosa godišnje naknade više od 12 mjeseci.

## KORIŠTENJE OBJEKTA

### Član 15.

- (1) Nosilac prava građenja se obavezuje da će svo vrijeme trajanja prava građenja održavati objekat javne podzemne garaže pažnjom dobrog domaćina, te obezbijediti uslove da objekat bude u funkciji kontinuirano za svo vrijeme trajanja prava građenja.
- (2) Nosilac prava građenja se obavezuje za vrijeme trajanja prava građenja obezbijediti slobodan pristup osobnim automobilima i lakim dostavnim vozilima kojima treba usluga javnog parkiranja, kontinuirano 24 sata na dan.
- (3) Nosilac prava građenja se obavezuje obezbijediti tehničke pretpostavke za sigurnost korisnika u svim dijelovima objekta (osvjetljenost, ventilacija prostora, protivpožarni uređaji i instalacije, video nadzor, nadzor ulaska i izlaska iz objekta), te mjere higijensko – tehničkog karaktera (čistoća, dostupnost, prohodnost i sl.).
- (4) Cijene usluga korištenja javne podzemne garaže utvrđuje Nosilac prava građenja.

*(5 alternativa ukoliko Nosilac prava građenja želi graditi tri podzemne etaže) Nosilac prava građenja obavezan je da najkasnije šest mjeseci prije isteka ovog Ugovora u potpunosti razdvoji komunalne instalacije unutar objekta javne podzemne garaže na lokalitetu Trga BiH, da bi se utrošak komunalnih medija u garažnom prostoru namijenjenom funkciji javnog parkiranja i u garažnom prostoru koji je izgrađen za potrebe Nosioca prava građenja, mogao odvojeno obračunavati i plaćati.*

*Nosilac prava građenja je obavezan da najkasnije šest mjeseci prije isteka ovog Ugovora obezbijedi funkcionalnu odvojenost prostora javnog parkiranja i prostora izgrađenog za vlastite potrebe, te da uredi sve modalitete pristupa u objekat, upravljanja, kontrole, održavanja, obezbjeđenja i korištenja garažnog prostora namijenjenog javnom parkiranju i garažnog prostora koji je izgrađen za potrebe Nosioca prava građenja, u skladu sa pravima i obavezama etažnih vlasnika objekta.*

## PRAĆENJE REALIZACIJE UGOVORA

### Član 16.

- (1) Ugovorne strane će, s ciljem praćenja realizacije Ugovora o pravu građenja, načina korištenja, održavanja, upravljanja objektom javne podzemne garaže, kao i provođenja mjera sigurnosti korisnika usluga javne podzemne garaže, formirati Nadzorni tim.
- (2) Nadzorni tim bit će formiran u roku od 30 dana od dobivanja upotrebne dozvole za objekat, od jednakog broja predstavnika Grada i Nosioca prava građenja.
- (3) Nadzorni tim će jednom godišnje dostavljati Gradu izvještaj o realizaciji ugovornih obaveza.

## ZABRANA RASPOLAGANJA

### Član 17.

- (1) Nosilac prava građenja može samo izuzetno otuđiti pravo građenja u slučaju izmjenjenih okolnosti. Nosilac prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugo društvo uz prethodnu saglasnost Gradskog vijeća. Uz zahtjev za davanje saglasnosti Nosilac prava građenja je dužan priložiti izjavu stjecatelja prava građenja ovjerenu kod notara/javnog bilježnika kojom se isti obavezuje preuzeti sva prava i obaveze iz ovog Ugovora. Grad Zenica i novi stjecatelj prava građenja zaključit će aneks Ugovora o osnivanju prava građenja ukoliko Gradsko vijeće usvoji zahjev Nosioca prava građenja za prenošenje prava građenja.
- (2) Nosilac prava građenja dopušta Gradu Zenica da bez njegovog daljeg pristanka i saglasnosti, na osnovu ovog Ugovora, upiše u zemljišnim knjigama zabilježbu ograničenja/zabrane raspolaganja pravom građenja utvrđeno stavom (1) ovog člana.
- (3) Nosilac prava građenja mora predhodno dobiti saglasnost Gradskog vijeća da pravo građenja stavi pod hipoteku poslovnoj banci na ime osiguranja kredita radi izgradnje objekta, ali u skladu sa ograničenjima prava građenja i rokovima trajanja prava građenja, što će biti upisano u zemljišnim knjigama kao zabilježba ograničenja/zabrane raspolaganja pravom građenja u skladu sa odredbom stava (2) ovog člana.

(4) Nosilac prava građenja je dužan Gradu Zenica vratiti objekat javne podzemne garaže iz člana 2. ovog Ugovora nakon prestanka prava građenja, bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih lica, što će biti upisano kao zabilješka ograničenja/zabrane raspolaganja pravom građenja u skladu sa odredbom stava (2) ovog člana.

*(5 alternativa ukoliko Nosilac prava građenja želi graditi tri podzemne etaže) Nosilac prava građenja će izgraditi dodatnu treću podzemnu etažu za vlastite potrebe, te je slobodan da dodatnom trećom podzemnom etažom raspolaže bez ograničenja, uz propisno etažiranje prostora koje izgradi za vlastite potrebe.*

## UGOVORNA KAZNA

### Član 18.

(1) Ako Nosilac prava građenja ne završi izgradnju objekta u roku iz člana 9. ovog Ugovora, obavezan je Gradu Zenica isplatiti ugovornu kaznu za svaki dan zakašnjenja u iznosu od 1‰ (jedan promil) petogodišnje visine naknade za pravo građenja iz člana 5. ovog Ugovora, što po danu zakašnjenja iznosi \_\_\_\_\_ KM (slovima \_\_\_\_\_ KM).

(2) Ako Nosilac prava građenja, iz bilo kojeg neopravdanog razloga obustavi rad objekta javne podzemne garaže ili bilo kojeg njegovog dijela duže od 30 dana u kalendarskoj godini, obavezan je Gradu Zenica platiti ugovornu kaznu za svaki dan obustave rada ili neke njegove cjeline iznad 30 dana u iznosu od 1‰ (jedan promil) petogodišnje visine naknade za pravo građenja iz člana 5. ovog Ugovora, što po danu obustave rada iznosi \_\_\_\_\_ KM (slovima \_\_\_\_\_ KM).

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

(4) Ugovorna kazna dospijeva na naplatu mjesečno.

(5) Ukupan iznos ugovorne kazne iz stava (1) ne može preći iznos 10% od petogodišnje visine naknade za pravo građenja iz člana 5. ovog Ugovora, dok iznos ugovorne kazne iz stava (2) ne može preći iznos od 10% od petogodišnje visine naknade u svakoj pojedinoj kalendarskoj godini.

(6) Ugovorna kazna obračunavat će se mjesečno, te pojedini dnevni iznos ugovorne kazne dospijeva prvi dan nakon isteka mjeseca za koji je ugovorna kazna obračunata.

## IZVRŠNA KLAUZULA

### Član 19.

(1) Nosilac prava građenja ovlašćuje Grad Zenica da na osnovu ovog Ugovora, a radi naplate dospjele godišnje naknade iz člana 5. i/ili naplate ugovorne kazne iz člana 18. i/ili radi predaje u posjed i vlasništvo objekta javne podzemne garaže na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine u gradu Zenica nakon prestanka prava građenja, provede izvršenje protiv Nosioca prava građenja.



(2) Grad Zenica dospelost svojih potraživanja radi naplate godišnje naknade iz člana 5. i ugovorne kazne iz člana 18. stav (1) ovog Ugovora dokazuje notarski ovjerenom Izjavom kojoj se prilaže Nalog za plaćanje godišnje naknade ili ugovorne kazne pripremljen od strane nadležne službe Grada Zenica, Izjavom Nosioca prava građenja o plaćanju naknade ili ugovorne kazne koja je dostavljena u sklopu konkursne dokumentacije, uz izvadak iz poslovnih knjiga i prilaganjem druge raspoložive dokumentacije, dok se za ugovornu kaznu iz člana 18. stav (2) prilaže i notarski ovjeren zapisnik sačinjen od strane ovlaštenog Nadzornog tima.

(3) Grad Zenica dospelost svojih potraživanja iz člana 4. stav (4) dokazuje notarski ovjerenom izjavom da Nosilac prava građenja po proteku roka iz člana 4. stav (2) ovog Ugovora nije predao Gradu u posjed i vlasništvo objekat javne podzemne garaže na lokalitetu Trg Bosne i Hercegovine.

## UTICAJ NA SUSJEDNE OBJEKTE

### Član 20.

(1) Nosilac prava građenja obavezan je o vlastitom trošku osigurati mogućnost eventualnih promjena/oštećenja na okolnim objektima/nekretninama do okončanja izgradnje objekta javne podzemne garaže na lokalitetu Trg BiH.

(2) Ukoliko prilikom izvođenja radova dođe do eventualnih oštećenja na okolnim objektima/nekretninama i građevinama te infrastrukturnim objektima, Nosilac prava građenja obavezan je o vlastitom trošku sanirati štetu. Grad Zenica ni u kom slučaju nije odgovoran za bilo kakvu štetu koja bi nastala na okolnim objektima/nekretninama i infrastrukturnim objektima. Obaveza Nosioca prava građenja počinje od dana stupanja u posjed zemljišta iz člana 3. stav (1) ovog Ugovora.

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

## ZAŠTITA OKOLIŠA

### Član 21.

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

(2) Nosilac prava građenja obavezan je poduzeti sve mjere i organizovati rad na izgradnji objekta javne podzemne garaže tako da maksimalno smanji uticaj građevinskih radova na svakodnevne aktivnosti i funkcionisanje administrativnih, poslovnih i stambenih objekata koji se nalaze oko lokaliteta na kojem se gradi javna podzemna garaža (prašina, buka, izduvni gasovi i sl), bez ugrožavanja pristupa objektima za korisnike usluga/klijente i uposlenike.

## OBJEKTIVNE OKOLNOSTI

### Član 22.

- (1) Ako za vrijeme trajanja nekog utvrđenog roka iz ovog Ugovora nastupe objektivne okolnosti (stanje prirodne nepogode i druge nesreće proglašene od strane nadležnih organa) koje onemogućavaju ili otežavaju izvršenje obaveza bilo koje ugovorne strane, ugovorne strane će sporazumno utvrditi produženje roka za onoliko vremena koliko su objektivne okolnosti trajale.
- (2) Pod objektivnim okolnostima (viša sila) podrazumijevaju se događaji i okolnosti koje su nastale bez krivice ugovorne strane koja se na njih poziva i na čije nastupanje, trajanje i prestanak ugovorna strana nije mogla i ne može uticati, niti ih otkloniti.
- (3) Ugovorna strana pogođena dejstvom objektivnih okolnosti iz prethodnog stava, obavezuje se o nastupanju istih, uzrocima i poduzetim mjerama za otklanjanje, bez odlaganja obavijestiti drugu ugovornu stranu.
- (4) Pod objektivnim okolnostima podrazumijevaju se naročito: prirodne nepogode i druge nesreće, mjere državnih organa, štrajkovi, nemiri kao i ulaganje žalbe ili drugi pravni lijekovi protiv rješenja nadležnih organa i tijela (provedba parcelacijskih elaborata, građevinske dozvole, inspekcijske mjere i sl.).

## RASKID UGOVORA

### Član 23.

- (1) Grad Zenica i Nosilac prava građenja mogu ovaj Ugovor raskinuti sporazumom stranaka u svako doba.
- (2) Ukoliko Nosilac prava građenja svojom krivicom ne ishodi građevinsku dozvolu, ne izgradi objekat, ne uspostavi funkciju javnog parkiranja na lokalitetu Trg BiH i/ili ne ishodi upotrebnu dozvolu u rokovima iz člana 9. stav (1) ovog Ugovora, Ugovor će se smatrati raskinutim.
- (3) Grad Zenica može jednostrano raskinuti Ugovor u sljedećim slučajevima:
  1. Ako Nosilac prava građenja ne dostavi Gradu garanciju banke iz člana 11. stav (1) ovog Ugovora ni po dodatnom pozivu Grada u naknadnom roku od pet (5) dana,
  2. Ako Nosilac prava građenja ne ishodi pravosnažnu građevinsku dozvolu (Rješenje o odobrenju građenja) i ne započne sa gradnjom javne podzemne garaže u roku iz člana 9. stav (1) ovog Ugovora,
  3. Ako Nosilac prava građenja ne traži i ne obezbijedi saglasnost Grada na projektnu dokumentaciju (idejni projekat i/ili glavni projekat) u procedurama ishodovanja građevinske dozvole,
  4. Ako Nosilac prava građenja otuđi pravo građenja suprotno odredbi iz člana 17. i koristi objekat protivno odredbama člana 15. ovog Ugovora,
  5. Ako Nosilac prava građenja kasni sa uplatom kompletnog iznosa godišnje naknade za osnovano pravo građenja više od 12 mjeseci.

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

(5) U slučajevima raskida iz stava (2) i (4) ovog člana, Grad Zenica nema obavezu Nosiocu prava građenja naknaditi vrijednost radova izvedenih do raskida Ugovora o osnivanju prava građenja, a Nosilac prava građenja dozvoljava Gradu da bez njegovih daljih saglasnosti i odobrenja izvrši brisanje prava građenja u zemljišnoj knjizi. U slučaju raskida ugovora zbog neizvršavanja obaveza Nosioca prava građenja, Grad će aktivirati/procesuirati безусловnu bankarsku garanciju za dobro izvršenje ugovora.

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

#### RJEŠAVANJE SPOROVA/ JURISDIKCIJA

##### Član 24.

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

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

#### SALVATORSKA KLAUZULA

##### Član 25.

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

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

#### PRIMJENA PRAVA

##### Član 26.

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

## DOKUMENTACIJA

### Član 27.

Sastavni dio ovog Ugovora čini sljedeća dokumentacija:

- a. Ponuda Nosioca prava građenja iz Javnog konkursa, \_\_\_\_\_ (naziv Nosioca prava građenja) br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ godine,
- b. ZK uložak i posjedovni list zemljišnih čestica na kojima se osniva pravo građenja,
- c. Bankovna garancija iz člana 11. ovog Ugovora,
- d. Izjava Nosioca prava građenja o plaćanju naknade ili ugovorne kazne,
- e. Odluke Gradskog vijeća o raspisivanju Javnog konkursa br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ godine i o izboru najpovoljnije ponude br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ godine,
- f. Zapisnik o primopredaji zemljišta na kojem se osniva pravo građenja.

## ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 28.

- (1) Ovaj Ugovor sastavljen je po svom obliku u skladu sa propisima o notarskim ispravama, a po svom sadržaju u skladu sa propisima o sadržaju izvršnih notarskih isprava.
- (2) Ugovorne strane saglasne su da notar/javni bilježnik na osnovu ovog Ugovora i isprava iz člana 17. ovog Ugovora, na Ugovor o osnivanju prava građenja stavi klauzulu izvršnosti.
- (3) Odredbe ovog člana odnose se i na eventualne anekse ovog Ugovora.

### Član 29.

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

GRAD ZENICA

\_\_\_\_\_  
(Naziv Nosioca prava građenja)

\_\_\_\_\_  
(ime i prezime ovlaštene osobe)

Zenica, \_\_\_\_\_ godine

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

\_\_\_\_\_  
Fuad Kasumović, Gradonačelnik

Zenica, \_\_\_\_\_ godine

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