



Broj: 02-04-31329-9/24  
Sarajevo, 06.06.2024. godine

Na osnovu člana 26. i 28. stav (4) Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 36/14 -Novi prečišćeni tekst i 37/14- Ispravka)Vlada Kantona Sarajevo, na 27. sjednici održanoj **06.06.2024.** godine, donijela je

## ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o davanju saglasnosti za zaključivanje Ugovora o zakupu između Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo i Unitic d.o.o. – Ujedinjena investiciona i trgovačka kompanija d.o.o. za zemljište označeno kao dio k.č.br. 902/2 i dio k.č. br. 902/52 K.O. Sarajevo VII, ukupne površine 1684,50 m<sup>2</sup> na period od 5 (pet) godina.
2. Prijedlog Odluke iz tačke 1. ovog zaključka dostavlja se Skupštini Kantona Sarajevo, na nadležno odlučivanje.
3. Ovaj zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**PO OVLAŠTENJU PREMIJERA**

**ministar Zlatko Mijatović**

Dostaviti:

1. Predsjedavajući Skupštine Kantona Sarajevo,
2. Skupština Kantona Sarajevo,
3. Zamjenici predsjedavajućeg Skupštine Kantona Sarajevo (3x),
4. Premijer Kantona Sarajevo,
5. Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo,
6. Pravobranilaštvo Kantona Sarajevo,
7. Evidencija,
8. A r h i v a.

BOSNA I HERCEGOVINA  
Federacija Bosne i Hercegovine  
KANTON SARAJEVO  
Skupština Kantona Sarajevo



Na osnovu člana 18. tačka m) Ustava Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, br.1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01, 28/04, 6/13 i 31/17), člana 24. tačka f) Zakona o ministarstvima i drugim organima uprave Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo br. 40/22), člana 15. stav (3) Zakona o pravobranilaštvu („Službene novine Kantona Sarajevo, br: 33/08 – Novi prečišćeni tekst, 7/12, 44/16 i 45/21) i Skupština Kantona Sarajevo je na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_2024. godine donijela

**ODLUKU**  
**o davanju saglasnosti za zaključenje ugovora o zakupu zemljišta**

I

Daje se saglasnost Zavodu za izgradnju Kantona Sarajevo za zaključenje ugovora o zakupu zemljišta označenog kao dio k.č 902/2 i dio k.č. 902/52 k.o. Sarajevo VII, ukupne površine 1684,50 m2 sa firmom Unitic d.o.o. – Ujedinjena investiciona i trgovačka kompanija d.o.o. na period od 5 (pet) godina.

II

Ovlašćuje se direktor Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo da potpiše ugovor iz tačke I ove Odluke sa zakupcem označenih nekretnina.

III

Ova Odluka stupa na snagu od narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

Broj: \_\_\_\_\_2024.

Sarajevo, \_\_\_\_\_ 2024.godine

PREDSJEDAVAJUĆI  
SKUPŠTINE KANTONA SARAJEVO  
Elvedin Okerić

## OBRAZLOŽENJE

### PRAVNI OSNOV:

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 18. tačka m) Ustava Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 1/96, 2/96 - Ispravka, 3/96 - Ispravka, 16/97, 14/00, 4/01, 28/04, 6/13 I 31/17) kojim je propisano da Skupština Kantona Sarajevo u svojoj nadležnosti vrši druge poslove utvrđene federalnim propisima, ovim Ustavom i kantonalnim propisima.

Članom 24, stav 1) tačka (f) Zakona o ministarstvima i drugim organima uprave Kantona Sarajevo („Službene novine KS“, br. 40/22) definisano je upravljanje i raspolaganje imovinom Zavoda u skladu s namjenom utvrđenom zakonom;

Članom 15. stav (3) Zakona o pravobranilaštvu ("Službene novine Kantona Sarajevo, br: 33/08 - Novi prečišćeni tekst, 7/12 i 44/16) je propisana obaveza Zavoda kao samostalne upravne organizacije za pribavljanje saglasnosti Skupštine Kantona Sarajevo prije zaključenja ugovora imovinsko-pravne prirode;

Članom 567 Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list RBiH", br. 2/92, 13/93 i 13/94) i (Službene novine FBiH br.29/03 i 42/11) obavezuje se zakupodavac da preda određenu stvar zakupcu na upotrebu, a zakupoprimac se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu.

Članom 25. Pravilnika o načinu i uslovima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo („Službene novine KS“, br. 22/22) definisano je davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta.

### RAZLOZI ZA DONOŠENJE

U okviru provođenja evidencije nekretnina u vlasništvu Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo utvrđeno je da firma Unitic d.o.o koristi dijelove parcela označenih kao k.č broj 902/2 i broj 902/52, obje k.o Sarajevo VII, vlasništvo Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo.

Nakon upoznavanja označene firme sa predmetnom činjenicom, dana 06.03.2023.godine od strane Unitic d.o.o. upućeno je pismo namjere Zavodu za izgradnju KS u svrhu regulisanja međusobnih odnosa na zemljištu označenom kao na parcelama označenim kao dio k.č.br. 902/2 i dio k.č. br. 902/52 k.o. Sarajevo VII u kome se navodi da je Unitic d.o.o vlasnik poslovnih objekata/nebodera kapitalne vrijednosti kako za Općinu, tako i Grad Sarajevo u kome su smještene brojne emintene međunarodne I domaće organizacije koje obavljaju značajnu privrednu djelatnost za Grad, kao I za državu Bosnu I Hercegovinu. Takođe je navedeno da u cilju obavljanja poslovne djelatnosti potrebno da se zakupcima obezbijedi nesmetan pristup, kao I parking prostor na zemljištu u neposrednoj blizini poslovnog centra.

U narednom periodu, u cilju regulisanja zakupnog odnosa I zaključenja ugovora provedene su I okonačne aktivnosti u postupku harmonizacije označenog zemljišta u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sarajevu- Zemljišnoknjižnog ureda- Odsjeka za harmonizaciju.

Po zahtjevu Zavoda izvršena je izrada ažurne geodetske situacije putem ovlaštene geodetske firme "Geodet" d.o.o kada je utvrđeno da Unitic d.o.o koristi dijelove gore označenih parcela u površini od

1684,50 m<sup>2</sup> kao parking prostor na kome su zatečen najveći broj automobila diplomatske misije OSCE I drugih poslovnih subjekata.

Takođe je utvrđen period korištenja u prethodnom periodu i regulisanje zakupnog odnosa u budućem periodu u trajanju od 5 godina u obje situacije koji rok ujedno predstavlja opći zastarni rok u smislu Zakona o obligacionim odnosima FBiH, te je od strane firme Unitic prihvaćeno da priznaju dug za prethodni period korištenja označenog zemljišta od 5 godina prema procjeni, a koji će ugovor o priznanju duga će biti zaključen u slučaju dobijanja saglasnosti Skupštine na ugovor o zakupu.

U skladu sa navedenim pripremljen je nacrt ugovora o zakupu koji je bio predmetom sastanaka I konsultacija između organa društva firme Unitic d.o.o Sarajevo i Zavoda, kao I notarske kancelarije koja je pripremala predmetni ugovor, a sve u cilju dobijanja saglasnosti organa uprave firme Unitic d.o.o i mišljenja Pravobranilaštva KS. Kako se radi o firmi koja je dijelom u stranom vlasništvu, sam proces pripreme I usaglašavanja ugovora je bio dugotrajan obzirom da Nadzorni odbor firme Unitic d.o.o čine predstavnici domaćeg I stranog kapitala sa kojima je održano više sastanaka u cilju definisanja elemenata ugovora i regulisanja zakupnog odnosa.

Od strane Ekspertiza d.o.o. Sarajevo, društvo za vještačenje, finansijsko i porezno savjetovanje, konsalting i posredovanje ovom Zavodu dostavljena je procjena tržišne vrijednosti najma dijela zemljišta – parking Unitic-a koja iznosi 8.500,00 KM, tj sa PDV-om 9.945,00 KM na mjesečnom nivou.

Nakon usaglašavanja nacrtu i elemenata ugovora o zakupu, isti je dostavljen Pravobranilaštvu KS n mišljenje, te su aktom br: M-70 od 11.04.2024 godine date primjedbe I sugestije na nacrt ugovora koje su prihvaćene od strane firme Unitic d.o.o I ugrađene u nacrt ugovora koji je sastavni dio materijala. Svojim aktom br : M-70-1 od 05.06.2024 godine od strane Pravobranilaštva KS je dato konačno mišljenje.

Obzirom da su ispunjeni uslovi za zaključenje ugovora o zakupu, predlaže se da Skupština Kantona Sarajevo donese Odluku kao u prijedlogu.



Bosnia and Herzegovina  
Federation of Bosnia and Herzegovina

**CANTON SARAJEVO**  
Public Defender's Office of Sarajevo Canton

Broj: M-70/24  
Sarajevo, 11.04.2024.godine

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo

ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO  
**SARAJEVO**

Prilijeno: 16-04-2024			
Org. jed.		Broj	Vrijednost
	4	3771	

**Veza:** Vaš akt, broj: 02-4-3179-ČL/24 od 28.03.2024. godine

Aktom broj i datum veze, zaprimljenim u Pravobranilaštvu Kantona Sarajevo dana 04.04.2024. godine, obratili ste se sa zahtjevom za pravno mišljenje na prijedlog Ugovora o zakupu zemljišta na lokalitetu općine Centar, ulica Fra Andela Zvizdovića (parking prostor koji se nalazi između Alta Shopping Centar i zgrade Unitić) između Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo kao Zakupodavca i UNITIC d.o.o. kao Zakupca.

Na osnovu uvida u dostavljenu dokumentaciju, te proučavanja važećih zakonskih propisa koji regulišu predmet vašeg zahtjeva, a u skladu sa svojim nadležnostima utvrđenim članom 15. Zakona o pravobranilaštvu, ovo Pravobranilaštvo se izjašnjava i daje sljedeće:

### M I Š L J E N J E

U skladu sa članom 15. stav 2. Zakona o pravobranilaštvu utvrđena je obaveza organa i pravnih lica iz stava 1. ovoga člana citiranog Zakona da pribave pravno mišljenje ovog Pravobranilaštva prije zaključenja ugovora o zakupu, što je u konkretnom slučaju učinjeno.

U prilogu akta pored nacrtu Ugovora o zakupu dostavljeni su kopija zk. izvadka za nekretnine koje su predmet zakupa, kopija kat. plana za iste, kopije dopisa-korespodencije između zakupodavca i zakupca, dva nalaza stalnog sudskog vještaka Borovina Irhada od 03.07.2023. godine.

Proučavajući dostavljenu dokumentaciju u granicama traženog zahtjeva i propisanih nadležnosti utvrđujemo da je pravni osnov za zaključenje gore navedenog pravnog posla, pored odredbi ZOO-a i Pravilnik o načinu i uslovima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo ("Sl. novine Kantona Sarajevo" br. 22/133), te ćemo u tom kontekstu dati pravnu ocjenu dostavljenog nacrtu ugovora o zakupu.

Članom 1. nacrtu Ugovora definisan je predmet zakupa ukupne površine 1.684,50 m<sup>2</sup> što čine dijelovi parcela 902/2 i 902/52 KO Sarajevo VII, vlasništvo zakupodavca sa 1/1, a sve u skladu sa skicom zemljišta (lokacije).

Kako ugovorom nije navedena pojedinačna površina svake parcele koja čini predmet zakupa, već ukupna površina zakupa, koju čine dijelovi parcela, to smatramo veoma bitnim da skica, koja nije dostavljena u prilogu ugovora iako je navedeno da ista čini, treba biti sačinjena od strane stručnog lica-vještaka i priložena uz ugovor, a sve u cilju izbjegavanja eventualnih sporova o predmetu zakupa.

Članom 3. Ugovora određena je namjena zakupa kao parking prostora što je u skladu sa članom 25. Pravilnika o načinu i uslovima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo kojim je određeno da se gradsko građevinsko zemljište pored ostalog daje u zakup radi uređenja prostora za parkiranje i vanjskog uređenja objekata, kao i bilo koji drugi način korištenja građevinskog zemljišta koje nije u suprotnosti sa zakonom.

Stavom 3. istog člana Ugovora utvrđena je obaveza Zakupca da pribavi sve neophodne saglasnosti i dozvole za uspostavu parkinga na zemljištu koje je predmet ovoga Ugovora, dok je članom 26. Pravilnika kao uslov za sklapanje ugovora predhodno pribavljanje saglasnosti nadležnih organa (urbanistička saglasnost, idejno rješenje i sl.). Iz prednjeg proizilazi da nisu dostavljene saglasnosti i dozvole nadležnih organa prije zaključenja Ugovora, kako je određeno Pravilnikom već je nacrtom Ugovora određena obaveza Zakupca da o svome trošku pribavi sve neophodne saglasnosti nadležnih organa imajući u vidu činjenicu da zakupac već od ranije koristi zemljište kao parking, što je konstatovano članom 2. Ugovora, te nalazima vještaka sačinjenih od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Borovina Irhada od 03.07.2023. godine.

Članom 27. Pravilnika propisana je zabrana davanja zemljišta u podzakup, dok je članom 4. stavom 1. nacrta Ugovora predviđeno da zakupac ima pravo izdavati određene dijelove predmetne nekretnine svojim klijentima u podzakup, bilo da se radi o fizičkim ili pravnim licima, sa kojima ima ostvarenu saradnju kroz zakup poslovnih prostora u objektu UNITIC i to bez pribavljanja predhodne saglasnosti zakupodavca, dok je stavom 2. istog člana navedeno da zakupac nema pravo predmetnu nekretninu izdavati u podzakup ili dati na korištenje pravnim i fizičkim licima koja nisu njegovi klijenti odnosno s kojima nije ostvario poslovnu saradnju. U konkretnom slučaju proizilazi da je Ugovorom predviđen izuzetak pod kojim uslovom zakupac, obzirom na njegovu redovnu djelatnost može izdati podzakup predmetno zemljište.

Članom 5. stav 1. nacrta Ugovora regulisano je trajanje zakupa od 5 godina (upisati tačan period početka i završetka trajana zakupa, obzirom da je ugovoru ostavljen prostor za naknadni upis period zakupa), dok je stavom 2. istog člana predviđeno da u slučaju da ni jedna od ugovornih strana ne dostavi pismeno obavještenje drugoj strani o namjeri da se ugovor ne produži, smatraće se da je ugovor prećutno produžen za dodatni period od 5 godina.

Ovako definisan član 5. stav 1. je u skladu sa članom 28. Pravilnika, dok stav 2. istog člana Ugovora, treba uskladiti sa gore navedenom odredbom Pravilnika u pogledu produženja Ugovora, kojim je propisano da se na zahtjev zakupoprimca može produžiti na isti period ukoliko su izmirene sve obaveze iz ugovora, a što podrazumijeva da se zaključi novi ugovor.

Članom 29. stav 1. Pravilnika određeno je da se za zemljište za koje je sklopljen Ugovor o zakupu plaća naknada za zakup, a iznos mjesečne naknade zakupa zauzete površine zemljišta po 1m<sup>2</sup> utvrđuje se na osnovu procjene sudskog vještaka. U članu 6. stav 1 Ugovora određena je zakupnina po 1m<sup>2</sup>, kao i ukupna mjesečna zakupnina.

Ukazujemo na činjenicu da su dostavljena dva primjerka nalaza urađena od strane vještaka Borovina Irhada dana 03.07.2023.godine, koja su identična izuzev u dijelu koji se odnosi na visinu zakupnine. U oba vještačenja iskazana je identična visina zakupnine, s tim što je u jednom u visinu zakupnine uračunat PDV, a drugom nije. Imajući u vidu prednje navedeno smatramo potrebnim da ugovorne strane usaglase stavove u pogledu visine zakupnine, s tim što predlažemo, ukoliko zakupodavac smatra potrebnim, da se u cilju zaštite imovine i imovinskih interesa zakupodavca, uradi novo vještačenje po vještaku koji zakupodavac predloži,



kako ne bi došlo do bilo kakvih neslaganja u pogledu iznosa zakupnine. Napominjemo da je gore navedeno vještačenje predloženo od strane Zakupca.

Nadalje u članu 6. navedeno je da je zakupac koristi predmetne nekretnine u periodu od pet godina prije zaključenja ovoga Ugovora i da za taj period nije plaćao zakupninu. Zakupac se ovim ugovorom obavezuje uz redovnu zakupninu za tekući mjesec plaćati i iznos mjesečne zakupnine za period neplaćanja prije zaključenja ovog ugovora. U vezi prednje navedenog smatramo da je svrsishodnije za dugovani iznos na ime neplaćanja zakupnine zaključiti poseban ugovor (ugovor o priznanju duga i sl.) kojim bi se regulisao navedeni odnos između ugovornih strana. Prednje navedeno predlažemo kako bi se izbjegle eventualne nejasnoće za slučaj neispunjenja obaveza te posljedica raskida ugovora o zakupu.

Imajući u vidu gore navedeno, ovaj organ sa formalno-pravnog aspekta nema drugih primjedbi niti sugestija na dostavljeni tekst prijedloga Ugovora o zakupu.

U konačnici, napominjemo da se mišljenje daje na temelju podataka i činjenica utvrđenih iz dostavljene dokumentacije, za čiju tačnost odgovara podnosilac zahtjeva, te ukoliko se utvrdi da takvi podaci odstupaju od stvarnog činjeničnog stanja, ovo mišljenje se ne može koristiti i stavlja se van snage.

Za sve dodatne informacije ili konsultacije stojimo Vam na raspolaganju.



**v.d. PRAVOBRANILAC KANTONA SARAJEVO**  
Sanir Vermiz





Bosnia and Herzegovina  
Federation of Bosnia and Herzegovina

**CANTON SARAJEVO**  
Public Defender's Office of Sarajevo Canton

**Broj: M-70-I/24**  
**Sarajevo, 05.06.2024.godine**

**Bosna i Hercegovina**  
**Federacija Bosne i Hercegovine**  
**KANTON SARAJEVO**  
**Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo**

**Veza:** Vaš akt, broj: 01-27-5448/24 od 05.06.2024. godine

Aktom broj i datum veze, zaprimljenim u Pravobranilaštvu Kantona Sarajevo dana 05.06.2024. godine, dostavili ste novi nacrt Ugovora o zakupu i procjenu vrijednosti tržišne zakupnine nekretnine, čime ste dopunili zahtjev za pravno mišljenje od 28.03.2024. godine na nacrt Ugovora o zakupu zemljišta na lokalitetu općine Centar, ulica Fra Anđela Zvizdovića (parking prostor koji se nalazi između Alta Shopping Centar i zgrade Unitic) između Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo, kao Zakupodavca i UNITIC d.o.o., kao Zakupca.

Na osnovu uvida u dostavljenu dokumentaciju, te proučavanja važećih zakonskih propisa koji regulišu predmet vašeg zahtjeva, a u skladu sa svojim nadležnostima utvrđenim članom 15. Zakona o pravobranilaštvu, ovo Pravobranilaštvo se izjašnjava i daje sljedeće:

### **M I Š L J E N J E**

U skladu sa članom 15. stav 2. Zakona o pravobranilaštvu utvrđena je obaveza organa i pravnih lica iz stava 1. ovoga člana citiranog Zakona da pribave pravno mišljenje ovog Pravobranilaštva prije zaključenja ugovora o zakupu, što je u konkretnom slučaju učinjeno.

U prilogu akta pored nacrta Ugovora o zakupu dostavljeni su kopija zk. izvadka za nekretnine koje su predmet zakupa, kopija kat. plana za iste, kopije dopisa-korespondencije između zakupodavca i zakupca, Procjena tržišne vrijednosti najma dijela zemljišta sačinjene dana 24.04.2024. godine od strane firme Expertiza d.o.o., Ažurna geodetska situacija (skica) iz marta 2023. godine.

Proučavajući dostavljenu dokumentaciju u granicama traženog zahtjeva i propisanih nadležnosti utvrđujemo da je pravni osnov za zaključenje gore navedenog pravnog posla, pored odredbi ZOO-a i Pravilnik o načinu i uslovima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo ("Sl. novine Kantona Sarajevo" br. 22/133), te ćemo u tom kontekstu dati pravnu ocjenu dostavljenog nacrta ugovora o zakupu sa formalno-pravnog aspekta.





Članom 1. nacrta Ugovora definisan je predmet zakupa ukupne površine 1.684,50 m<sup>2</sup> što čine dijelovi parcela 902/2 i 902/52 KO Sarajevo VII, vlasništvo zakupodavca sa 1/1, a sve u skladu sa skicom zemljišta (lokacije) koju je potrebno priložiti uz Ugovor.

Članom 3. Ugovora određena je namjena zakupa kao parking prostora što je u skladu sa članom 25. Pravilnika o načinu i uslovima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo kojim je određeno da se gradsko građevinsko zemljište pored ostalog daje u zakup radi uređenja prostora za parkiranje i vanjskog uređenja objekata, kao i bilo koji drugi način korištenja građevinskog zemljišta koje nije u suprotnosti sa zakonom.

Stavom 7. istog člana Ugovora utvrđena je obaveza Zakupca da pribavi sve neophodne saglasnosti i dozvole za uspostavu parkinga na zemljištu koje je predmet ovoga Ugovora, dok je članom 26. Pravilnika kao uslov za sklapanje ugovora prethodno pribavljanje saglasnosti nadležnih organa (urbanistička saglasnost, idejno rješenje i sl.). Iz prednjeg proizilazi da nisu dostavljene saglasnosti i dozvole nadležnih organa prije zaključenja Ugovora, kako je određeno Pravilnikom već je nacrtom Ugovora određena obaveza Zakupca da o svome trošku pribavi sve neophodne saglasnosti nadležnih organa imajući u vidu činjenicu da zakupac već od ranije koristi zemljište kao parking, što je konstatovano u prethodnim napomenama Ugovora.

Članom 4. stav 1. nacrta Ugovora regulisano je trajanje zakupa od 5 godina (upisati tačan period početka i završetka trajanja zakupa, obzirom da je ugovoru ostavljen prostor za naknadni upis perioda zakupa), dok je stavom 2. istog člana predviđeno da se Ugovor može produžiti za isti period ukoliko su izmirene sve obaveze iz Ugovora, ali uz obavezu zaključenja novog ugovora. Ovako definisan član 4. je u skladu sa članom 28. Pravilnika.

Članom 29. stav 1. Pravilnika određeno je da se za zemljište za koje je sklopljen Ugovor o zakupu plaća naknada za zakup, a iznos mjesečne naknade zakupa zauzete površine zemljišta po 1m<sup>2</sup> utvrđuje se na osnovu procjene sudskog vještaka. U članu 5. stav 1. Ugovora određena je zakupnina po 1m<sup>2</sup>, kao i ukupna mjesečna zakupnina u iznosu od 9.945,00 KM sa PDV-om, utvrđena prema Procjeni tržišne vrijednosti najma dijela zemljišta sačinjenoj od strane firme Expertiza d.o.o.

Imajući u vidu gore navedeno, ovaj organ sa formalno-pravnog aspekta nema drugih primjedbi niti sugestija na dostavljeni tekst prijedloga Ugovora o zakupu.

U konačnici, napominjemo da se mišljenje daje na temelju podataka i činjenica utvrđenih iz dostavljene dokumentacije, za čiju tačnost odgovara podnosilac zahtjeva, te ukoliko se utvrdi da takvi podaci odstupaju od stvarnog činjeničnog stanja, ovo mišljenje se ne može koristiti i stavlja se van snage.

Za sve dodatne informacije ili konsultacije stojimo Vam na raspolaganju.

v.d. PRAVOBRANILAC KANTONA SARAJEVO

Sanija Nermiz





# UNITIC d.o.o.

Ujedinjena investiciona i trgovačka kompanija / United Investment and Trading Company  
Fra Anđela Zvizdovića 1, 71000 Sarajevo, Bosna i Hercegovina  
Tel: +387 (33) 29 50 01 / Fax: +387 (33) 29 63 93 / Fax finansije: +387 (33) 22 64 39 e-mail: info@unitic.ba



ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO  
SARAJEVO

ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO  
Kaptol 3  
Sarajevo

Primijeno: 06-03-2023			
Org. jed.		Prilog	Vrijednost
	35	2435	

N/r gđa Belma Barlov -direktor

Sarajevo, 03.03.2023.  
Broj: 77/23

Predmet: PISMO NAMJERE

Poštovana,

U skladu sa zaključcima sa zajedničkog sastanka kojem su prisustvovali predstavnici Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Zavod) i UNITIC d.o.o. (u daljem tekstu: UNITIC), održanog dana dana, 24.02.2023. godine u prostorijama Zavoda, ovim putem iskazujemo interes za uspostavljanje buduće poslovne saradnje u pogledu regulisanja zakupodavnog odnosa na dijelu zemljišta označenog kao k.č. 902 /2 i 902/52 k.o. Sarajevo VII.

Naime, poznato Vam je da je UNITIC vlasnik poslovnih objekata/nebodera kapitalne vrijednosti, ne samo za Općinu već i Grad, u kojima su smještene brojne eminentne međunarodne i domaće organizacije i kompanije koje obavljaju značajnu privrednu djelatnost za Grad kao i za državu Bosnu i Hercegovinu.

U cilju nesmetanog obavljanja naše redovne djelatnosti za koju smo registrirani, nužno je da našim zakupcima obezbjedimo nesmetan pristup, kao i parking prostor na zemljištu u neposrednoj blizini našeg Centra koje je u vlasništvu Zavoda.

S tim u vezi u prilogu ovog dopisa dostavljamo Situaciju, te molimo za Vašu povratnu informaciju kojom ćete afirmativno odgovoriti na naš iskazani interes, te nas uputiti na dalje korake koji prethode zaključenju ugovora, kojim će biti regulisani međusobni odnosi između Zavoda i UNITIC, na obostrano zadovoljstvo.

S poštovanjem,

Prilog: 1 x, kao u textu

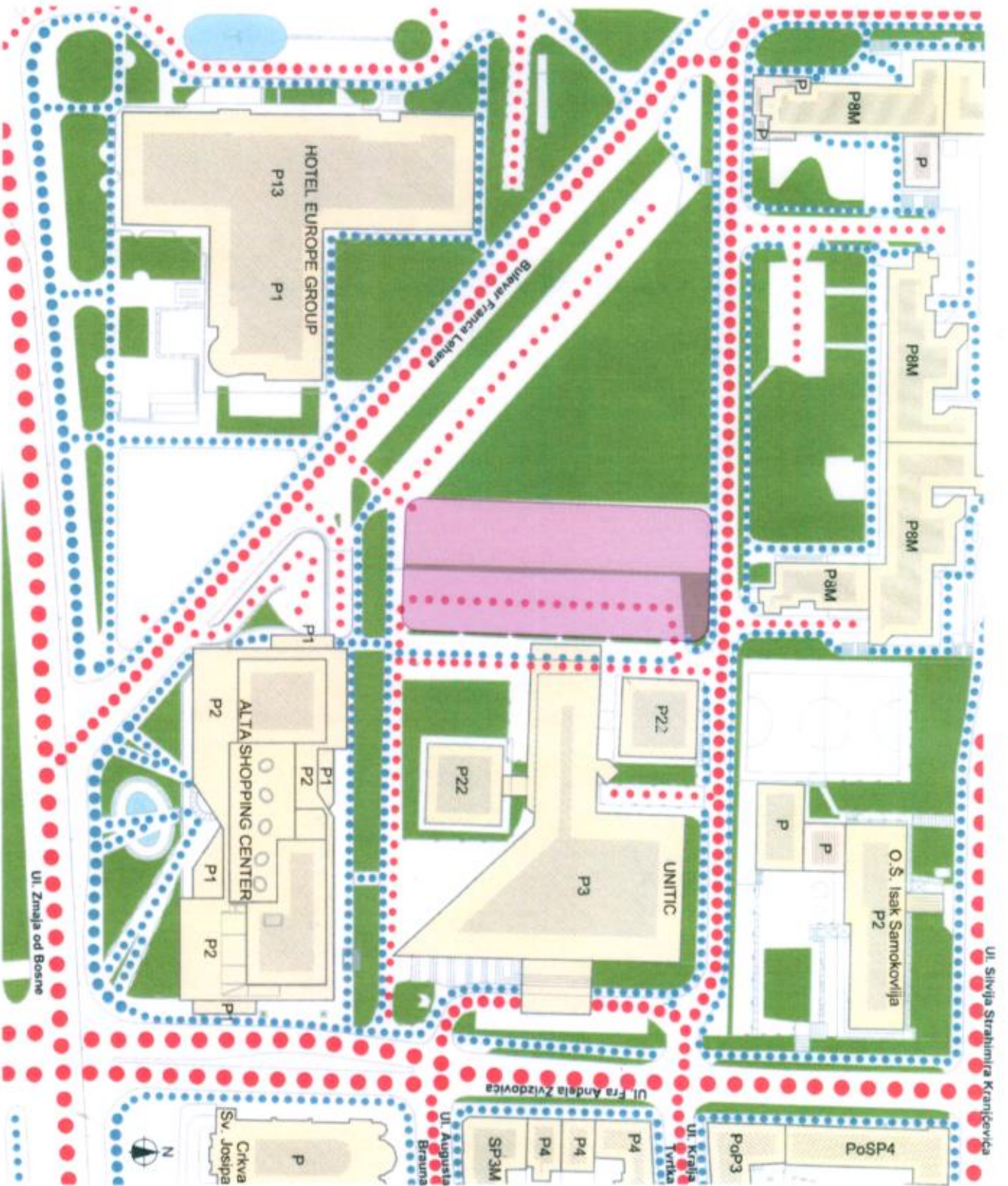
Generalni direktor  
Samir Šečić, dipl.ing arh.



Dostaviti:  
-Naslovu 1x  
-A/a 2x

www.unitic.ba

PRELIMINARY DESIGN  
**UNITIC**  
 BUSINESS CENTER  
**GARAGE**  
**SITUACIJA**



- ZONA PARKINGA
- Urban road
- Pedestrian walkway

Existing  
**SITE**  
 Scale 1/1000



## ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO

Kaptol 3  
Sarajevo

N/R gđa Belma Barlov -direktor

11-12-2023  
45 12479  
Sarajevo, 07.12.2023.  
Broj: 707/23

Predmet: Odgovor na Vaš dopis broj 395/23

Poštovana,

Vežano za Vaš dopis broj godnji, zaprimljen 27.11.2023. godine, prije svega i sami želimo istaći žaljenje zbog dugotrajne procedure rješavanja međusobnih odnosa.

Poznato Vam je da je UNITIC tokom cijelog vremena bio aktivan i korektan sugovornik, te smo otvoreno pristupili rješavanju statusa zemljišta označenog kao dio k.č 902/2 i dio k.č 905/2.

Kao što smo Vas već ranije upoznali Uprava Društva UNITIC d.o.o. koju upisom u sudski registra čini generalni direktor, sa ograničenjem ovlaštenja mora imati saglasnost članova Nadzornog odbora koju čine osnivači- pravna lica (predstavnici domaćeg i inostranog kapitala).

Dostavljeni nacrt ugovora o zakupu smo odmah dostavili na dnevni red 57. sjednice Nadzornog odbora koja je održana 31.10.2023. godine i skrenuli pažnju na urgentnost dobivanja konačne saglasnosti Nadzornog odbora.

Međutim, morate biti svjesni da i sami članovi Nadzornog odbora moraju o elementima ugovora upoznati nadležne instance predstavnika vlasnika i dobiti konačnu saglasnost na zaključenje ugovora između UNITIC d.o.o. i Zavoda za izgradnju KS.

Uvjeravamo Vas da Uprava UNITIC-a žurno radi na konačnom rješavanju navedenog pitanja u obostranu korist Zavoda za izgradnju KS i UNITIC-a, te ćemo Vam u skorije vrijeme dostaviti konačno izjašnjenje na dostavljeni nacrt ugovora kako bi krenuli u drugu fazu realizacije procesa.

Ljubazno molimo za razumjevanje i iskreno se nadamo da ćemo sva međusobna pitanja riješiti u duhu dobrih poslovnih odnosa kako smo to učinili i do sada.

S poštovanjem

Generalni direktor  
Samir Šečić, dipl.ing. arh.



Dostaviti:

-Naslovu 1x  
-A/a 2x

www.unitic.ba

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Notar Indira Turkmanović  
Sarajevo, Stari Grad

**NACRT**

Danas, \_\_\_\_\_. godine (slovima: \_\_\_\_\_) u notarski ured notara Turkmanović Indire, sa službenim sjedištem u Sarajevu, u ulici Mula Mustafe Bašeskije broj 17, istovremeno su pristupili:

### **ZAKUPODAVAC**

1. **ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO**, sa sjedištem u Sarajevu, ulica Kaptol broj 3, zastupan od direktora Barlov Belma, rođena dana \_\_\_\_\_, godine, JMBG \_\_\_\_\_ nastanjena u Sarajevu, ulica \_\_\_\_\_, čiji identitet sam utvrdila uvidom u ličnu kartu broj \_\_\_\_\_ izdata od MUP \_\_\_\_\_, godine, a čije ovlaštenje za zastupanje sam utvrdila uvidom u Rješenje Vlade Kantona Sarajevo broj: 02-04-20085-4.2/21 od 30.04.2021. godine, kao Zakupodavac (u daljem tekstu Zakupodavac)-----

### **ZAKUPAC**

2. **UNITIC - Ujedinjena Investiciona i trgovačka kompanija d.o.o. (skraćeni naziv: UNITIC d.o.o. )** sa sjedištem na adresi Sarajevo-Centar, Sarajevo, ul. Fra Anđela Zvizdovića broj 1, upisano u Registar privrednih društava Općinskog suda u Sarajevu pod MBS 65-01-0400-18, JIB 4200302080007, zastupano od generalnog direktora \_\_\_\_\_ rođen dana \_\_\_\_\_, godine u Sarajevu, JMBG \_\_\_\_\_ nastanjen u Sarajevu, ulica \_\_\_\_\_, čiji identitet sam utvrdila uvidom u ličnu kartu broj \_\_\_\_\_ izdata od MUP KS Sarajevo Centar dana 09.01.2024. godine, a čije ovlaštenje za zastupanje sam utvrdila uvidom u Aktuelni izvod iz sudskog registra Općinskog suda u Sarajevu broj 065-0-RegZ-24-002000 od 19.02.2024. godine i Saglasnosti predsjednika Nadzornog odbora broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_, kao Zakupac (u daljem tekstu Zakupac)-----

### **PRETHODNE NAPOMENE**

U toku pripremnog postupka u razgovoru sa pridošlim strankama notar konstatuje da iste zahtjevaju notarsku obradu ugovora o zakupu površine, kojim ugovorom će Zakupodavac izdati u zakup, a Zakupac primiti u zakup zemljište koje je vlasništvo Zakupodavca. -----

Notar je izvršio uvid u: -----  
- Zemljišnoknjižni izvadak izdat od Općinskog suda u Sarajevu, zemljišnoknjižnog ureda, **zemljišnoknjižni uložak broj 924 katastarska općina SARAJEVO VII od \_\_\_\_\_**, godine i konstatovala da je:-----  
U A popisnom listu pod rednim brojem 1. upisana **parcele broj 902/2** naziva M. Dvor; PARK površine 2704m2. -----

OPU-IP /2024

U B vlasničkom listu pod rednim brojem 1. uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnine u A listu u korist: ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO sa 1/1 dijela.-----  
U C teretnom listu nema evidentiranih tereta.-----

-----  
- Zemljišnoknjižni izvadak izdat od Općinskog suda u Sarajevu, zemljišnoknjižnog ureda, **zemljišnoknjižni uložak broj 1445 katastarska općina SARAJEVO VII od \_\_\_\_\_** godine i konstatovala da je:-----

U A popisnom listu pod rednim brojem 1. upisana **parcele broj 902/52** naziva M. Dvor; PARK površine 2918m<sup>2</sup>. -----

U B vlasničkom listu pod rednim brojem 1. uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnine u A listu u korist: ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO sa 1/1 dijela.-----  
U C teretnom listu nema evidentiranih tereta.-----

-----  
- Mišljenje pravobranilaštva \_\_\_\_\_ na prijedlog Ugovora o zakupu. -----

-----  
- Saglasnost Skupštine Kantona Sarajevo broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ -----

-----  
Notar je upoznao ugovorne strane sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o stvarnim pravima kojima se uređuje pitanje zakupa, te poučio stranke o pravnom dometu i posljedicama koje proizilaze iz zakupnog odnosa. -----

-----  
Ugovorne strane saglasno potvrđuju da se Zakupac iz ovog Ugovora, nalazi u posjedu nekretnina koje su predmet ovog Ugovora i to u periodu od pet godina prije zaključenja ovog ugovora, pa u skladu sa tim ugovorne strane saglasno potvrđuju da će pitanje naknade za dosadašnje korištenje predmetnog prostora riješiti posebnim ugovorom. -----

-----  
Budući da ovim ugovorom ugovorne strane ugovaraju da ova isprava ima status izvršne isprave za slučaj da Zakupac ne izvršava svoje obaveze prema Zakupodavcu kako je to ovim ugovorom regulisano, notar je upoznao ugovorne strane o posljedicama podvgravanja neposrednom prinudnom izvršenju, u smislu odredaba člana 90. Zakona o notarima FBiH (Sl. novine FBiH broj 45/02) te postupkom izdavanja otpravka u svrhu izvršenja i pokretanja sudskog izvršnog postupka, za slučaj da Zakupac na način i u ugovorenom roku ne isplati dospjela potraživanja iz zakupnog odnosa. -----

-----  
Nakon što je notar utvrdio da su stranke ovlaštene i sposobne za zaključenje ovog pravnog posla, da imaju ozbiljnu i pravu volju za sklapanje istog, da to čine dobrovoljno i bez prinude, notarski je obradio njihove izjave volja i sačinio sljedeći:-----

## UGOVOR O ZAKUPU

### PREDMET ZAKUPA

#### Član 1.

-----  
Zakupodavac daje Zakupcu u zakup, a Zakupac prima u zakup zemljište na lokalitetu općine Centar Sarajevo, ulica Fra Anđela Zvizdovića (*parking prostor koji se nalazi između zgrade Alta Shopping Center i zgrade Unitic*) u ukupnoj površini **1684,50m<sup>2</sup>**, a sve u skladu sa skicom koja se nalazi u prilogu ugovora. Predmetne parcele upisane su u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sarajevu, označene kao: -----  
-----

OPU-IP /2024

- **dio parcele broj 902/2** naziva M. Dvor; PARK površine 2704m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 924 katastarska općina: SARAJEVO VII, vlasništvo Zakupodavca sa 1/1 dijela-----  
-----
- **dio parcele broj 902/52** naziva M. Dvor; PARK površine 2918m<sup>2</sup>, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1445 katastarska općina: SARAJEVO VII, vlasništvo Zakupodavca sa 1/1 dijela-----  
-----

## Član 2.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se Zakupac nalazi u posjedu nekretnine koja je predmet ovog Ugovora i to u periodu od pet godina prije zaključenja ovog ugovora, pa u skladu s tim ugovorne strane saglasno potvrđuju da će pitanje naknade za korištenje predmetnog zemljišta u prethodnom periodu riješiti zaključenjem posebnog ugovora o priznanju duga -----  
-----

### Namjena

## Član 3.

Zakupac je ovlašten koristiti predmetno zemljište isključivo kao parking prostor i to kako za vlastite potrebe kao i za potrebe svojih klijenata kojima isto može dati u podzakup, bilo da se radi o fizičkim ili pravnim licima, a sa kojima ima ostvarenu poslovnu saradnju kroz zakup poslovnih prostora u objektu UNITIC. Klijenti zakupca se ne smatraju trećim licima u smislu ovog ugovora. -----  
-----

Zakupac ima pravo bez potrebe za dodatnom saglasnošću Zakupodavca, dati predmetnu nekretnine na korištenje trećim licima koja imaju prethodno opisani poslovni odnos Zakupcem.-----  
-----

Zakupac nema pravo predmetnu nekretninu izdavati u podzakup ili dati na korištenje pravnim i fizičkim licima koja nisu njegovi klijenti, odnosno s kojima nije ostvario poslovnu saradnju.-----  
-----

Ugovorne strane saglasno dogovaraju da Zakupac ne može koristiti požarne puteve za parkiranje vozila već požarni putevi moraju služiti isključivo za svrhu za koju su predviđeni.-----  
-----

Zakupac je obavezan od nadležnog organa pribaviti sve neophodne saglasnosti i dozvole za uspostavu parkinga na zemljištu koje je predmet ovog Ugovora.-----  
-----

Zakupac ima puno pravo i ovlaštenje na zakupljenom zemljištu poduzimati sve pravne radnje koje su nužne za održavanje funkcionalnosti zemljišta sa ciljem osiguranja optimalnog korištenja zemljišta za potrebe parkiranja.-----  
-----

U svrhu optimalnog korištenja zakupljenog zemljišta kao parking, Zakupac ima pravo instalirati, postavljati potrebnu opremu i uređaje ili druge tehničke i infrastrukturne elemente koji su neophodni za održavanje, poboljšanje ili pružanje dodatnih funkcionalnosti zakupljenog zemljišta za potrebe parkiranja.-----  
-----

Zakupac ne smije koristiti površinu za obavljanje drugih djelatnosti koje bi bile različite od predviđene djelatnosti parkinga.-----  
-----

Zakupac se obavezuje da će za obavljanje ugovorene djelatnosti pribaviti o svom trošku svu neophodnu dokumentaciju, saglasnosti i rješenja od strane nadležnih organa BIH/FBIH, a u skladu sa važećim propisima -----

## TRAJANJE ZAKUPA

### Član 4.

Ugovorne strane su se sporazumjele da se zemljište izdaje Zakupcu na određeno vrijeme u trajanju od **5 (slovima: pet) godina** i to na period od \_\_\_\_\_. godine do \_\_\_\_\_. godine.-----

Ugovorne strane su saglasne da se ovaj Ugovor, na zahtjev Zakupca, može produžiti za isti period, ukoliko su izmirene sve obaveze iz ugovora. -----

## ZAKUPNINA I NAČIN PLAĆANJA

### Član 5.

Ugovorne strane su se sporazumjele da će Zakupac na ime zakupa predmetnog zemljišta za period od \_\_\_\_\_ pa do isteka roka na koji je zakupljena predmetna parcela, plaćati Zakupodavcu mjesečnu zakupninu po cijeni utvrđenoj prema nalazu firme Expertiza d.o.o koja je izvršila vještačenje tržišne vrijednosti zakupnine zemljišta površine 1684,50 m<sup>2</sup> u iznosu od **8.500,00 KM bez PDV-a** na mjesečnom nivou (5.05 KM/m<sup>2</sup> bez PDV-a), odnosno **9.945,00 KM sa PDV-om** na mjesečnom nivou (5.90 KM/m<sup>2</sup> sa PDV-om) najkasnije do 15. u mjesecu za tekući mjesec. -----

Ugovorne strane su se sporazumjele da nakon ulaska Zavoda u PDV sistem Bosne i Hercegovine, Unitic d.o.o snosi troškove PDV-a u iznosu navedenom u prethodnom stavu.-----

Sva plaćanja koja proizilaze iz ovog ugovora, Zakupac će vršiti uplatama isključivo na račun Zakupodavca broj \_\_\_\_\_ **otvoren kod** \_\_\_\_\_.

U slučaju zakašnjenja ugovorenih plaćanja, obračunavat će se zakonska zatezna kamata na način predviđen propisima BIH/FBIH kojim se uređuju posljedice padanja dužnika u docnju. -----

Plaćanje se ima smatrati izvršenim tek u trenutku provođenja uplate na račun Zakupodavca tj. kada primi novčana sredstva na račun naveden u ovom ugovoru (ili saglasno dogovoru kada Zakupac prezentira Zakupodavcu dokaz da je izvršio uplatu). Zakupodavac niti njegovi zvanični predstavnici ne mogu povećati cijenu zakupa javne površine koja je predmet ovog ugovora niti mjenjati kvadraturu javne površine izuzev zakonom predviđenih propisa.-----

## PRAVA ZAKUPCA

### Član 6.

Ukoliko Zakupodavac odluči prodati nekretnine iz člana 1. ovog Ugovora obavezan je Zakupca o tome obavijestiti pismenim putem u roku od 7 dana od dana donošenja



Odluke o prodaji.-----  
-----

### Član 7.

-----  
Tokom trajanja zakupnog odnosa, Zakupodavac se obavezuje da će se suzdržati od svih radnji, aktivnosti ili postupaka koji bi mogli na bilo koji način ugroziti ili ograničiti prava Zakupca definirana ovim ugovorom ili zakonskim propisima.-----  
-----

## **PODVRGAVANJE NEPOSREDNOM PRINUDNOM IZVRŠENJU**

### Član 8.

-----  
Potpisivanjem ovog ugovora Zakupac izjavljuje da je saglasan da se provede izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj njegovoj imovini za iznose svih novčanih potraživanja na koje ima pravo Zakupodavac po ovom ugovoru i to kako na iznos dospjele, a neplaćene zakupnine, tako i dospjelih i nepodmirenih troškova individualne potrošnje, te zakonskih zatezних kamata i dr. novčanih obaveza, koje su ovim ugovorom utvrđene kao obaveze Zakupca, a u slučaju da Zakupac padne u docnju dvije uzastopne mjesečne rate i iste ne izmiri na način kako je to ovim ugovorom utvrđeno.-----

U smislu saglasnosti Zakupca iz prethodnog stava Zakupac izjavljuje da se podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na svojoj cjelokupnoj imovini a u visini dospjelih a neizmirenih novčanih obaveza iz ovog ugovora i saglasan je da ovaj ugovor u smislu člana 90. Zakona o notarima FBiH (Sl. novine FBiH broj 45/02), predstavlja izvršnu ispravu na osnovu koje Zakupodavac može, bez pitanja i saglasnosti Zakupca od notara zatražiti otpравak ovog ugovora u svrhu izvršenja, ukoliko Zakupac dospjelu novčanu obavezu ne plati, a kako je to ugovoreno. -----

-----  
Notar je ovlašten na zahtjev Zakupodavca izdati više otpравaka u svrhu izvršenja, a sve u skladu sa članom 106. Zakona o notarima Federacije BiH.-----  
-----

Zakupodavac ima pravo da u slučaju sticanja uslova iz prethodnog stava ovog člana, a nakon što mu notar izda otpравak u svrhu izvršenja, pokrene izvršni postupak protiv Zakupca, i dospjelo potraživanje naplati prinudnim putem, a sve u skladu sa pravima i uslovima iz Zakona o izvršnom postupku FBiH. -----  
-----

## **RASKID UGOVORA**

### Član 9.

-----  
Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ovaj ugovor u bilo kojem trenutku, pod uvjetom da takav sporazumni raskid bude pismeno utvrđen i potpisan od strane obje ugovorne strana.-----

Zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj ugovor ukoliko Zakupac ne izmiri zakupninu za dva uzastopna mjeseca. U tom slučaju, Zakupodavac će pružiti Zakupcu pisano obavještenje o namjeri raskida ugovora i omogućiti mu dodatni rok od 30 dana da podmiri sve zaostale obveze. Ako Zakupac ni u ostavljenom roku ne izmiri sve svoje finansijske obveze prema ovom ugovoru, Zakupodavac je ovlašten jednostrano raskinuti ugovor, u kom slučaju dospjeva na naplatu cjelokupan iznos dugovanja po osnovu korištenja predmetne nekretnine. -----  
-----

OPU-IP /2024

Ugovorne strane su se sporazumjele da Zakupodavac može jednostrano raskinuti ugovor o zakupu u slučaju privođenja zemljišta namjeni u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom, i u tom slučaju je dužan obavijestiti Zakupca o planiranom otkazu ugovor o zakupu najkasnije 90 dana prije raskida ovog ugovora. -----

U slučaju jednostranog raskida ovog ugovora od strane Zakupodavca a radi okolnosti iz prethodnog stava, zakupac je dužan ukloniti sve postavljene sadržaje na zemljištu koje je predmet zakupa i isto zemljište predati Zakupodavcu slobodno od ljudi i stvari, o čemu će ugovorne strane sačiniti poseban Zapisnik-----

Ukoliko Zakupac uredno izvršava sve svoje obveze prema ovom ugovoru, nijedna od ugovornih strana ne može jednostrano raskinuti ugovor u razdoblju od pet (5) godina od datuma potpisivanja ovog ugovora, osim u slučaju privođenja zemljišta krajnjoj namjeni.-

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da Zakupac može otkazati ovaj ugovor bez navođenja posebnih razloga uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca, o čemu je dužan obavijestiti Zakupodavca pismenim putem. -----

## **OSTALE ODREDBE**

### **Član 10.**

Zakupac se obavezuje da za vrijeme zakupa uredno izmiruje troškove komunalnih usluga (utrošak el.energije, odvoz smeća, održavanje i dr.), koje eventualno nastanu u vrijeme trajanja ugovornog odnosa.-----

Eventualnu štetu koja nastane na predmetu zakupa, a koja je rezultate više sile (poplava, požar, zemljotres i dr.) dužan je otkloniti Zakupodavac o svom trošku.-----

Zakupac koji je pogođen događajem više sile dužan je dokazati postojanje više sile valjanom dokumentacijom i drugim dokazima, ukoliko relevantni događaji, uzrok ili okolnosti nisu opće poznati.-----

Zakupac je dužan da se prema predmetnoj nekretnini odnosi sa pažnjom dobrog domaćina i privrednika.-----

Svu štetu koja nastane na predmetu zakupa, a koju štetu napravi Zakupac ili njegovi uposlenici, dužan je izmiriti Zakupac.-----

## **NOTARSKÉ POUKE**

Notar je upozorio stranke na sljedeće:

- (I) Za ugovor o zakupu nije nužna notarska obrada, ali stranke insistiraju na notarskoj obradi ovog akta, budući da notarski obrađena isprava ima snagu izvršnog naslova u smislu odredaba Zakona o notarima FBIH, ----
- (II) Da zakupodavac na osnovu ove notarski obrađene isprave, u slučaju dospjelih a neplaćenih novčanih potraživanja iz ovog ugovora može zahtijevati otpravak u svrhu izvršenja te prinudnim putem u izvršnom sudskom postupku naplatiti takva potraživanja i to pljenidbom cjelokupne imovine zakupca, -----
- (III) Da je ovaj ugovor potrebno prijaviti nadležnoj poreskoj upravi. -----

- (IV) Na odredbe Zakona o izvršnom postupku FBiH, a posebno na odredbe o podvrgavanju neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj imovini.

-----  
Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:

Prepis

- (1) poreska uprava 1x

Opravak

- (1) Zakupodavac 2x

- (2) Zakupac 2x

Stranke svojim potpisom na ovaj izvornik potvrđuju: -----

- 1) Sadržaj sačinjenog izvornika je izraz njihove volje i izraz njihovog interesa koji su izjavili notar u bez bilo kakvog pritiska, ucjene ili bilo kakve nedozvoljene zakonskim propisima radnje prema njima kao ugovoračima;-----
- 2) Stranke potpisom potvrđuju da je sačinjeni izvornik pred njima i u njihovom prisustvu pročitao, da su sa posebnom pažnjom pratili čitanje izvornika i učestvovali u kreiranju odredbi izvornika, pa svjedoče da on predstavlja izraz njihove volje koju je notar istinito unio u izvornik-----
- 3) Stranke svojim potpisom potvrđuju da su svi dokumenti potrebni za ovaj pravni posao koje su dostavili notar istiniti, bez skrivenih mana, a u slučaju da se naknadno utvrdi bilo kakva mana, nedostatak ili nepodobnost dostavljenih dokumenata koje bi bitno uticale na predmetni pravni posao, stranke svojim potpisom oslobađaju notara bilo kakve zakonske i moralne odgovornosti, te izjavljuju da će svoje odnose regulisati međusobno, bez bilo kakvih pravnih i materijalnih zahtjeva prema notar u -----

Izvornik sa priložima je strankama pročitao od strane notara, neposrednim pitanjima notar se uvjerio da sadržaj izvornika odgovara njihovoj pravnoj, ozbiljnoj i slobodnoj volji, da ovaj Ugovor zaključuju dobrovoljno i samoinicijativno, bez bilo kakve prisile, prevare ili obmane. Ugovorne strane izjavljuju da su svjesne svojih radnji i postupaka, da je notar njihovu volju na istinit i vjerodostojan način unio u ovu ispravu i da su se stranke uvjerile da je svaka njihova izjava tačno unesena u ovaj izvornik i u znak saglasnosti i pristanka na prava i obaveze iz ovog Ugovora odobrile su sadržaj izvornika, vlastoručno se potpisuju, priznaju potpis kao svoj pred notarom nakon čega notar potpisuje i ovjerava izvornik.-----

-----  
U prilogu ove isprave nalazi se: -----

- Zemljišnoknjižni izvadak -----
- Skica -----
- Mišljenje pravobranilaštva \_\_\_\_\_-----
- Saglasnost Skupštine Kantona Sarajevo \_\_\_\_\_-----
- Odluka Skupštine društva \_\_\_\_\_-----

-----  
Ove izjave date na zapisnik je notar strankama pročitao, stranke su ih i lično pročitale, te odobrile i svojeručno kako slijedi potpisale.

Potpis stranaka:

ZAKUPODAVAC

---

ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO  
Barlov Belma, direktor

ZAKUPAC

---

UNITIC - Ujedinjena Investiciona i trgovačka kompanija d.o.o.  
direktor Šečić Samir

Notar  
Indira Turkmanović

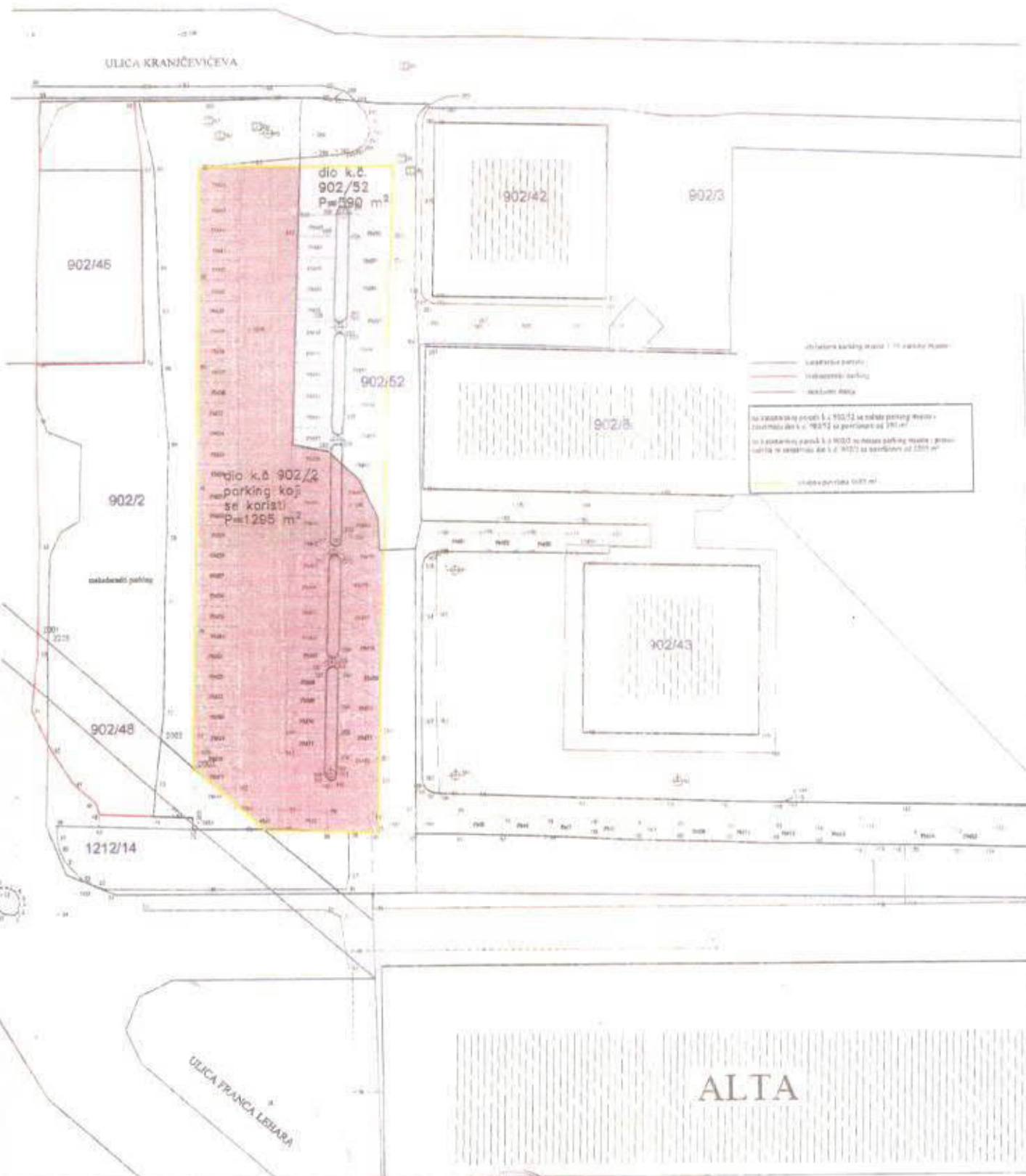
# AŽURNA GEODETSKA SITUACIJA

Šifra: UNITIC DOO SARAJEVO  
sa i tel.: Fra Andela Zvizdovića br.1  
295-003  
na : CENTAR  
starska općina: SARAJEVO VII

R 1:500



Broj parcele: 902/45, 902/48, 902/12/14  
L.D. Sa-146,147,165,166  
Broj i ime proj.: 015/23



Sarajevo, mart, 2023 god.



Izdali:  
Nedžad Pandžić geod. tehn. ....

Zijad Vrabac geod. tehn. ....

Broj: 030-02/24

Datum: 24.04.2024. godine

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA DIJELA ZEMLJIŠTA-  
PARKING UNITIC-A**

Nekretnina:	<b>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (NAJAM)</b>
Namjena:	<b>PARKING UNITIC-A</b>
Naručilac/Klijent:	<b>Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, Kaptol 3, 71000 Sarajevo, ID: 4200141480000</b>
ZK:	<b>924 i 14457</b>
Katastarska Općina:	<b>SARAJEVO VII</b>
Broj parcele:	<b>902/2 i 902/52</b>
Površina parcela:	<b>5.622 m<sup>2</sup></b>
Neto Površina koja se koristi kao uređeni parking (Usaglašeno između Zavoda za izgradnju KS i UNITIC):	<b>1.684,50 m<sup>2</sup></b>
Broj uređenih parking mjesta/broj parking mjesta za najam:	<b>79/77</b>
Vlasnik nekretnine:	<b>Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, Kaptol 3, 71000 Sarajevo, ID: 4200141480000 (1/1)</b>
Korisnik nekretnine-parkinga:	<b>UNITIC d.o.o. Sarajevo; ID: 4200302080007</b>
Adresa nekretnine:	<b>Fra Anđela Zvizdovića 1, Općina Centar Sarajevo, Kanton Sarajevo, FBiH, BiH</b>
Tržišna vrijednost mjesečnog najma sa PDV-om:	<b>9.945,00 KM/mjesečno (5,90 KM/m<sup>2</sup>/mjesec)</b>
Tržišna vrijednost mjesečnog najma bez PDV-a:	<b>8.500,00 KM/mjesečno (5,05 KM/m<sup>2</sup>/mjesec)</b>
Datum tržišne procjene:	<b>24.04.2024. godine</b>

## SADRŽAJ

1.	REZIME TRŽIŠNE PROCJENE .....	3
2.	OSOBE KOJE SU IZRADILE PROCJENU .....	4
3.	OSNOVNE UPUTE I SMJERNICE .....	5
3.1.	Podaci o klijentu, naručiocu i predmetnoj nekretnini .....	5
3.2.	Svrha procjene .....	5
3.3.	Primjenjeni metod u procjeni .....	5
3.4.	Literatura .....	6
3.5.	Izjave i Ograničenja .....	6
4.	ANALIZA TRŽIŠTA .....	7
4.1.	Kratak pregled ekonomskog stanja u Bosni i Hercegovini .....	7
4.1.1.	Makroekonomski pokazatelji .....	7
4.1.2.	Trend kretanja makroekonomskih pokazatelja u 2023-2024 godini .....	8
4.2.	Analiza i prikaz tržišta nekretnina .....	9
4.2.1.	Analiza zemljišta .....	10
4.2.2.	Analiza tržišta stanova .....	11
4.2.3.	Analiza tržišta garaža .....	12
5.	OPIS LOKACIJE I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE .....	13
5.1.	Makro lokacija .....	14
5.2.	Mikro lokacija .....	15
5.3.	Provjera vlasničke dokumentacije .....	16
6.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE .....	18
7.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA DIJELA ZEMLJIŠTA – PARKING UNITIC-A .....	21
7.1.	Uporedna metoda .....	21
7.2.	Razvojna metoda kapitalizacije dobiti .....	24
8.	REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI NAJMA NEKRETNINE .....	26
9.	ZAKLJUČAK .....	26
10.	FOTOGRAFIJE NEKRETNINE .....	27
11.	DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA .....	28

**1. REZIME TRŽIŠNE PROCJENE**

<b>NARUČILAC, KLIJENT I VLASNIK</b>		
Naručilac procjene/Klijent:	Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, Kaptol 3, 71000 Sarajevo, ID: 4200141480000	
Ime vlasnika nekretnine:	Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, Kaptol 3, 71000 Sarajevo, ID: 4200141480000 (1/1)	
Korisnik nekretnine:	UNITIC - Ujedinjena Investiciona i trgovačka kompanija d.o.o.; Sarajevo-Centar, Sarajevo, ul. Fra Anđela Zvizdovića broj 1; ID: 4200302080007	
Adresa nekretnine:	Fra Anđela Zvizdovića 1, Općina Centar Sarajevo, Kanton Sarajevo, FBiH, BiH	
<b>NEKRETNINA</b>		
Tip imovine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (NAJAM)	
Namjena:	PARKING UNITIC-A	
ZK broj:	924 i 14457	
Katastarska općina:	SARAJEVO VII - (OPĆINA: CENTAR SARAJEVO)	
Broj katastarske čestice po katastru:	902/2 i 902/52	
Površina parcela po ZK:	5.622 m <sup>2</sup>	
Neto Površina koja se koristi kao uređeni parking (Usaglašeno između Zavoda za izgradnju KS i UNITIC):	1.684,50 m <sup>2</sup>	
Broj uređenih parking mjesta/Broj parking mjesta za najam:	79/77	
Regulacioni plan:	MARIJIN DVOR II – po istom na dijelu parcela planirana druga namjena – poslovna zgrada	
Tereti:	Nema tereta	
Posebne napomene i ograničenja:	Zahtjev klijenta je bio da se procjeni vrijednost najma za dio zemljišta koje UNITIC koristi kao parking i isti komercijalizuje, iako nije izvršena parcelizacija u skladu stim. Ostatak zemljišta obuhvaćen katastarskim česticama koje se ne koriste kao parking nego kao zelene površine, šetnice i požarni put nije obuhvaćena ovom procjenom najma, a po zahtjevu naručioca. Neto korisna površina koju UNITIC koristi kao parking je međusobno usaglašena površina između Zavoda i UNITIC-a bez da smo vršili dodatne provjere i mjerenja.	
<b>PRIMJENJENI METOD I VRIJEDNOST NAJMA NEKRETNINE</b>		
Primarni metoda - Uporedni	Mjesečni najam bez PDV-a	Mjesečni najam sa PDV
<b>USVOJENA VRIJEDNOST PROCJENE NAJMA:</b>	<b>8.500,00 KM (5,05 KM/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9.945,00 KM (5,90 KM/m<sup>2</sup>)</b>
Kontroli metod – Razvojni metoda kapitalizacije	Mjesečni najam bez PDV-a	Mjesečni najam sa PDV
<b>UKUPNA VRIJEDNOST PROCJENE NAJMA:</b>	<b>8.360,00 KM (4,96 KM/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9.758,87 KM (5,79 KM/m<sup>2</sup>)</b>
<b>RELEVANTNI DATUMI PROCJENE I SVRHA PROCJENE</b>		
Datum uvida na licu mjesta:	23.04.2024.godine	
Datum tržišne procjene:	24.04.2024.godine	
Svrha procjene:	Određivanje tržišne vrijednosti najma zemljišta koje se koristi za Parking UNITIC-a, a za potrebe Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo	



## 2. OSOBE KOJE SU IZRADILE PROCJENU

**Duštvo za vještačenje:** Expertiza d.o.o. Sarajevo, društvo za vještačenje, finansijsko i porezno savjetovanje, konsalting i posredovanje  
**Adresa:** Rajlovačka b.b., 71 000 Sarajevo

**Rješenje broj:** 02-49-4768/17  
**Federacija Bosne i Hercegovine**  
**Federalno Ministarstvo Pravde**

**Vještak:** Kemal Burić  
**Stalni sudski vještak građevinske struke**

**Rješenje broj:** 01-06-3-667-370/18  
**Federacija Bosne i Hercegovine**  
**Federalno Ministarstvo Pravde**

**Ovlašteni procjenitelj/Vještak:** Ahmet Suljić  
**Ovlašteni procjenitelj i sudski vještak**

**Licenca broj:** 153/23  
**Bosna i Hercegovina, Federacija BiH**  
**Federalno Ministarstvo Pravde**



**Direktor društva:** Anela Suljić  
Ovlašteni procjenitelj, Licenca broj: 133/22

**Vještak:** Kemal Burić  
Sudski vještak građevinske struke

**Ovlašteni procjenitelj:** Ahmet Suljić  
Ovlašteni procjenitelj, Licenca broj: 153/23



### 3. OSNOVNE UPUTE I SMJERNICE

#### 3.1. Podaci o klijentu, naručiocu i predmetnoj nekretnini

Procjena vrijednosti najma nekretnine se radi za potrebe Naručioca procjene Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo; ID: 4200141480000, sa kontakt telefonskim podacima, tel: +387 33 254 915.

Nekretnine (Zemljište-PARKING) se nalaze u ulici Fra Anđela Zvizdovića 1, na području Opštine Centar Sarajevo, Kanton Sarajevo, BiH, i u naravi predstavljaju uređen PARKING iza zgrade UNITIC-a.

Društvo za vještačenje je izvršilo fizički uvid u predmetne nekretnine, zemljište - parkinga iza zgrade UNITICA, izvršilo analizu tržišta, prikupilo neophodnu dokumentaciju i informacije od strane predstavnika naručioca Procjene. Društvo je procjenu najma uradilo na osnovu informacija dobivenih sa terena i dostavljene dokumentacije. Informacije od strane naručitelja su uzete u obzir u procjeni.

#### 3.2. Svrha procjene

Procjena najma se radi u svrhu održavanja objektivne tržišne mjesečne vrijednosti najma, i to dijela koji se koristi kao PARKING UNITIC-A, a za potrebe Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo, te se ne može koristiti od strane drugog korisnika bez saglasnosti naručioca procjene, klijenta i autora elaborata procjene.

#### 3.3. Primjenjeni metod u procjeni

**Definicija tržišne vrijednosti:** "Procijenjeni iznos za koji bi se imovina mogla razmijeniti na datum vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavca u slobodnoj transakciji nakon odgovarajućeg oglašavanja u kojem su obje strane djelovale sa potpunim informacijama, pažljivo i bez prisile."

„Procijenjeni iznos za koji bi se imovina ili obaveze mogli razmijeniti na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavca u nezavisnoj transakciji nakon odgovarajućeg marketinga kada su obje strane upućene, djeluju razborito i bez prisile.“ (Međunarodni standardi vrednovanja MSV).

Standardi vrednovanja definišu tri osnovne metode procjene, koje se primjenjuju zavisno od tipa i vrste imovine, namjene imovin i svrhe za koju se procjena radi.

**Uporedna metoda** se najčešće koristi. Da bi izračun tržišne vrijednosti temeljem Uporedne metode bio adekvatan potrebno je odabrati najmanje 3 slična objekta i posmatrati ih. Za upoređivanja nije samo bitna prodajna cijena nego i karakteristike objekta koji se upoređuju (lokacija, površina, starost). Aritmetički prosjek ove tri vrijednosti predstavlja obračunatu jediničnu cijenu naše nekretnine.

**Troškovni pristup** se temelji na određivanju vrijednosti nekretnine na osnovu ekonomskog pravila da kupac neće platiti nekretninu više od troškova potrebnih za potpuno istu građevinu, bilo to kupovinom ili izgradnjom. Ova metoda zahtijeva od procjenitelja da u prvom stupnju procijeni ili odredi troškove izgradnje i druge pomoćne izdatke, a zatim procijeni vrijednost zemljišta na kojem se nalazi imovina.

**Prihodovni pristup**—koristi se za procenu vrijednosti imovine kojoj je osnovna svrha generisanje profita i to na način da se vrši projekcija prihoda, rashoda i ostvarenog finansijskog rezultata u narednom periodu, koja se diskontuje na današnji dan kako bi se dobila sadašnja vrijednost imovine.

**Metod kapitalizacije dobiti** – Temelj za utvrđivanje vrijednosti prinostim metodom jest godišnji neto prihod od najma imovine koji se može dugoročno ostvariti. Neto prihod od najma potiče od bruto prihoda od najma umanjenog za operativne troškove. Neto prihod od najma treba biti kapitaliziran na odgovarajući način korištenjem odgovarajućeg multiplikatora.

U skladu sa gore navedenim standardom za ovu vrstu nekretnina, procjenu vrijednosti mjesečnog najma zemljište sa namjenom i načinom korištenja PARKING koristit će se uporedna metoda kao primarna metod procjene vrijednosti najma, a obrnuta metod kapitalizacije dobiti kao kontrolni metod procjene vrijednosti najma.

### 3.4. Literatura

- European Valuation Standards 2020, – The European Group of Valuers' Associations
- Agencija za statistiku BiH, Bosna i Hercegovina u brojevima 2022 godina  
Link: [https://bhas.gov.ba/data/Publikacije/Bilteni/2023/NUM\\_00\\_2022\\_TB\\_1\\_BS.pdf](https://bhas.gov.ba/data/Publikacije/Bilteni/2023/NUM_00_2022_TB_1_BS.pdf)
- Statistički godišnjak FBiH 2023 godina-poglavlje Građevina  
Link: <https://fzs.ba/index.php/publikacije/statisticki-godisnjacijetopisi/>
- Registar cijena nekretnina: Link: <https://www.katastar.ba/rcn>
- Cjenovnici parking prostora KJKP „RAD“ d.o.o. Sarajevo, JP „ONSA“ d.o.o. Sarajevo, KJKP „CENTAR SKENDERIJA“ d.o.o. Sarajevo,
- Zakon o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 25/03, 16/04 i 67/05),
- Odluka o građevinskom zemljištu Općine Centar Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 17/15) i broj: 01-27-322/21 od 29.07.2021.godine

### 3.5. Izjave i Ograničenja

#### Izjava o nepristrasnosti

Expertiza d.o.o. Sarajevo izjavljuje da nema nikakav sukob interesa u vezi sa preuzimanjem ovog zadatka, procjene, koji bi onemogućio poštenu i nepristrasnu izradu ove procjene, te da naručilac procjene tržišne vrijednosti najma nekretnine nije vršio utjecaj na konačnu procjenjenu vrijednost najma nekretnine.

#### Ograničenja

- ✓ Predmet ove procjene nije imovinsko – pravna provjera niti provjera s upravnog naslova.
- ✓ Procjena uključuje isključivo procjenu najma zemljište koje se koristi kao PARKING UNITIC-a, te pribavljanje potrebnih podataka za objektivnu procjenu sadašnje fer vrijednosti mjesečnog najma.
- ✓ Procjenjivanje predstavlja određivanje tržišne vrijednosti imovine/najma imovine, iz čega se izračunava tržišna vrijednost nekretnine/najma nekretnine.
- ✓ Društvo za vještačenje je uradilo vizuelne preglede nekretnine i stanja na terenu koje je predmet procjene. Detaljna ispitivanja nisu predmet narudžbe naručioca procjene te shodno tome nisu rađena.
- ✓ Korisna površina je uzeta iz dokumenata koje je obezbijedio naručilac, i/ili informacija koje je dostavio naručilac bez dodatnih analiza i mjerenja i iste nisu predmet kontrole, niti predmet elaborata. Procjena se odnosi isključivo na datum procjene.
- ✓ Kako bi se mogli uključiti eventualni budući nepredvidivi događaji, posebno elementi ekonomske situacije koji direktno utiču na transakcije i tržište nekretnina, preporučujemo
- ✓ da se radi redovna reevaluacija predmetne nekretnine.
- ✓ Cijene su izražene u KM (konvertibilnim markama)
- ✓ Procjenitelj ističe da je procjena isključivo validna kao cjelina, te da njeni pojedinačni izvodi nemaju vrijednost.
- ✓ Procjena je urađena na osnovu dostavljene dokumentacije, te procjenitelj ne preuzima odgovornost za postojanje eventualnih (skrivenih) dodatnih pravnih konflikta vezanih za predmetnu nekretninu. Ukoliko se pojave nove informacije, koje utiču na vrijednost nekretnine, mora se uraditi ponovna procjena.

## 4. ANALIZA TRŽIŠTA

### 4.1. Kratak pregled ekonomskog stanja u Bosni i Hercegovini

#### 4.1.1. Makroekonomski pokazatelji

Preliminarni statistički podaci za 2023. godinu ukazuju na to da je trend ekonomskog rasta iz prethodne godine znatno usporen, ako ne i u potpunosti zaustavljen. Naime, prema trenutno raspoloživim statističkim podacima BHAS-a (statistika nacionalnih računa, rashodovni pristup) za K1 2023. godine, u Bosni i Hercegovini je registriran realni ekonomski rast od 1,1% u odnosu na isti period prethodne godine. Ovo usporavanje privredne aktivnosti u zemlji posljedica je baznog efekta iz prethodne godine (stopa rasta u K1 2022 5,9%), rasta cijena roba i usluga-inflacije, te slabljenja privredne aktivnosti u međunarodnom ekonomskom okruženju (usporen ekonomski rast u EU i regionu). Globalni političko-ekonomski izazovi kao što su slabljenje ekonomskog rasta usljed sukoba u Ukrajini, pojačani inflatorni pritisci i rast cijena, rast kamatnih stopa rezultirali su značajnim slabljenjem privredne aktivnosti i usporavanja ekonomskog rasta u zemljama EU. Prema trenutno dostupnim podacima za K1 2023. godine ekonomski rast u zemljama EU iznosio je 1% u odnosu na isti period prethodne godine.

Godišnji indikatori



Ako se pažljivije posmatra struktura ekonomskog rasta u Bosni i Hercegovini u K1 2023. godine može se zaključiti da je tokom posmatranog perioda došlo do stagnacije privatne potrošnje, blagog rasta javne potrošnje i investicija, dok je vanjskotrgovinska razmjena također stagnirala u realnom smislu. Naime, izrazito visok rast potrošačkih cijena roba i usluga od oko 12,5% CPI u odnosu na prethodnu godinu umanjio je efekat povećanja plata, penzija, novčanih priliva građana iz inostranstva, te doveo do slabljenja raspoloživog dohotka građana odnosno privatne potrošnje u Bosni i Hercegovini u 2023. godini. Ako se ima u vidu da privatna potrošnja u ukupnoj strukturi ekonomskog rasta u Bosni i Hercegovini čini oko 75% može se konstatovati da je slabljenje privatne potrošnje ključni razlog usporavanja trenda ekonomskog rasta u 2023. godini. Ono što je evidentno jeste kontinuiran rast cijena roba i usluga sa jedne strane i usporavanje privredne aktivnosti kako u svijetu tako i u Bosni i Hercegovini. S druge strane, kratkoročni pokazatelji iz sektora građevinarstva ukazuju na stagnaciju ukupnih građevinskih radova od 1%, dok je uvoz kapitalnih proizvoda uvećan za oko 20% u odnosu na isti period prethodne godine. Usporavanje privredne aktivnosti u zemlji (privatna potrošnja i investicije) sa jedne i slabljenje izvozne tražnje (usporevanje ekonomskog rasta u EU) rezultiralo je usporavanjem trenda rasta vanjskotrgovinske razmjene u Bosni i Hercegovini.

Indikatori <sup>1</sup>	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nominalni BDP BiH, (u milionima KM)	31.803,00	33.942,00	35.785,00	34.727,00	39.107,00	47.309,00
Stopa rasta potrošačkih cijena u BiH2) - %	1,20	1,40	0,60	-1,00	2,00	14,00
Novac i kredit - Novac u širem smislu (u % BDP-a)	69,50	71,30	73,60	81,30	80,60	70,30
Bruto devizne rezerve (milionima KM)	10.556,60	11.623,00	12.597,10	13.868,00	16.348,00	16.066,00
Saldo tekućeg računa (u milionima KM)	-1.520,30	-1.094,00	-927,30	-1.124,70	-923,20	-2.044,70
Saldo tekućeg računa (u procentima BDP-a)	-4,80	-3,20	-2,60	-3,20	-2,40	-4,30
Saldo robne razmjene (u milionima KM)	-7.416,90	-7.521,20	-7.963,00	-6.267,50	-7.170,10	-10.094,90
Saldo robne razmjene (u procentima BDP-a)	-23,30	-22,20	-22,30	-18,00	-18,30	-21,30
Vanjski dug sektora vlade (u milionima KM)	8.147,00	8.198,10	8.140,10	8.726,00	9.435,00	9.257,20
Vanjski dug sektora vlade (u procentima BDP-a)	26,00	24,50	23,10	25,50	25,00	19,60

<sup>1</sup> [http://statistics.cbbh.ba/Panorama/novaview/SimpleLogin\\_bs.html.aspx](http://statistics.cbbh.ba/Panorama/novaview/SimpleLogin_bs.html.aspx)

**Vanjsko-trgovinski bilans:** Prema trenutno raspoloživim podacima BHAS-a za K1 2023. godinu u Bosni i Hercegovini je registriran vanjskotrgovinski robni deficit od preko 2,1 milijardu KM i uveden je za skoro 150 miliona KM, odnosno 6,7% u poređenju sa istim periodom prethodne godine. Posmatrano po proizvodima najznačajnije kategorije koje su dovele do povedanja robnog deficita u K1 2023. godine su naftni derivati, farmaceutski preparati, motorna vozila, farmaceutski i prehrambeni proizvodi. S druge strane, Bosna i Hercegovina je nastavila da bilježi suficit u okviru kategorija kao što su električna energija, namještaj, određeni metalni proizvodi, obuda i dr.

**Ulaganja u Bosni i Hercegovini:** Ukupna SDU prema posljednjim dostupnim podacima u prvom kvartalu 2023. godine u Bosni i Hercegovini su bila veda za 79,5% g/g sa dostignutih 426,6 mil. KM (neto finansijska pasiva). Neto finansijska aktiva je sa dostignutih 13,5 mil. KM bila manja 57,8% g/g. Ukupne reinvestirane zarade su sa dostignutih 222,5 mil. KM bile vede za 8,6% g/g i time ostvarile učešće u ukupnim SDU od 52,2% što je manje za 34 p.p. u odnosu na isti period u prošloj godini. Posmatrajudi ulaganja prema zemlji porijekla u prva tri kvartala 2022. godine najznačajnije ulaganje u iznosu od 165,4 mil. KM je zabilježeno iz Austrije, 144,3 mil. KM iz Velike Britanije te zatim 134,1 mil. KM iz Švajcarske i 97,3 mil. KM iz Slovenije. Značajno je ulaganje bilo i iz Njemačke 85,7 mil. KM, Hrvatske 71,4 mil KM. Najvede povlačenje kapitala u iznosu od 198,5 mil KM je bilo prema Rusiji te 12,6 mil KM prema Švedskoj.

**CPI – indeks cijena:** 4 Na osnovu podataka o svjetskim cijenama evidentno je da pritisci na inflaciju kroz cijene hrane i energenata postepeno slabe. Od početka 2023. godine registrovano je postepeno smanjenje cijena energenata. Prema podacima Svjetske banke u K1 2023. godine cijena sirove nafte bila je niža za 18% g/g i iznosila je 79 \$/barelu. Pored nafte u K1 2023. godine cijena prirodnog gasa (Evropa) bila je niža oko 48% g/g. Indeks cijena hrane na svjetskom tržištu se takođe postepeno smanjuje. U K1 2023. godine cijena hrane je smanjena za 5,6% g/g. Rast ukupnog nivoa cijena u Bosni i Hercegovini u K1 2023. godine postepeno slabi. Inflacija mjerena indeksom potrošačkih cijena u Bosni i Hercegovini u K1 2023. godine je iznosila 12,4% g/g. Najznačajniji rast cijena bio je u odjeljcima hrane i bezalkoholnih pida, stanovanja, vode, el. energije, plina i drugih energenata i prevoza.

**Zaposlenost i plaće:** U Bosni i Hercegovini u K1 2023. godine nastavljen je postepeni rast broja zaposlenih lica. Prosječan broj zaposlenih lica iznosio je oko 851,716 hiljada i vedi je za 2,3% u poređenju sa istim periodom 2022. godine. Prosječan broj registrovanih nezaposlenih lica u Bosni i Hercegovini u prvom kvartalu 2023. godine iznosio je oko 354,7 hiljada, i manji je za 5,4% u odnosu na sti period 2022. godine. Smanjenje broja nezaposlenih lica je registrovano u oba entiteta. U K1 2023. godine prosječna neto plata je iznosila 1.227 KM i nominalno je uvedana za 15,2% u odnosu na K1 2022. godine uz znatno sporiji realni rast od 2,5% zbog snažnog rasta cijena – inflacije (detaljnije u poglavlju o inflaciji). Prosječne neto plate u entitetima imale su skoro ujednačene stope rasta. Prosječna neto plata u Federaciji Bosne i Hercegovine iznosila je 1.222 KM i nominalno je veda 15,1% g/g. U Republici Srpskoj prosječna neto plata je imala nominalni rast od 15,7% g/g i iznosi 1.244 KM.

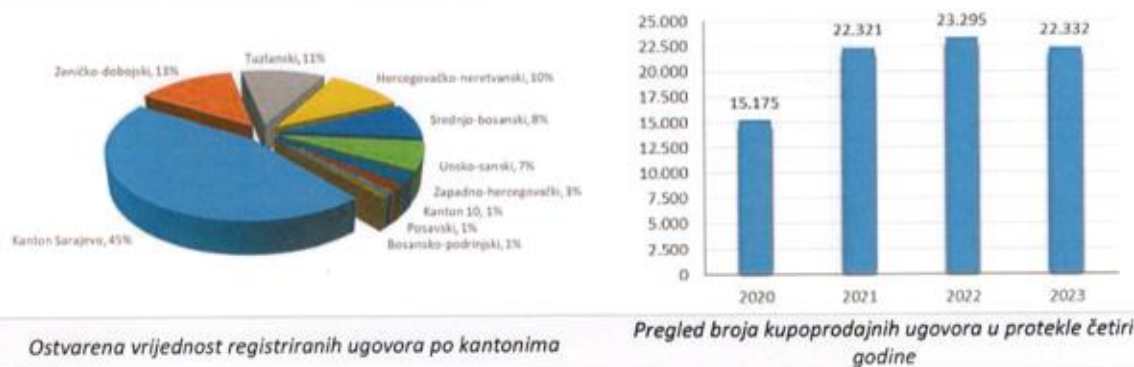
#### 4.1.2. Trend kretanja makroekonomskih pokazatelja u 2023-2024 godini



## 4.2. Analiza i prikaz tržišta nekretnina

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine (stanje na dan 15.02.2024. godine) na području Federacije BiH iznosi 23.148, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 1.683.733.195,00 KM (slika 1). Od tog broja, 22.332 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.568.218.303,00 KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 816 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 115.514.892,00 KM odnosi na prve prodaje. U usporedbi sa 2022. godinom ostvareno je 4,13% manje kupoprodajnih ugovora na sekundarnom tržištu, a ostvarena vrijednost je manja za 4,72%.

Najviša ostvarena vrijednost registriranih ugovora u Federaciji BiH je u kantonu Sarajevo, a najmanja ostvarena vrijednost je u kantonima Bosansko podrinski, Posavski i Kanton 10.



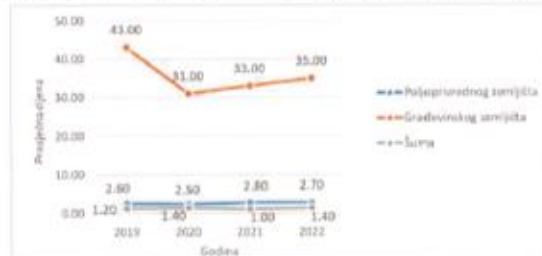
Od 22.332 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 21.195 kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 17.944 kupoprodajnih ugovora.

Zaključno sa 15.02.2024. godine:

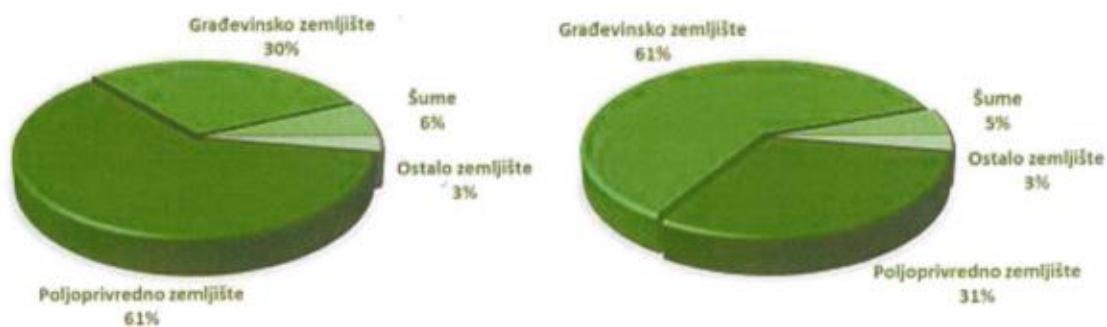
- Najviša ostvarena cijena kuće u Federaciji BiH prometovana u 2023. godini je na području Općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 1.750.000,00 KM sa korisnom površinom 333 m<sup>2</sup> i ukupnom površinom parcele 2.030 m<sup>2</sup>.
- Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2023. godini je na području Općine Stari Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 914.600,00 KM, a korisna površina tog stana je 170 m<sup>2</sup>.
- Najviša ostvarena cijena garaže u Federaciji BiH prometovana u 2023. godini je na području Općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 62.000,00 KM, a korisna površina te garaže je 13,85 m<sup>2</sup>.
- Najviša ostvarena cijena poslovnog prostora u Federaciji BiH prometovan u 2023. godini je kancelarija, prometovana na području Grada Tuzle i njena ukupna cijena iznosila je 2.725.000,00 KM, a korisna površina je 2.720 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1. Analiza zemljišta<sup>2</sup>

Tržište zemljišta u Federaciji BiH nije uređeno i često se u ugovorima navodi da se radi o prometu jedne vrste podtržišta zemljišta pri čemu je u realnosti prodana druga vrsta zemljišta ili čak druga klasifikacija tržišta. Zbog navedenog je FGU u prethodnom periodu posvetila više pažnje klasifikaciji nekretnina, kako bi se prometi poljoprivrednog zemljišta odvojili od nepoljoprivrednih radi predstavljanja realne slike učešća pojedinih podtržišta nekretnina u ukupnom prometu. Za usporedbu predstaviti će se analize onoga što je registrirano ugovorima, te onoga što je JLS evidentirala na terenu.



Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora koji se odnose na zemljišta, na području Federacije BiH u 2022. godini iznosi 10.257, u kojima je evidentirano 10.646 nekretnina. Od ukupnog broja ugovora u kojima je registrirano poljoprivredno zemljište, za 30% je utvrđeno da ono nije prometovano kao poljoprivredno i stoga je izvršena promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine.

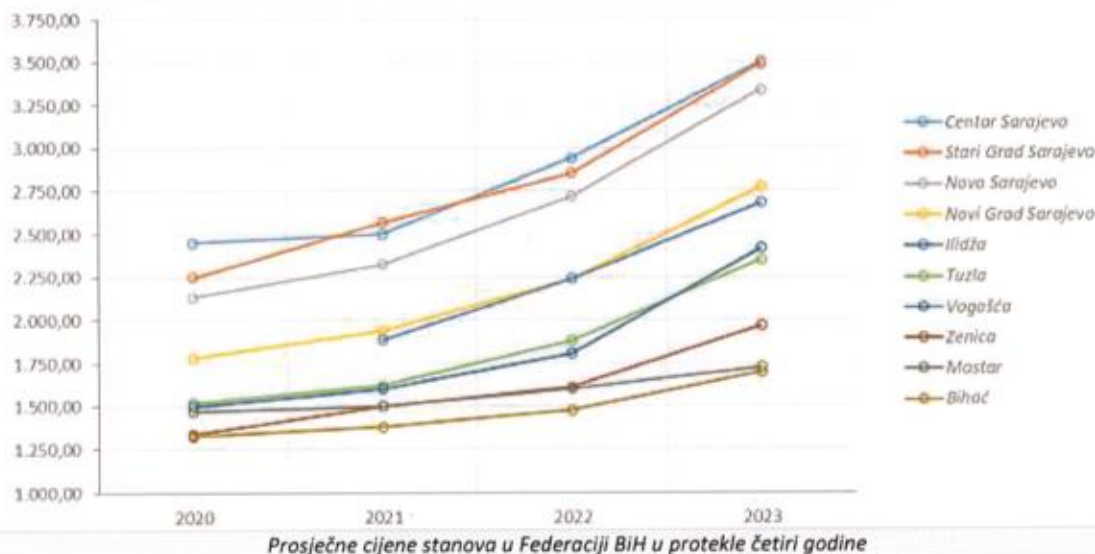


U tržište građevinskog zemljišta spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom, građevinsko zemljište bez infrastrukture i građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom. Cijene građevinskog zemljišta zavise isključivo od lokacije i od samih dozvola, a rast cijene također može biti uvjetovan prenamjenom zemljišta. Na osnovu uzorka od 3.508 ugovora, prosječna cijena građevinskog zemljišta na nivou Federacije BiH iznosi 35 KM/m<sup>2</sup>, a maksimalna ostvarena cijena građevinskog zemljišta iznosi 3.890 KM/m<sup>2</sup> u Općini Novo Sarajevo.

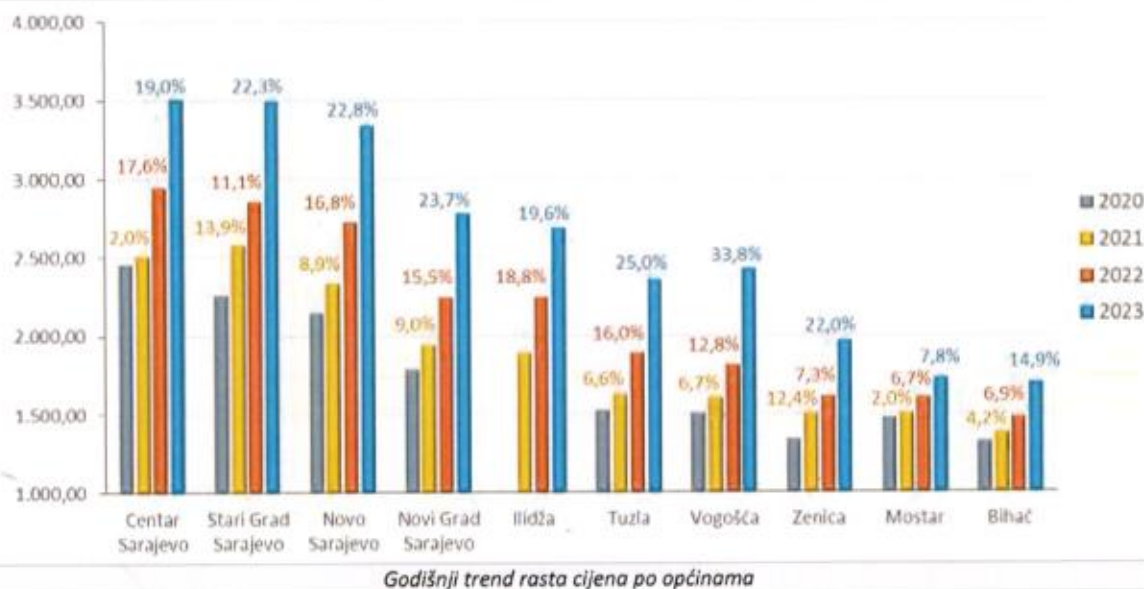
<sup>2</sup> Podaci iz izvještaja za 2022 godinu, jer još RCN nije objavio podatke za zemljište za 2023. godinu

#### 4.2.2. Analiza tržišta stanova

U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana u Federaciji BiH iznosi 2.255,00 KM/m<sup>2</sup>, a prosječna korisna površina stana iznosi 54,8 m<sup>2</sup>. Prosječna cijena stanova se u 2023. godini u odnosu na 2022. godinu povećala za 14,9%.



Na slici ispod prikazane su prosječne cijene stanova po JLS u Federaciji BiH, pregledno za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu, te je prikazan trend rasta cijena po godinama. Najviši trend rasta cijena stanova u 2023. godini u odnosu na 2022. godinu po kvadratnom metru u Federaciji BiH, zabilježen je na području općina Vogošća (33,8%) i Tuzla (25,0%).



Najviše prosječne površine stanova zabilježene su u općinama Stari Grad Sarajevo (67,8 m<sup>2</sup>), Centar Sarajevo (62,9 m<sup>2</sup>) i Mostar (57,3 m<sup>2</sup>), dok su najmanje prosječne površine stanova zabilježene u Općinama Zenica (49,6 m<sup>2</sup>), Goražde (48,5 m<sup>2</sup>) i Vareš (44,3 m<sup>2</sup>).

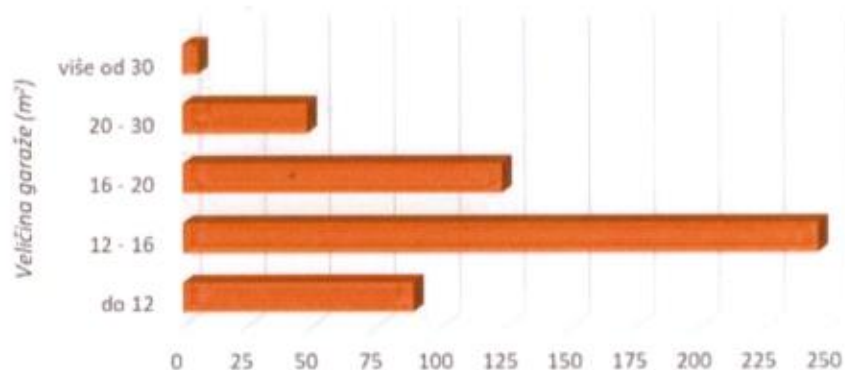


### 4.2.3. Analiza tržišta garaža

Zaključno sa 15.02.2024. godine ukupan broj registriranih ugovora, koji se odnosi na garaže je 510, a u tim ugovorima nalazi se 554 nekretnina klasificiranih kao tržište garaža. Na osnovu uzorka od 186 nekretnine, za garažu ili garažno mjesto u zgradi na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi  $16 \text{ m}^2$ , a prosječna cijena po korisnoj površini  $1.100,00 \text{ KM/m}^2$ .

Na osnovu uzorka od 106 nekretnina, za garažu u nizu ili samostojeća na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi  $16,50 \text{ m}^2$ , a prosječna cijena po korisnoj površini  $660,00 \text{ KM/m}^2$ .

Maksimalna ostvarena cijena prometovane garaže u nizu ili samostojeće je na području Općine Novo Sarajevo sa cijenom od  $3.200,00 \text{ KM/m}^2$ , a minimalna cijena je ostvarena na području Općine Bosansko Grahovo sa cijenom od  $67,00 \text{ KM/m}^2$ . Maksimalna ostvarena cijena prometovane garaže ili garažnog mjesta u zgradi je na području Općine Centar Sarajevo sa cijenom od  $4.477,00 \text{ KM/m}^2$ , a minimalna cijena je ostvarena na području Općine Novi Travnik sa cijenom od  $287,00 \text{ KM/m}^2$ . Maksimalna ostvarena cijena prometovane garaže/parking mjesta na otvorenom je na području Općine Stari Grad Sarajevo sa cijenom od  $1.875,00 \text{ KM/m}^2$ , a minimalna cijena je ostvarena na području općine Velika Kladuša sa cijenom od  $83,00 \text{ KM/m}^2$ .



Grafički prikaz prometovanih garaža

Tokom 2023. godine najviše su se prometovale garaže površine od  $12 \text{ m}^2$  do  $16 \text{ m}^2$ , a najmanje su se prometovale garaže površine više od  $20 \text{ m}^2$ .

## 5. OPIS LOKACIJE I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Bosna i Hercegovina<sup>3</sup> je smještena na jugoistoku Evrope, u zapadnom dijelu Balkana. Nalazi se između 42. i 46° stepena sjeverne geografske širine i 15. i 20° istočne geografske dužine. Ukupna površina države je 51.209,2 km<sup>2</sup> gdje je od tog 51.197 km<sup>2</sup> kopno, a 12,2 km<sup>2</sup> je površina mora. Ukupna granica Bosne i Hercegovine sa susjednim državama iznosi 1.538 km, a od toga je suhozemna granica duga 774 km, riječna 751 km, a morska 13 km. Graniči sa Hrvatskom na sjeveru, sjeverozapadu i jugu (ukupna dužina granice: 932 km), sa Srbijom na istoku (357 km) i Crnom Gorom na jugoistoku (248 km).[6] Na krajnjem jugu, Bosna i Hercegovina izlazi na Jadransko more, u dužini od 20 km,[14] koji se nalaze na teritoriji općine Neum. Granice Bosne i Hercegovine su uglavnom prirodnog porijekla i uglavnom je čine rijeke Drina, Sava, i Una, te planine kao Dinara na jugozapadu zemlje.



Najviši vrh je planina Maglić koja se nalazi u jugoistočnom dijelu države, na granici sa Crnom Gorom, visine od 2.386 metara nadmorske visine. Najduža rijeka koja protiče Bosnom i Hercegovinom je Sava (dužina 945 km) a najveće jezero je Buško jezero, vještačka hidroakumulacija površine 56,7 km<sup>2</sup>.



1. Unsko-sanski kanton
2. Posavski kanton
3. Tuzlanski kanton
4. Zeničko-dobojski kanton
5. Bosansko-podrinjski kanton
6. Srednjobosanski kanton
7. Hercegovačko-neretvanski kanton
8. Zapadno-hercegovački kanton
9. Kanton Sarajevo
10. Kanton 10

Sačinjena od: Federacija Bosne i Hercegovine (FBiH), Republika Srpska (RS) i Brčko distrikt BiH (BD BiH). Glavni grad Bosne i Hercegovine je Sarajevo. Federacija Bosne i Hercegovine se sastoji od 10 kantona, a kantoni od općina i gradova. Republika Srpska je administrativno podijeljena na općine i gradove. Brčko Distrikt je posebna administrativna jedinica.

U BiH postoje tri nacionalna parka i dva parka prirode. Nacionalni parkovi su: Sutjeska, Kozara i Una. Parkovi prirode su Hutovo Blato i Blidinje.

Uređenje	Država
Glavni grad	Sarajevo
Površina (km <sup>2</sup> )	51.209,2
Obala (km)	21,2
Najviša planina - Maglić (m)	2.386
Najduža rijeka - Drina (km)	346
Najveće jezero - Buško (km <sup>2</sup> )	55,8
Granične zemlje	Hrvatska, Srbija, Crna Gora
Procjena stanovništva (za 1.1.2018.)	3.500,295
Gustina naseljenosti (stanovnika/km <sup>2</sup> )	68
Službeni jezici	bosanski, srpski, hrvatski
Zvanična valuta	Konvertibilna marka (KM)

<sup>3</sup> [https://bs.wikipedia.org/wiki/Bosna\\_i\\_Hercegovina](https://bs.wikipedia.org/wiki/Bosna_i_Hercegovina)

## 5.1. Makro lokacija

Centar je sastavna općina Sarajeva, te kulturno, političko, privredno, trgovačko i zdravstveno središte tog grada. Zahvata zapadnu polovicu historijskog dijela Sarajeva, uključujući Ciglane, Koševsko brdo, Koševo, Marijin Dvor i Skenderiju. Graniči sa općinom Ilijaš na sjeveru, Starim Gradom na istoku, općinom Novo Sarajevo na jugu, te sa općinama Novi Grad i Vogošća na zapadu. Općina Centar se sastoji od ukupno 15 mjesnih zajednica. Nakon II svjetskog rata Sarajevo je bilo izdvojeno u posebno područje narodne vlasti. U prvo vrijeme grad je bio podijeljen na devet kvartova, a nakon toga izvršena je podjela grada na 4 rejona, gdje je II rejon obuhvatao šire područje Općine Centar. Rejoni su bili decentralizovani dijelovi Grada, čiji su narodni odbori radili pod neposrednim nadzorom Gradskog narodnog odbora. Kada je u maju 1952. godine izvršena reorganizacija lokalne samouprave, od lokalnih zajednica ostali su srezovi i općine.

1955. godine, uvođenjem komunalnog uređenja u Jugoslaviji, na teritoriji dotadašnjeg Grada, obrazovane su općine Stari grad, Centar, Novo Sarajevo, Ilidža i Vogošća. Ustavom iz 1974. godine, općine na području Sarajeva se obavezuju da se udružuju u grad i da mu u zajedničkom interesu povjeravaju određena prava i dužnosti.

Sastav stanovništva – općina Centar Sarajevo				
	2013.	1991.	1981.	1971.
<b>Osoba</b>	55.181	79.286	72.762	126.598

Konkurentnost općine Centar je uslovljena konkurentnošću Bosne i Hercegovine. Općina Centar u svojoj misiji građenja konkurentnosti u lokalnim okvirima fokusirana je na odgovarajuće lokacijske determinante konkurentnosti, koji uključuju lokalne uslove raspoloživosti faktora proizvodnje, lokalnu tražnju, kontekst rivalstva i lokalne povezane industrije, ono što se može nazvati lokalnim dijamentom konkurentnih prednosti ili lokalnim poslovnim okruženjem



Položaj lokacije zemljišta – širi prikaz lokacije

## 5.2. Mikro lokacija

Građevinsko zemljište – PARKING iza UNITIC-a se nalazi u ulici Fra Anđela Zvizdovića, MZ Marijin Dvor, općina Centar Sarajevo. Do navedene lokacije je moguće doći preko ulice i iz pravca Fra Anđela Zvizdovića, Kranjčevićeva i Franca Lehara. Lokacija je pogodna za porodični i poslovni život i predstavlja najuži centar Općine Centar Sarajevo, ali i Grada Sarajeva i Kantona Sarajevo. U blizini lokacije se nalaze Zgrada UNITIC-a, Alta Shopping Centar, Holiday IN, kao i svi drugi sadržaji koji upotpunju ugodnost življenja i obavljanja privredne djelatnosti poput pošte, banaka, škola, visokoškolskih ustanova i velikih tržnih centara.

**TREKUTNA NAMJENA:** Predmetna nekretnina, zemljište se u momentu izvida koristilo dijelom kao PARKING PROSTOR (uređen i asfaltiran sa označenim parking mjestima), te dijelom kao ekonomsko dvorište zgrade UNITIC, pristup, vatrogasni put i sl. Predmetna parcela je obuhvaćena regulacionim planom „MARIJIN DVOR II“ na čijem je dijelu planirana izgradnja POSLOVNOG OBJEKTA (bpg=10000m<sup>2</sup>, Spratnosti: S+P+22, min 170 PM) i to na parceli označenoj kao A2=2.107 m<sup>2</sup>.



Mikrolokacija ulica Fra Anđela Zvizdovića 1, MZ Marijin Dvor, Općina Centar Sarajevo, Kanton Sarajevo, FBiH, BiH

### INFORMACIJA O PRISTUPU NEKRETNINI I PRISTUPNI PUT

Do predmetnog zemljišta-parkinga se dolazi preko parcele broj: 902/4 – KO: SARAJEVO VII; općina Centar Sarajevo, u katastru označena kao Javni i nekategorisani putevi.

Općina CENTAR SARAJEVO, Katastarska općina SARAJEVO VII - katastar zemljišta, Parcela 902/4 | Podaci ažurni sa: 2024-04-24 01:15:05

Prikazani podaci su informativnog karaktera i ne mogu služiti kao javna isprava.

#### \*B LIST\* - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
JAVNI I NEKATEG PUTOVI	/	1/1

#### \*A LIST\* - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Način korištenja	Površina dijela parcele (m <sup>2</sup> )
	902/4	KRANJČEVIĆA	3841	Ulica	3841
Ukupna površina (m <sup>2</sup> )					3841

### 5.3. Provjera vlasničke dokumentacije

Od strane klijenta je dobiven ZK izvadak broj 924, KO: SARAJEVO VII, KČ: 902/2, i ZK izvadak broj 1445, KO: SARAJEVO VII, KČ: 902/52 od 05.10.2023. godine i izvršena je provjera istog kroz javno dostupne podatke i ustanovljeno je da se podaci između dobivenih ZK izvadaka i e-grunta slažu.

#### IZVOD IZ E-GRUNTA

**ZK: 924; KO: SARAJEVO VII; KČ: 902/2**

##### Podaci o ulošku

Broj uloška: 924 KO: SARAJEVO VII  
Broj parcela u ulošku: 1 Suma površina parcela: 0ha 27a 4m<sup>2</sup>

Status: Aktivan

Na izabranom ulošku nema tereta.

NAPOMENA: u KO SARAJEVO VII su u toku aktivnosti na sistematskom usaglašavanju podataka o nekretninama između zemljišne knjige i katastra.

##### Lista nađenih parcela

Red. br. ☐	Broj parcele ☐	Oznaka nekretnine	Površina parcele	Plomba ☐	Primjedba
1	902/2	M DVOR PARK 0000 27 04	27a 4m <sup>2</sup>	Ne	

##### Lista nađenih vlasnika

Red. br. ☐	Upsi	Primjedba
1	Udio: 1/1 ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO Pr. 12.04.2018. godine, 065-0-Dn-18-016 022 Na osnovu Rješenja Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu, broj 065-0-Dn-18-016 022 od 13.11.2019. godine, uključuje se pravo vlasništva na nekretnini u A listu.	Tip: Vlasništvo Adresa: Sarajevo ul. Kaptol br. 3.

**ZK: 1445; KO: SARAJEVO VII; KČ: 902/52**

##### Podaci o ulošku

Broj uloška: 1445 KO: SARAJEVO VII  
Broj parcela u ulošku: 1 Suma površina parcela: 0ha 29a 18m<sup>2</sup>

Status: Aktivan

Na izabranom ulošku nema tereta.

NAPOMENA: u KO SARAJEVO VII su u toku aktivnosti na sistematskom usaglašavanju podataka o nekretninama između zemljišne knjige i katastra.

##### Lista nađenih parcela

Red. br. ☐	Broj parcele ☐	Oznaka nekretnine	Površina parcele	Plomba ☐	Primjedba
1	902/52	M DVOR PARK 0000 29 18	29a 18m <sup>2</sup>	Ne	

##### Lista nađenih vlasnika

Red. br. ☐	Upsi	Primjedba
1	Udio: 1/1 ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO Pr. 12.04.2018.god. 065-0-DN-18-16543 Na osnovu Rješenja Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu broj 065-0-DN-18-16543 od 24.04.2023.godine, uključuje se pravo vlasništva na nekretnini u A listu.	Tip: Vlasništvo Adresa: Kaptol broj 3, Sarajevo

<https://www.e-grunt.ba/home.jsf>

Kod provjere nekretnine kroz e-katastar, utvrđeno je slaganje u vidu broja parcele, površine i vlasnika nad parcelom između e-grunta i katastra.

## IZVOD IZ E-KATASTRA

Općina CENTAR SARAJEVO, Katastarska općina SARAJEVO VII - katastar zemljišta, Parcela 902/2 | Podaci ažurni sa: 2024-04-24 01:15:05

*Prikazani podaci su informativnog karaktera i ne mogu služiti kao javna isprava.*

### "B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA	/	1/1

### "A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Način korištenja	Površina dijela parcele (m <sup>2</sup> )
Q	902/2	M.DVOR	2704	Park	2704
Ukupna površina (m <sup>2</sup> )					2704

Općina CENTAR SARAJEVO, Katastarska općina SARAJEVO VII - katastar zemljišta, Parcela 902/52 | Podaci ažurni sa: 2024-04-24 01:15:05

*Prikazani podaci su informativnog karaktera i ne mogu služiti kao javna isprava.*

### "B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA	/	1/1

### "A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Način korištenja	Površina dijela parcele (m <sup>2</sup> )
Q	902/52	M.DVOR	2918	Park	2918
Ukupna površina (m <sup>2</sup> )					2918

<https://katastar.ba/preled>

## 6. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### POVRŠINA I NAMJENA

Parcele za koji je procjena vrijednosti najma predmet procjene su nepravilnog oblika, uglavnom i relativno pravilnim geometrijskim linijama. Predmetno zemljište u naravi se dijelom koristi kao PARKING UNITIC-a, i u momentu izvida je imao takvu namjenu, uređen i oznčen parking. Po izmjeni i dopuni RP „MARIJIN DVOR“ II FAZA na dijelu predmetnih parcela je planirana izgradnja POSLOVNOG OBJEKTA, ali nisu vidljivi građevinski radovi na izgradnji iste.

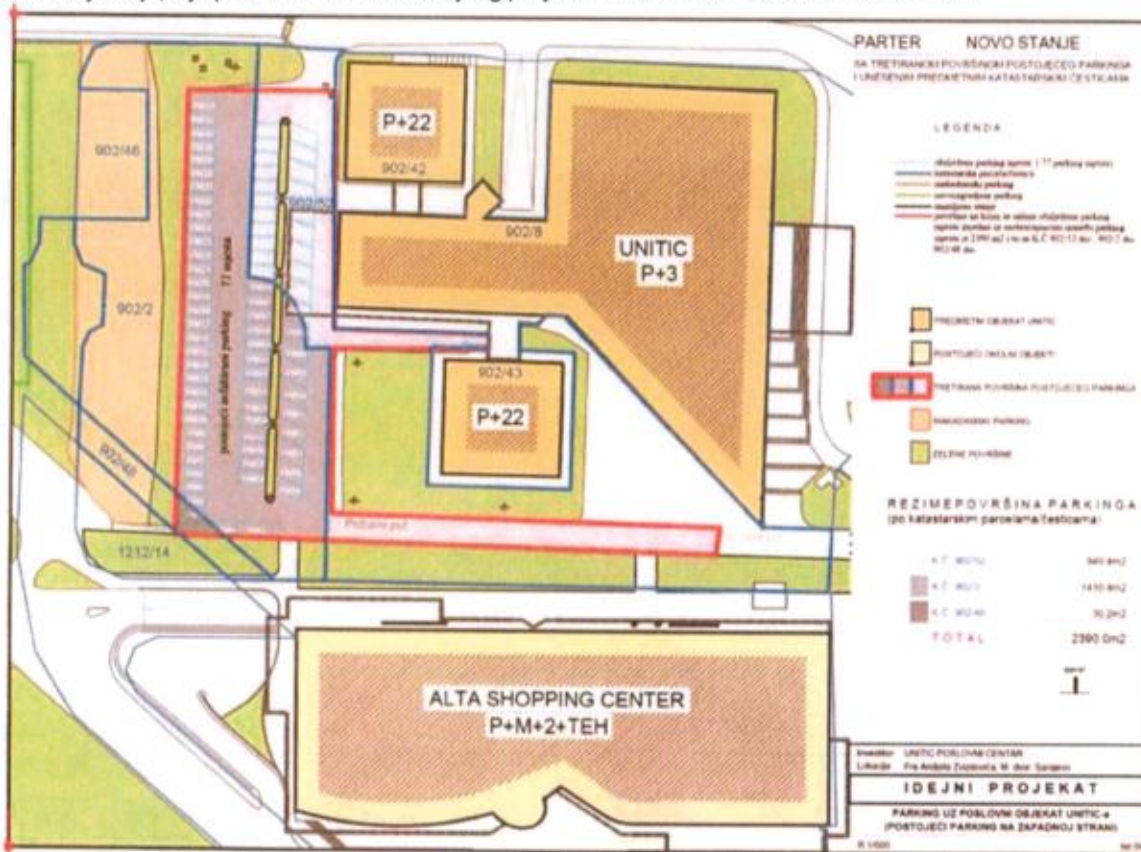
### POVRŠINE PO ZK

Površine parcele označene kao KČ: 902/2 iznosi = 2.704 m<sup>2</sup> i označena je kao „Park“.

Površine parcele označene kao KČ: 902/52 iznosi = 2.918 m<sup>2</sup> i označena je kao „Park“.

**Ukupna površina parcela po ZK: = 5.622 m<sup>2</sup>**

Kako se dobar dio zemljišta, u naravi koristi kao EKONOMSKO DVORIŠTE – zelene površine i VATROGASNI PUT, oko Zgrade UNITIC-a, a dio se ne upotrebljava i nije uređen i asfaltiran (makadam), za potrebe izrade nalaza i procjene smo izvršili uvid u pregled korisnih površina koje se koriste za PARKING UNITIC-a i koje se komercijalizuju, čije površine su uzete iz Idejnog projekta PARKING UNITIC-A ZAPADNA STRANA:



### POVRŠINE KOJE SE KORISTE KAO PARKING:

KORISNA POVRŠINA PARKINGA NA KČ: 902/2 = 1.410,40 m<sup>2</sup>

KORISNA POVRŠINA PARKINGA NA KČ: 902/52 = 949,40 m<sup>2</sup>

**UKUPNA KORISNA POVRŠINA PARKINGA U VLASNIŠTVU ZAVODA = 2.359,80 m<sup>2</sup>**

Kako je idejnim projektom u ranije prikazane površine parkinga uključena površina požarnog puta, po dostavljenom nalazu vještaka Irhada Borovine, ista je korigovana spram visine zgrada, površina, širina i dužina požarnog puta, i umanjena te neto korisna površina parkinga koja je međusobno usaglašena između Zavoda za izgradnju KS i UNITIC d.o.o. Sarajevo iznosi 1.684,50 m<sup>2</sup>, bez naših dodatnih provjera.

### SAOBRAĆAJNICA I PRISTUPNI PUT

Do nekretnine, koja je predmet procjene se dolazi preko parcele kč: 902/4; općina Centar Sarajevo, KO: SARAJEVO VII, u katastru označena kao Javni i nekategorisani putevi, na čijem početku se nalazi nadzorni punkt za ulazak na parking sa zaštitarima UNITIC-a.

#### **TOPOGRAFIJA TERENA**

Topografija parcela je u potpunosti ravan teren. Dio koji u naravi predstavlja PARKING je asfaltiran, oivičen i uređen, sa označenim parking mjestima od 1-79.

#### **OKOLNI OBJEKTI/REFERENTNE TAČKE**

Mikro lokalitet karakterističan za najuže gradsko područje, glavnog grada BiH. U okolini je izgrađen veći broj stambenih i poslovnih objekata, Zgrada UNITIC-a, ALTA Shopping Centar, Hotel Holiday i dr.

#### **IZGRAĐENI OBJEKTI/ZAPOČETI OBJEKTI**

Dio koji se komercijalizuje i koristi je PARKING UNITIC-a, koji je tako i izgrađen i uređen. Dio zemljišta se ne komercijalizuje i koristi se kao zelena površina, šetnice, požarni put oko zgrade UNITIC-a, a dio zemljišta je neuređen, i ne koristi se, makadamski, ravan, tamponiran.

#### **ŠUMA I OBLIK**

Na parceli nije uočena šuma, niti poljoprivredne ili voćne kulture.

#### **POVOLJNOST LOKACIJE**

Zemljište povoljno za izgradnju u namjeni po regulacionom planu. U momerntu izvida se koristi kao zatvoreni PARKING UNITIC-a sa kontrolom i nadzorom ulaza. Lokacija se ocjenjuje kao **ODLIČNA** za sve oblike privredne djelatnosti.

#### **NASELJENOST**

Ova lokacija je odlično naseljena i odlične privredne aktivnosti.

#### **PRIKLJUČCI**

Priključci su dovedeni na parcelu.

#### **LIKVIDNOST NEKRETNINE**

Likvidnost zemljišta je (5), jer je se radi o zemljištu koje je atraktivno i njegova realizacija na tržištu bi bila od 6 do 18 mjeseci, kako u pogledu najma tako i u pogledu prodaje.

#### **OPTIMALNA ISKORIŠTENOST – HIGHEST AND BEST USE**

Obzirom na trenutno stanje zemljišta, trenutnu namjenu isto je dobro iskorišteno, ali će svoju najbolju i najisplativiju upotrebu dobiti korištenjem za dalji razvoj i gradnju u skladu sa regulacionim planom.

#### **KORISNIK NEKRETNINE I NEMJENA**

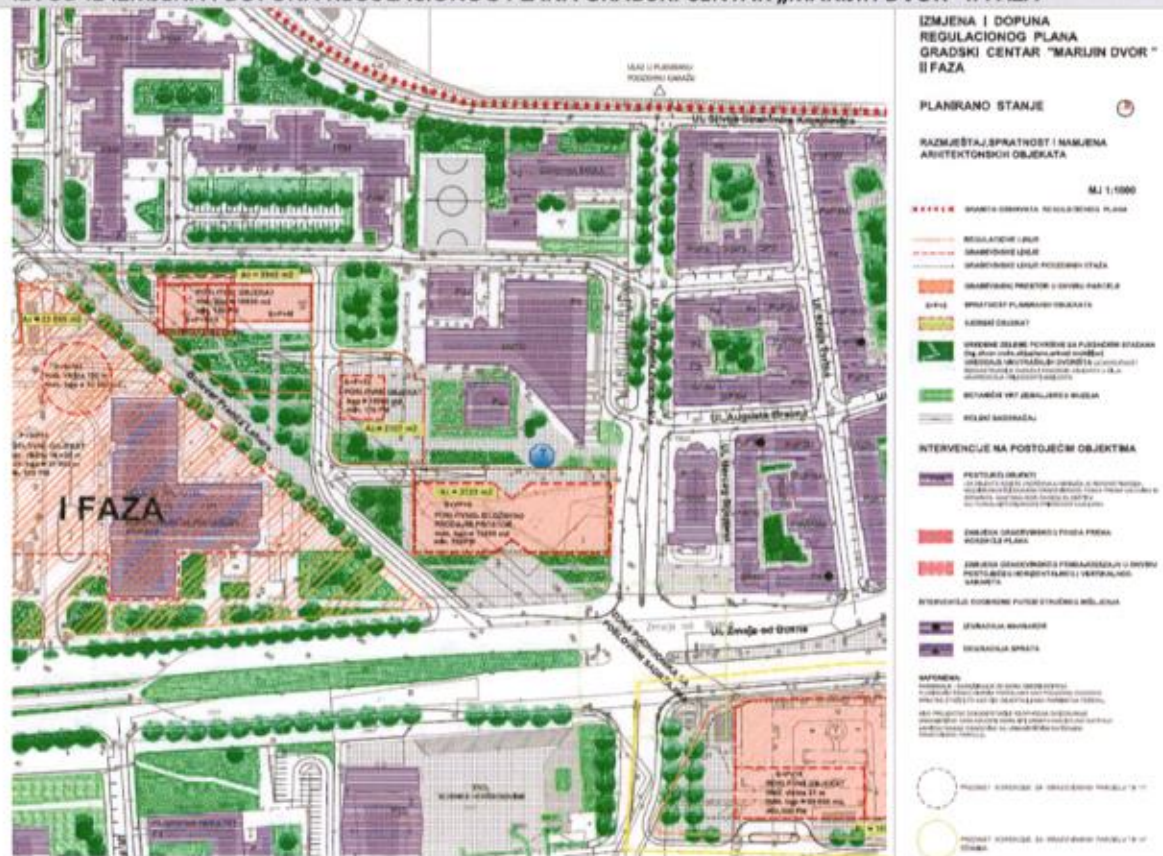
Trenutni vlasnik nije korisnik zemljišta. Dobar dio predmetnog zemljišta koristi UNITIC d.o.o. Sarajevo kao zatvoreni parking sa nadzorom i kontrolom za privredna društva koja su u zakupu u zgradi UNITIC-a i koje u naravi istima iznajmljuje. Nismo imali uvid u Ugovore o najmu.

#### **EKOLOŠKI ASPEKT OBJEKTA I KULTURNO HISTORIJSKO NASLIJEĐE**

Prema izjavi klijenta nekretnina nema karakteristike koje negativno utiču na okolinu kao niti da postoje ekološki negativne karakteristike koje negativno utiču na predmetnu nekretninu. Predmetno zemljište nije definisano kao zemljište od kulturno-historijskog značaja.



**IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA GRADSKI CENTAR „MARIJIH DVOR“ II FAZA**



Predmetne parcele su obuhvaćene Izmjenama i dopunama regulacionog plana „MARIJIH DVOR“ II FAZA i na dijelu isih je planirana gradnja poslovnog objekta spratnosti S+P+22 maksimalnih bpg: 10.000 m<sup>2</sup> i minimalno 170 PM.

## 7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA DIJELA ZEMLJIŠTA – PARKING UNITIC-A

### 7.1. Uporedna metoda

Za ovu vrstu nekretnina, primarna metoda tržišne procjene tržišne vrijednosti najma dijela zemljišta-parkinga je uporedna metoda. Da bi izračun tržišne vrijednosti bio adekvatan potrebno je odabrati najmanje 3 slične nekretnine i posmatrati ih i imati u vidu da za upoređivanje nije samo bitna cijena nego i karakteristike nekretnine koja se upoređuje. Aritmetički prosjek ove tri vrijednosti predstavlja obračunatu jediničnu cijenu naše nekretnine. Uporedne cijene nekretnina na tržištu, uzete su iz internet izvora: [www.olx.ba](http://www.olx.ba) i drugih dostupnih izvor koje se uspoređuju i kroz faktore korekcije koriguju u odnosu na predmetnu nekretninu.

### OGLAŠENA IZNAJMLJIVANJA PARKING MJESTA

<p><b>C1: <a href="https://olx.ba/artikal/59256264">https://olx.ba/artikal/59256264</a></b></p> <p>Garaza / parking mjesto Marindvor Centar - [Iznajmljivanje]</p> <p><b>100 KM</b></p>  <p>Osobine</p> <table border="1"> <tr> <td>Vrsta objekta</td> <td>Iznajmljivanje</td> <td>Kapacitet (osoba)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vrsta</td> <td>Namjenski parking prostor</td> <td>Kvadrati</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Uključeno / 20</td> <td>✓</td> <td>Datum objave</td> <td>28.02.2024</td> </tr> </table>	Vrsta objekta	Iznajmljivanje	Kapacitet (osoba)	1	Vrsta	Namjenski parking prostor	Kvadrati	15	Uključeno / 20	✓	Datum objave	28.02.2024	<p><b>C2: <a href="https://olx.ba/artikal/51849930">https://olx.ba/artikal/51849930</a></b></p> <p>Parking mjesto u Centru Sarajeva [Iznajmljivanje]</p> <p><b>100 KM</b></p>  <p>Osobine</p> <table border="1"> <tr> <td>Frekvencija</td> <td>300</td> <td>Adresa</td> <td>Bošnjačeva ulica 9</td> </tr> <tr> <td>Vrsta</td> <td>Parking u ograničenom prostoru</td> <td>Datum objave</td> <td>17.02.2023</td> </tr> </table>	Frekvencija	300	Adresa	Bošnjačeva ulica 9	Vrsta	Parking u ograničenom prostoru	Datum objave	17.02.2023																																														
Vrsta objekta	Iznajmljivanje	Kapacitet (osoba)	1																																																																
Vrsta	Namjenski parking prostor	Kvadrati	15																																																																
Uključeno / 20	✓	Datum objave	28.02.2024																																																																
Frekvencija	300	Adresa	Bošnjačeva ulica 9																																																																
Vrsta	Parking u ograničenom prostoru	Datum objave	17.02.2023																																																																
<p><b>C3: <a href="https://rad.com.ba/korisnici/cjenovnici">https://rad.com.ba/korisnici/cjenovnici</a></b></p> <p><b>KJKP „RAD“ d.o.o. SARAJEVO</b></p> <p><b>CIJENE usluga RJ Saobraćaj u mirovanju</b></p> <p>Vlada Kantona Sarajevo donijela je Odluku o cijenama korištenja javnih parkinga („Službene novine Kantona Sarajevo, br. 26/19 i 48/20“) i to:</p> <p><b>XI</b></p> <p>Cijena mjesečnog zakupa garažnog parking mjesta iznosi:</p> <table border="1"> <tr> <td>a.) Ciglane garaža I (zatvoreni dio)</td> <td>90,00 KM</td> </tr> <tr> <td>b.) Ciglane garaža I (otvoreni dio)</td> <td>80,00 KM</td> </tr> <tr> <td>c.) Dobrinja I garaža 1,2 i 3 (zatvoreni dio)</td> <td>50,00 KM</td> </tr> <tr> <td>d.) Dobrinja I garaža 1,2 i 3 (otvoreni dio)</td> <td>20,00 KM</td> </tr> <tr> <td>e.) Dobrinja IV garaža 1 (zatvoreni dio)</td> <td>50,00 KM</td> </tr> <tr> <td>f.) Dobrinja IV garaža 1 (otvoreni dio)</td> <td>20,00 KM</td> </tr> <tr> <td>g.) Dobrinja V garaža 1 i 2 (zatvoreni dio)</td> <td>50,00 KM</td> </tr> <tr> <td>h.) Dobrinja V garaža 1 i 2 (otvoreni dio)</td> <td>20,00 KM</td> </tr> <tr> <td>i.) Saraj polje garaža 1,2,3,4 i 5 (zatvoreni dio)</td> <td>50,00 KM</td> </tr> </table>	a.) Ciglane garaža I (zatvoreni dio)	90,00 KM	b.) Ciglane garaža I (otvoreni dio)	80,00 KM	c.) Dobrinja I garaža 1,2 i 3 (zatvoreni dio)	50,00 KM	d.) Dobrinja I garaža 1,2 i 3 (otvoreni dio)	20,00 KM	e.) Dobrinja IV garaža 1 (zatvoreni dio)	50,00 KM	f.) Dobrinja IV garaža 1 (otvoreni dio)	20,00 KM	g.) Dobrinja V garaža 1 i 2 (zatvoreni dio)	50,00 KM	h.) Dobrinja V garaža 1 i 2 (otvoreni dio)	20,00 KM	i.) Saraj polje garaža 1,2,3,4 i 5 (zatvoreni dio)	50,00 KM	<p><b>C4: <a href="https://www.skenderija.ba/index.php/home/dvoranemapa/parkingigaraza">https://www.skenderija.ba/index.php/home/dvoranemapa/parkingigaraza</a></b></p> <p>KJP Centar Skenderija d.o.o. kotar za komercijalne potrebe</p> <p>Usluga za komercijalne potrebe</p> <p>Usluga za komercijalne potrebe, uključujući prostora i usluga</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CIJENOVNIK Usluga za komercijalne potrebe I IZNAJMLJIVANJE PROSTORA U KJP CENTAR SKENDERIJA ZA 2023. GODINU</th> </tr> <tr> <th>K.A.</th> <th>Način parkinga</th> <th>Opis usluge</th> <th>Vrijeme trajanja perioda</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">1</td> <td rowspan="3">Otvoreni dio</td> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2</td> <td rowspan="3">Garaža</td> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">3</td> <td rowspan="3">Zatvoreni dio</td> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">4</td> <td rowspan="3">Parking prostor</td> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">5</td> <td rowspan="3">Parking prostor</td> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> <tr> <td>Cijena parking mjesta</td> <td>100,00 KM</td> </tr> </tbody> </table>	CIJENOVNIK Usluga za komercijalne potrebe I IZNAJMLJIVANJE PROSTORA U KJP CENTAR SKENDERIJA ZA 2023. GODINU				K.A.	Način parkinga	Opis usluge	Vrijeme trajanja perioda	1	Otvoreni dio	Cijena parking mjesta	100,00 KM	Cijena parking mjesta	100,00 KM	Cijena parking mjesta	100,00 KM	2	Garaža	Cijena parking mjesta	100,00 KM	Cijena parking mjesta	100,00 KM	Cijena parking mjesta	100,00 KM	3	Zatvoreni dio	Cijena parking mjesta	100,00 KM	Cijena parking mjesta	100,00 KM	Cijena parking mjesta	100,00 KM	4	Parking prostor	Cijena parking mjesta	100,00 KM	Cijena parking mjesta	100,00 KM	Cijena parking mjesta	100,00 KM	5	Parking prostor	Cijena parking mjesta	100,00 KM	Cijena parking mjesta	100,00 KM	Cijena parking mjesta	100,00 KM
a.) Ciglane garaža I (zatvoreni dio)	90,00 KM																																																																		
b.) Ciglane garaža I (otvoreni dio)	80,00 KM																																																																		
c.) Dobrinja I garaža 1,2 i 3 (zatvoreni dio)	50,00 KM																																																																		
d.) Dobrinja I garaža 1,2 i 3 (otvoreni dio)	20,00 KM																																																																		
e.) Dobrinja IV garaža 1 (zatvoreni dio)	50,00 KM																																																																		
f.) Dobrinja IV garaža 1 (otvoreni dio)	20,00 KM																																																																		
g.) Dobrinja V garaža 1 i 2 (zatvoreni dio)	50,00 KM																																																																		
h.) Dobrinja V garaža 1 i 2 (otvoreni dio)	20,00 KM																																																																		
i.) Saraj polje garaža 1,2,3,4 i 5 (zatvoreni dio)	50,00 KM																																																																		
CIJENOVNIK Usluga za komercijalne potrebe I IZNAJMLJIVANJE PROSTORA U KJP CENTAR SKENDERIJA ZA 2023. GODINU																																																																			
K.A.	Način parkinga	Opis usluge	Vrijeme trajanja perioda																																																																
1	Otvoreni dio	Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
		Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
		Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
2	Garaža	Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
		Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
		Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
3	Zatvoreni dio	Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
		Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
		Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
4	Parking prostor	Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
		Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
		Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
5	Parking prostor	Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
		Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
		Cijena parking mjesta	100,00 KM																																																																
<p><b>C5: <a href="http://ponsa.ba/cjenovnici-za-parking-prostore/">http://ponsa.ba/cjenovnici-za-parking-prostore/</a></b></p> <p>Cjenovnik za parking prostor na Vilsonovom šetalištu (kod TC Robot):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prvih 15 minuta – BESPLATNO</li> <li>Prvi sat korištenja – 2,00 KM</li> <li>Svaki naredni sat korištenja – 1,00 KM</li> <li>Svaki naredni sat korištenja (23:00 – 07:00 h) – 0,50 KM</li> <li>Mjesečna parking karta (07:00 – 16:30 h) – 80,00 KM</li> <li>Mjesečna parking karta (00:00 – 24:00 h) – 100,00 KM</li> <li>Izgubljena parking karta – 20,00 KM</li> </ul>	<p><b>C6: <a href="http://ponsa.ba/cjenovnik-za-parking-prostor-unutar-javne-podzemne-garaze-g3/">http://ponsa.ba/cjenovnik-za-parking-prostor-unutar-javne-podzemne-garaze-g3/</a></b></p> <p>Cjenovnik za parking prostor unutar javne podzemne garaže G3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prvih 30 minuta (06:00 – 20:00 h) – BESPLATNO</li> <li>Prvih 60 minuta (20:00 – 06:00 h) – BESPLATNO</li> <li>Prvi sat korištenja – 2,00 KM</li> <li>Svaki naredni sat korištenja – 1,00 KM</li> <li>Mjesečna parking karta (radnim danom 07:00 – 16:30 h) – 78,00 KM</li> <li>Mjesečna parking karta (radnim danom 16:30 – 07:00 h + vikend 00:00 – 24:00 h) – 88,00 KM</li> <li>Mjesečna parking karta (00:00 – 24:00 h) – 130,00 KM</li> <li>Izgubljena parking karta – 20,00 KM</li> </ul>																																																																		

**PREGLED KOMPARATIVA I OGLAŠENIH IZNAJMLIVANJA PARKING MJESTA**

R.br.	Lokacija	Zakupodavac	Cijena najma sa PDV (KM)	Cijena najma bez PDV (KM)
1	Marijin Dvor	Fizičko lice	100,00	100,00
2	Josipa Vancaša	Fizičko lice	100,00	100,00
3	Ciglane	KJKP RAD	80,00	68,38
4	Skenderija	KJP Skenderija	117,00	100,00
5	Vilsonovo	JP ONSA	100,00	85,47
6	Kolodvorska	JP ONSA	130,00	111,11
	<b>Mediana</b>			<b>85,47</b>
	<b>Prosjek</b>			<b>89,32</b>

**ZAKLJUČAK**

Na osnovu prikazanih podataka možemo zaključiti da je najniža cijena najma parking mjesta 68,38 KM/parking mjestu, a najviša 111,11 KM/parking mjestu bez PDV-a. Njihova prosječna oglašena vrijednost jeste 89,32 KM/parking mjesto.

Prema tome možemo zaključiti da bi očekivana vrijednost trebala biti približna u rasponu najniže oglašene cijene najma od 68,38 KM/parking mjestu i najviše vrijednosti oglašenog najma od 111,11 KM/parking mjesto, uvažavajući činjenice:

- da oglašena iznajmljivanje na stranici olx.ba nije zvanična cijena, pa zahtjeva umanjeње
- da se trebaju karakteristika ugovorenog najma i prilagoditi kroz komparativne faktore sa predmetnim parking mjestom

**NAPOMENA:** Iskazane cijene na oglasima su sa PDV-om, i isti je izbijen prije obračuna procjene vrijednosti najma dijela zemljišta uporednom metodom, osim za komparative C1 i C2 gdje su zakupodavci fizička lica i nisu PDV obveznici.

PROCJENA NAJMA DUELA ZEMLJIŠTA - PARKING UNITIC-A										
Odljezi	Nasloje	Parking mjesta	Individualna cijena u KM/m <sup>2</sup>	Dodatni opisi						
Komparativni - C1	Marijin Dvor	1	100,00	100,00	Istoja lokacija, uređena parkiralište, bez rampi, bez vikendatora, lišnog potencijala					
Komparativni - C2	Josipa Vrančića	1	100,00	100,00	Istoja lokacija, uređena dvorište, neodređeno, bez vikendatora, lišnog potencijala					
Komparativni - C3	Ciglane	1	68,38	68,38	Istoja lokacija, sa rampom, uređeno parkiralište, sa zadržanom, sa vikendatorom, lišnog potencijala					
Komparativni - C4	Skenderija	1	100,00	100,00	Istoja lokacija, sa rampom, uređeno parkiralište, sa vikendatorom, lišnog potencijala					
Komparativni - C5	Viluzovo	1	85,47	85,47	Istoja lokacija, uređeno parkiralište, sa rampom, sa vikendatorom, lišnog potencijala					
Komparativni - C6	Kolubovska	1	111,11	111,11	Istoja lokacija, uređeno parkiralište, podzemna garaža, sa rampom, sa vikendatorom, lišnog potencijala					
<b>MATRIKA POREĐENJA</b>										
Usporedba	Primarna selekcijska fra Andeala Zvizdovića 1	Komparativni - C1	Komparativni - C2	Komparativni - C3	Komparativni - C4	Komparativni - C5	Komparativni - C6	Komparativni - C6		
Lokacija		Marijin Dvor	Josipa Vrančića	Ciglane	Skenderija	Viluzovo	Kolubovska	Kolubovska		
Broj parking mjesta	77	1	1	1	1	1	1	1		
Prosjekna cijena		100,00	100,00	68,38	100,00	85,47	111,11	111,11		
Cijena KM/m <sup>2</sup>		100,00	100,00	68,38	100,00	85,47	111,11	111,11		
Umanjenje Opisa		5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%		
Vrijednost po kvadratu umanjena cijena		95,00	95,00	64,56	95,00	80,99	105,99	105,99		
Povodni korekcije		Faktor	Total	Faktor	Total	Faktor	Total	Faktor		
Lokacija	50%	20%	60%	20%	60%	20%	60%	20%		
Uređenoost	20%	30%	20%	20%	20%	20%	-20%	-20%		
Priloga/Koristiloci/potencijal	30%	30%	30%	30%	30%	30%	0%	0%		
Prevedenje u procentima	100%	125%	130%	110%	110%	125%	105%	105%		
Jedinična cijena KM/m <sup>2</sup>		119,13	128,44	76,58	110,20	106,84	120,88	120,88		
Povodna jedinična cijena KM <sup>2</sup> /parking mjesto		116,40								
Vrijednost izračunata cijena x broj parking mjesta		8.501,09 KM								
<b>USVOJENA VRIJEDNOST</b>										
RENTA ZEMLJIŠTA PO M <sup>2</sup> NETO KORISNE PLOŠTINE		8.500,00 KM								
Napomena za poređenje - gradnja/građevinska vrijednost		5,05 KM/m <sup>2</sup>								
Ukupno		Zadržana originalna vrijednost težiše procenta								
Redukcija		Povećana originalna vrijednost težiše procenta								
Lokacija		Smanjena originalna vrijednost težiše procenta								

**KOMENTARI POREĐENJA OGLAŠENIH NEKRETNINA**

Komparativni C1 i C2 su slične cijene sa mogućim prenosom ako postoje na datu cijenu (komparativni umanjeno za 5% i za 0%).

**Istovremeni/lokacija**

C1 se razlikuje na lišnoj lokaciji pa je korektivni faktor uvećan

C2 se razlikuje na lišnoj lokaciji pa je korektivni faktor uvećan

C3 se razlikuje na lišnoj lokaciji pa je korektivni faktor uvećan

C4 se razlikuje na lišnoj lokaciji pa je korektivni faktor uvećan

C5 se razlikuje na lišnoj lokaciji pa je korektivni faktor uvećan

C6 se razlikuje na lišnoj lokaciji pa je korektivni faktor uvećan

**Uređenoost:**

C1 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan

C2 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan

C3 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan

C4 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan

C5 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan

C6 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan

**Priloga/Koristiloci**

C1 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan

C2 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan

C3 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan

C4 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan

C5 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan


C6 je lišje uređeno pa je korektivni faktor uvećan

## 7.2. Razvojna metoda kapitalizacije dobiti

Kod provođenja razvojne metode kapitalizacije dobiti pristupit će se procjeni tržišne vrijednosti dijela zemljišta na kojem se nalazi parking UNITIC-a, te kroz stopu kapitalizacije i godine povrata odrediti koji je to iznos mjesečnog najma dijela zemljišta. U svrhu provođenja razvojne metode kapitalizacije dobiti važno je sprovesti istraživanje tržišta. Ovdje ćemo prezentirati vrijednosti realiziranih prodaja zemljišta slične površine i na sličnoj lokaciji. Detalje koje dobijamo pregledom realiziranih prodaja su vezani za: opis nekretnine, vrijednost, površinu, datum i približno upisanu lokaciju. Dobivene jeinične cijene građevinskog zemljišta će se korigovati na površinu poredeći sa zemljištem koje je predmet procjene, kako bi se odredila prosječna vrijednost zemljišta. Iskazane cijena je sa PDV-om.

### Realizirane prodaje za period 01.01.2022. do 22.04.2024. godine građevinskog zemljišta najbližnjih površina

IZVOR: <https://www.katastar.ba/rcn/preglednik/>

<p>Grad / Općina: Centar Sarajevo ×</p> <p>Cijena: 1.000,000 KM</p> <p>Datum ugovora: 02.03.2023</p> <p>Vrsta nekretnine: Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom</p> <p>Površina: 543m<sup>2</sup></p>	<p>Grad / Općina: Centar Sarajevo ×</p> <p>Cijena: 1.690,000 KM</p> <p>Datum ugovora: 04.05.2023</p> <p>Vrsta nekretnine: Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom</p> <p>Površina: 1028m<sup>2</sup></p>
<p>Grad / Općina: Centar Sarajevo ×</p> <p>Cijena: 700.000 KM</p> <p>Datum ugovora: 19.05.2023</p> <p>Vrsta nekretnine: Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom</p> <p>Površina: 170m<sup>2</sup></p>	<p>Grad / Općina: Centar Sarajevo ×</p> <p>Cijena: 760.000 KM</p> <p>Datum ugovora: 23.02.2023</p> <p>Vrsta nekretnine: Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom</p> <p>Površina: 222m<sup>2</sup></p>
	<p>Pregled realizovanih nekretnina na lokaciji približnoj kao predmetna nekretnina.</p>

## Pregled realiziranih prodaja i obračun jedinične cijene

R/b	Naselje	Opis nekretnine	Datum	Površina m <sup>2</sup>	Realizirana cijena KM	Jed. cijena KM	Korekcija na površinu %	Jed. Cijena nakon korekcije KM
1.	Marijin dvor	Građ.zemljište	02.03.2023	543	1.000.000,00	1.841,62	-10%	1.666,67
2.	Marijin dvor	Građ.zemljište	04.05.2023	1028	1.690.000,00	1.643,97	-5%	1.569,99
3.	Marijin dvor	Građ.zemljište	19.05.2023	170	700.000,00	4.117,65	-10%	3.726,47
4.	Marijin dvor	Građ.zemljište	23.02.2023	222	760.000,00	3.423,42	-10%	3.098,20
<b>Mediana</b>						<b>2.632,52</b>		<b>2.382,43</b>
<b>Prosjek vrijednosti</b>						<b>2.756,66</b>		<b>2.515,33</b>

Kako je predmet procjena vrijednosti najma dijela zemljišta, kao osnov za razvojni – obrnuti metod kapitalizacije koristit će se procijenjena vrijednost zemljišta bazirana na realizovanim nekretninama na najslabijoj lokaciji te preko stope kapitalizacije, godine povrata se dolazi do neto vrijednosti rente koja se uvećava za stopu nepopunjenosti i stopu održavanja kako bi se dobila godišnja bruto vrijednost rente te podjelom sa brojem mjeseci u godini, i mjesečna vrijednost rente sa i bez PDV-a.

OPIS	VRIJEDNOST	JED.MJERE	
Procijenjena jed. cijena zemljišta	2.515,33	KM/m <sup>2</sup>	$\frac{\text{prosječna vrijednost zakupa} \times \text{površina}}{\text{broj mjeseci u godini}}$ $\frac{\text{jedinična prosječna prodajna vrijednost}}{\text{površina}}$ <p>= 2,41 % stopa kapitalizacije =</p>
Neto korisna površina parkinga	1.684,50	m <sup>2</sup>	
Procijenjena vrijednost zemljišta parkinga	4.237.073,39	KM	
Stopa kapitalizacije	2,41	%	
Godine Povrata	41,49	godina	
Neto vrijednost rente	102.113,47	KM	
Stopa nepopunjenosti	5,00	%	
Vrijednost stope nepopunjenosti	5.105,67	KM	
Trošak popravke i održavanja	10,00	%	
Vrijednost popravke i održavanja	10.211,35	KM	
Godišnja renta	117.430,49	KM	
Mjesečna renta sa PDV	9.785,87	KM	
Mjesečna renta bez PDV	8.364,00	KM	
<b>USVOJENA VRIJEDNOST RENTE BEZ PDV</b>	<b>8.360,00</b>	<b>KM</b>	Renta zemljišta iznosi 4,96 KM/m <sup>2</sup> bez PDV neto korisne površine

## 8. REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI NAJMA NEKRETNINE

Primarni metoda - Uporedni	Mjesečni najam bez PDV-a	Mjesečni najam sa PDV
<b>USVOJENA VRIJEDNOST PROCJENE NAJMA:</b>	<b>8.500,00 KM (5,05 KM/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9.945,00 KM (5,90 KM/m<sup>2</sup>)</b>
Kontroli metod – Razvojni metoda kapitalizacije	Mjesečni najam bez PDV-a	Mjesečni najam sa PDV
<b>UKUPNA VRIJEDNOST PROCJENE NAJMA:</b>	<b>8.360,00 KM (4,96 KM/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9.758,87 KM (5,79 KM/m<sup>2</sup>)</b>

## 9. ZAKLJUČAK

Usvojena je trenutna tržišna mjesečna vrijednost najma dijela zemljišta na kč:902/2 i 902/52 katastarske opštine: SARAJEVO VII, ukupne površine parcela 5.622 m<sup>2</sup> sa usaglašenom površinom zemljišta (između Zavod za izgradnju KS i UNITIC d.o.o. Sarajevo) koje se koristi kao parking od 1.684,50 m<sup>2</sup> locirana na adresi Fra Anđela Zvizdovića 1, Marijin Dvor, Općina Centar Sarajevo i iznosi:

**= 8.500,00 KM bez PDV**

**Slovima: (Osamhiljadapetstotina KM bez PDV)**

**= 9.945,00 KM sa PDV**

**Slovima: (devethiljadadevststočetredesetpet KM sa PDV)**

Usvojena je vrijednost uporednog metoda jer je ona najprikladnija za vrednovanje najma zemljišta-parkinga.

Expertiza d.o.o. Sarajevo izjavljuje da nema nikakav sukob interesa u vezi sa preuzimanjem ovog zadatka, procjene, koji bi onemogućio poštenu i nepristrasnu izradu ove procjene, te da naručilac procjene tržišne vrijednosti nekretnine nije vršio utjecaj na konačnu procijenjenu vrijednost nekretnine.

Društvo:	Expertiza doo Sarajevo
	

Sarajevo, 24.04.2024.godine

[Redacted signature]

[Redacted signature]



## 10. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE





## 11. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

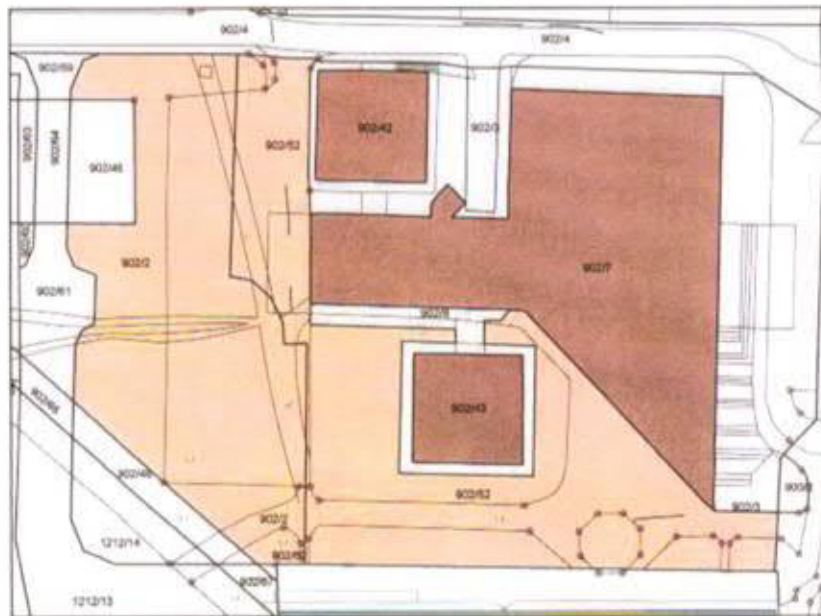
### KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
KANTON SARAJEVO  
OPĆINA CENTAR SARAJEVO  
Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina

Katastarska općina: SARAJEVO VII  
Broj plana: 8  
Nomenklatura lista: -  
Razmjera plana 1:1000

UR BROJ: 05/B-26-8899/2023-2  
DATUM: 09.10.2023

### KOPIJA KATASTARSKOG PLANA Razmjera 1:1000



Osiobodeno plaćanje tarife

Podaci o nosiocima prava				
PL./KLUJ	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
583	ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA	SARAJEVO KAPTOL BR 3	Posjednik	1/1

Podaci o parceli				
PL./KLUJ	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m <sup>2</sup> ]
583	902/2	Park	M DVOR	2704
583	902/52	Park	M DVOR	2918

Gruntni podaci

Novi premer parcela 902/2 odgovara stari premer parcela k.č. 902/2, K.o. Sarajevo VII  
Novi premer parcela 902/52 odgovara stari premer parcela k.č. 902/52, K.o. Sarajevo VII



ZK IZVADAK 924, KO: SARAJEVO VII

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
Općinski sud u Sarajevu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED  
06.10.2023 08:40

BROJ: 065-0-NAR-23-102 062  
Zemljišnoknjižni uložak broj: 924

Katastarska općina: SARAJEVO VII

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	902/2	M.DVOR; PARK 0000 27 04	0000	27	04	

B

Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO ID: - Pr. 12.04.2018. godine, 065-0-Dn-18-016 022 Na osnovu Rješenja Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu, broj: 065-0-Dn-18-016 022 od 13.11.2019. godine, uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnini u A listu.	

C

Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)
1.	Nema tereta	

Potpis zemljišnoknjižnog referenta

OSLOBOĐENO OD PLAĆANJA TAKSE  
na osnovu čl.10. i 11. Zakona o  
sudskim taknama i tarifama  
sudskih taksi (Sl. Novine  
Kantona Sarajevo br. 21/09).



ZK IZVADAK 1445, KO: SARAJEVO VII

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
Općinski sud u Sarajevu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED  
05.10.2023 08:39

BROJ: 065-0-NAR-23-102 061  
Zemljišnoknjižni uložak broj: 1445

Katastarska općina: SARAJEVO VII

Zemljišnoknjižni izvadak

A  
Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	902/52	M.DVOR: PARK 0000 29 18	0000	29	18	

B  
Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO ID: - Pr. 12.04.2018.god. 065-0-DN-18-16543 Na osnovu Rješenja Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu broj 065-0-DN-18-16543 od 24.04.2023.godine, utvrđuje se pravo vlasništva na nekretnini u A listu.	

C  
Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)
1.	Nema tereta	

OSLOBODENO OD PLAĆANJA TAKSE  
na osnovu čl. 10. i 11. Zakona o  
sudskim taksumama i taksumama  
sudskih taksi (Sl. Novine  
Kantona Sarajevo br. 21/09)



Katastarska općina: SARAJEVO VII

## Zemljišnoknjižni izvadak

### A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	902/2	M.DVOR; PARK 0000 27 04	0000	27	04	

### B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO ID: - Pr. 12.04.2018. godine, 065-0-Dn-18-016 022 Na osnovu Rješenja Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu, broj: 065-0-Dn-18-016 022 od 13.11.2019. godine, uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnini u A listu.	

### C Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta:

**OSLOBOĐENO OD PLAĆANJA TAKSE**  
na osnovu čl.10. i 11. Zakon o  
sudskim taksama i tarifama  
sudskih taksi (Sl. Novine  
Kantona Sarajevo br. 21/09).

Katastarska općina: SARAJEVO VII

## Zemljišnoknjižni izvadak

### A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	902/52	M.DVOR;  PARK  0000 29 18	0000	29	18	

### B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio:1/1 ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO ID: - Pr.12.04.2018.god. 065-0-DN-18-16543 Na osnovu Rješenja Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu broj 065-0-DN-18-16543 od 24.04.2023.godine, uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnini u A listu.	

### C Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

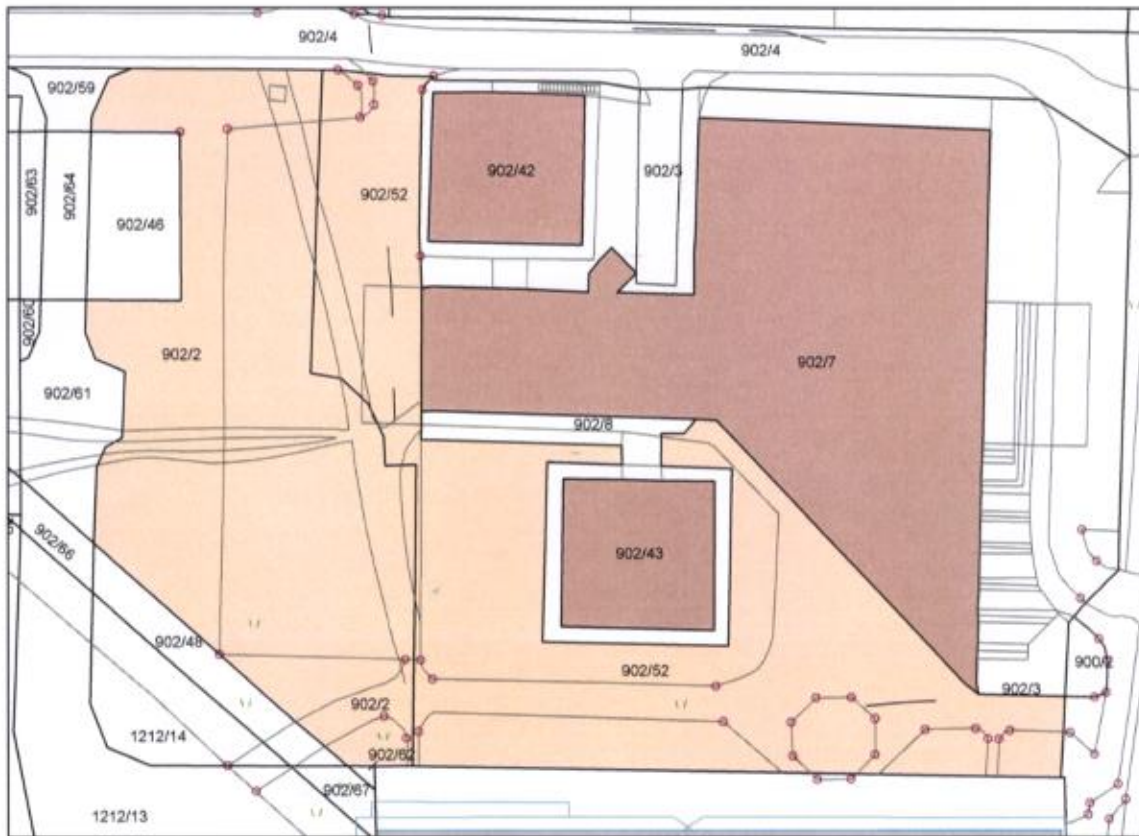
OSLOBOĐENO OD PLAĆANJA TAKSE  
na osnovu čl.10. i 11. Zakona o  
sudskim taksanama i taksnama  
sudskih taksi (Sl. Novina  
Kantona Sarajevo br. 21/09)

Podpis zemljišnoknjižnog referenta



UR BROJ: 05/B-26-8699/2023-2  
DATUM: 09.10.2023

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA  
Razmjera 1:1000



Oslobođeno plaćanja tarife.

Podaci o nosiocima prava				
PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
583	ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA	SARAJEVO, KAPTOL BR. 3.	Posjednik	1/1

Podaci o parceli				
PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
583	902/2	Park	M.DVOR	2704
583	902/52	Park	M.DVOR	2918

Gruntovni podaci

Novi premjer parcela 902/2 odgovara stari premjer parcela k.č. 902/2, K.o. Sarajevo VII  
Novi premjer parcela 902/52 odgovara stari premjer parcela k.č. 902/52, K.o. Sarajevo VII





# SLUŽBENE NOVINE

## KANTONA SARAJEVO

Godina XXVII - Broj 40

Četvrtak, 6. 10. 2022. godine  
SARAJEVO

ISSN 1512-7052

### KANTON SARAJEVO

#### Skupština Kantona Sarajevo

Na osnovu člana 18. stav (1) tačka b) i člana 30. stav (2) Ustava Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01, 28/04, 6/13 i 31/17) i člana 46. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 35/05), Skupština Kantona Sarajevo, na 55. Radnoj sjednici održanoj dana 04.10.2022. godine, donijelaje

#### ZAKON

#### O MINISTARSTVIMA I DRUGIM ORGANIMA UPRAVE KANTONA SARAJEVO POGLAVLJE I - OSNOVNE ODREDBE

##### Član 1.

(Osnivanje kantonalnih organa uprave i upravnih organizacija)

Ovim zakonom osnivaju se organi uprave i upravne organizacije Kantona Sarajevo (u daljnjem tekstu: Kanton), utvrđuje njihov djelokrug i uređuju druga pitanja od značaja za njihovo organizovanje i funkcionisanje.

##### Član 2.

(Organi koji vrše poslove uprave)

Poslove uprave, stručne i s njima povezane upravne poslove iz okvira nadležnosti Kantona vrše kantonalna ministarstva, kantonalne uprave i kantonalne upravne organizacije, utvrđene ovim zakonom.

##### Član 3.

(Odnos ministarstva prema upravi, odnosno upravnoj organizaciji u sastavu ministarstva)

U poslovima iz nadležnosti kantonalne uprave, odnosno kantonalne upravne organizacije koje se nalaze u sastavu kantonalnog ministarstva, ministar donosi podzakonske propise i opše akte za izvršavanje kantonalnih zakona iz tih oblasti i vrši upravni nadzor nad radom te uprave, odnosno organizacije, u skladu sa zakonom.

##### Član 4.

(Odgovornost direktora kantonalne uprave, odnosno kantonalne upravne organizacije)

Direktor kantonalne uprave, odnosno kantonalne upravne organizacije za svoj rad i rad uprave, odnosno upravne organizacije kojom rukovodi odgovoran je i to:

- direktor samostalne kantonalne uprave, odnosno samostalne kantonalne upravne organizacije - Vladi Kantona;

- direktor kantonalne uprave, odnosno kantonalne upravne organizacije u sastavu kantonalnog ministarstva - ministru i Vladi Kantona.

##### Član 5.

(Proporcionalna zastupljenost)

- U kantonalnim ministarstvima, kantonalnim upravama i kantonalnim upravnim organizacijama osigurava se proporcionalna zastupljenost konstitutivnih naroda i Ostalih, u skladu s Amandmanom XIX (član 11a.) Ustava Kantona Sarajevo, kao i ravnopravna zastupljenost spolova.
- Gramatička terminologija korištenja muškog roda u ovom zakonu podrazumijeva uključivanje oba roda.

#### POGLAVLJE II - KANTONALNI ORGANI UPRAVE

##### Odjeljak A - Kantonalna ministarstva

##### Član 6.

(Kantonalna ministarstva)

Kantonalna ministarstva su:

- Ministarstvo pravde i uprave,
- Ministarstvo zdravstva,
- Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša,
- Ministarstvo saobraćaja,
- Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice,
- Ministarstvo unutrašnjih poslova,
- Ministarstvo privrede,
- Ministarstvo za odgoj i obrazovanje,
- Ministarstvo za nauku, visoko obrazovanje i mlade,
- Ministarstvo kulture i sporta,
- Ministarstvo finansija i
- Ministarstvo za boračka pitanja.

##### Odjeljak B - Djelokrug kantonalnih ministarstava

##### Član 7.

(Ministarstvo pravde i uprave)

Ministarstvo pravde i uprave vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti pravosuđa, pravobranilaštva, uprave i lokalne samouprave, poslove upravne inspekcije, poslove davanja mišljenja o usklađenosti zakona i drugih propisa koje donosi Skupština Kantona, Vlada Kantona i rukovodioci kantonalnih organa uprave, sa Evropskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda i drugim instrumentima za zaštitu ljudskih prava, koji imaju pravnu snagu

ustavnih odredaba, kao i druge upravne poslove koji ne spadaju u djelokrug drugog organa uprave Kantona.

Član 8.

(Ministarstvo zdravstva)

Ministarstvo zdravstva vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti zdravstva.

Član 9.

(Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša)

- (1) Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti komunalnih djelatnosti, komunalne privrede i infrastrukture, te oblasti prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, utvrđivanja stambene politike, uključujući i donošenje propisa koji se tiču uređivanja i izgradnje, obnove i rekonstrukcije stambenih objekata.
- (2) U sastavu Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša su Uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove i Uprava za stambena pitanja.
- (3) Uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove vrši upravne i druge stručne poslove utvrđene zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti geodetskih i imovinsko-pravnih poslova.
- (4) Uprava za stambena pitanja vrši upravne i druge stručne poslove koji se odnose na prvostepeni upravni postupak po zakonima iz oblasti stambenih odnosa i aktima o provođenju tih zakona.

Član 10.

(Ministarstvo saobraćaja)

- (1) Ministarstvo saobraćaja vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti saobraćaja.
- (2) U sastavu Ministarstva saobraćaja je Direkcija za puteve, kao kantonalna upravna organizacija, koja ima svojstvo pravnog lica.
- (3) Direkcija za puteve vrši stručne poslove pretežno privrednog karaktera i sa njima povezane upravne poslove utvrđene zakonom i drugim propisima, koji se odnose na nadležnosti Kantona u izgradnji, rekonstrukciji, održavanju, zaštiti i upravljanju putevima.

Član 11.

(Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice)

Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti rada, socijalne politike, raseljenih lica i izbjeglica.

Član 12.

(Ministarstvo unutrašnjih poslova)

- (1) Ministarstvo unutrašnjih poslova vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti unutrašnjih poslova i poslove inspekcijiskog nadzora nad radom agencija za zaštitu ljudi i imovine i unutrašnjih zaštitarskih službi, poslove inspekcijiskog nadzora nad sprovođenjem mjera zaštite od požara i poslove inspekcijiskog nadzora nad radom općinskih organa uprave nadležnih za vođenje matičnih knjiga i organa starateljstva i civilnim registrom, u skladu sa zakonom i odgovarajućim provedbenim propisima.
- (2) U sastavu Ministarstva unutrašnjih poslova je kantonalna Uprava policije.

- (3) Uprava policije je policijski organ, koji vrši policijske poslove propisane zakonom i ima operativnu samostalnost.

Član 13.

(Ministarstvo privrede)

- (1) Ministarstvo privrede vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti privrede, vodoprivrede, poljoprivrede, šumarstva i lovstva, veterinarstva, industrije i energetike, obrta, korišćenja prirodnih bogatstava, zaštite vodnih resursa, kantonalnog turizma i turističkih resursa, trgovine i ugostiteljstva.
- (2) U sastavu Ministarstva privrede su Uprava za šumarstvo i Direkcija za turizam.
- (3) Uprava za šumarstvo vrši upravne i druge stručne poslove utvrđene zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti šumarstva.
- (4) Direkcija za turizam vrši stručne i s njima povezane upravne poslove utvrđene zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti turizma i turističkih resursa Kantona.

Član 14.

(Ministarstvo za odgoj i obrazovanje)

Ministarstvo za odgoj i obrazovanje vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti predškolskog, osnovnog i srednjeg obrazovanja, kao i obrazovanja odraslih.

Član 15.

(Ministarstvo za nauku, visoko obrazovanje i mlade)

Ministarstvo za nauku, visoko obrazovanje i mlade vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti nauke, visokog obrazovanja i mladih.

Član 16.

(Ministarstvo kulture i sporta)

Ministarstvo kulture i sporta vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti kulture i sporta.

Član 17.

(Ministarstvo finansija)

Ministarstvo finansija vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti finansija i poslove budžetske inspekcije.

Član 18.

(Ministarstvo za boračka pitanja)

Ministarstvo za boračka pitanja vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti zaštite branioca, dobrovoljaca i organizatora otpora, veterana, učesnika rata, ratnih vojnih invalida, mirodopskih vojnih invalida, porodica šehida i porodica poginulog, umrlog, nestalog branioca i nosioca najvećih ratnih priznanja, ratnih vojnih zarobljenika i učesnika Narodnooslobodilačkog antifašističkog rata 1941.-1945. godine, na području Kantona, vođenje i podržavanje aktivnosti na očuvanju tekovina odbrambeno-oslobodilačkog rata 1992-1995. godine, održavanju manifestacija i drugih sličnih projekata.

**Odjeljak C - Samostalne kantonalne uprave**

Član 19.

(Samostalne kantonalne uprave)

Samostalne kantonalne uprave su:

- a) Kantonalna uprava za inspekcijske poslove i
- b) Kantonalna uprava civilne zaštite.

Član 20.

(Kantonalna uprava za inspekcijske poslove)

- (1) Kantonalna uprava za inspekcijske poslove vrši inspekcijske poslove iz nadležnosti kantonalnih inspekcija



- koje su organizovane u njenom sastavu i druge upravne i stručne poslove, u skladu sa zakonom i drugim propisima.
- (2) Kantonalne inspekcije u sastavu Kantonalne uprave za inspeksijske poslove su:
- tržišno - turistička inspekcija (tržna inspekcija i turističko-ugostiteljska inspekcija);
  - zdravstvena inspekcija;
  - farmaceutska inspekcija;
  - sanitarna inspekcija;
  - inspekcija za hranu;
  - inspekcija rada (inspekcija rada, inspekcija zaštite na radu i inspekcija socijalne zaštite);
  - urbanističko-ekološka inspekcija (urbanističko-gradevinska inspekcija, stambena inspekcija, inspekcija zaštite okoliša, inspekcija zaštite prirode i inspekcija za zaštitu dobara baštine);
  - saobraćajna inspekcija (inspekcija drumskog saobraćaja i inspekcija za ceste),
  - poljoprivredna inspekcija;
  - šumarsko-lovna inspekcija;
  - vodna inspekcija;
  - veterinarska inspekcija;
  - tehnička inspekcija (elektroenergetska inspekcija, termoelektroenergetska inspekcija, rudarska inspekcija i geološka inspekcija);
  - komunalna inspekcija;
  - prosvjetna inspekcija i
  - inspekcija za sport.

Član 21.

(Djelokrug Kantonalne uprave civilne zaštite)

- Kantonalna uprava civilne zaštite vrši upravne i stručne poslove utvrđene zakonom i drugim propisima, koje se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti zaštite i spašavanja, zaštite od požara i vatrogastvo i poslove inspekcije civilne zaštite, inspekcije za zaštitu od požara i inspekcije za vatrogastvo, u skladu sa zakonom.
- U sastavu Kantonalne uprave civilne zaštite organizuje se, kao posebna organizaciona jedinica, profesionalna vatrogasna jedinica Kantona Sarajevo, sa djelokrugom utvrđenim zakonom.

**POGLAVLJE III - SAMOSTALNE KANTONALNE UPRAVNE ORGANIZACIJE**

**Odjeljak A - Vrste samostalnih upravnih organizacija**

Član 22.

(Samostalne kantonalne upravne organizacije)

- Samostalne kantonalne upravne organizacije su:
  - Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo,
  - Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo,
  - Zavod za informatiku i statistiku Kantona Sarajevo,
  - Direkcija za robne rezerve Kantona Sarajevo,
  - Kantonalni zavod za pružanje besplatne pravne pomoći.
- Samostalne upravne organizacije iz stava (1) ovog člana imaju svojstvo pravnog lica.

**Odjeljak B - Djelokrug samostalnih upravnih organizacija**

Član 23.

(Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo)

Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo vrši određene stručne i druge poslove koji pretežno zahtijevaju primjenu stručnih i naučnih metoda rada i sa njima povezane upravne poslove, koji se odnose na:

- planiranje prostornog i društveno-ekonomskog razvoja Kantona;
- izradu, čuvanje i stavljanje na stalni javni uvid planova prostornog uređenja i davanje stručnih mišljenja i informacija u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti, u skladu sa zakonom;

- rad i razvoj geografsko-informacionog sistema Kantona, koji se odnosi na nadležnosti Kantona u oblasti planiranja razvoja;
- vršenje drugih stručnih poslova utvrđenih zakonom i drugim propisima, odlukama Vlade Kantona i Skupštine Kantona.

Član 24.

(Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo)

Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo (u daljnjem tekstu: Zavod) vrši određene stručne i druge poslove, u ime i za račun Kantona, koji pretežno zahtijevaju primjenu stručnih i naučnih metoda rada i sa njima povezane upravne poslove, koji se odnose na:

- realizaciju projekata građenja od interesa za Kanton, počevši od podnošenja prijedloga za eksproprijaciju nekretnina i zahtjeva za preuzimanje i dodjelu potrebnog zemljišta, do dobijanja upotrebne dozvole, pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta koje mu odlukom ili ugovorom povjere općine u Kantonu i Grad Sarajevo,
- opremanje građevinskog zemljišta za građenje prema uslovima iz urbanističke saglasnosti koju izdaje Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša,
- usluge stručnog nadzora za potrebe organa uprave i upravnih organizacija Kantona, te drugih organa na nivou Kantona, Grada Sarajeva ili općine na području Kantona, javnih ustanova i javnih preduzeća čiji su osnivači Kanton, Grad Sarajevo ili općine na području Kantona, te privrednih društava u kojima Kanton učestvuje sa više od 50% ukupnog kapitala, a koji se odnosi na: izgradnju, rekonstrukciju, sanaciju, održavanje i uklanjanje objekata visokogradnje, izgradnju, rekonstrukciju, sanaciju, održavanje i uklanjanje objekata niskogradnje, izgradnju, rekonstrukciju, sanaciju, održavanje i uklanjanje objekata hidrogradnje, utvrđivanje postojanja, sanaciju, rekonstrukciju, održavanje i monitoring klizišta, izgradnju, rekonstrukciju, sanaciju, održavanje elektroinstalacija, izgradnju, rekonstrukciju, sanaciju i održavanje mašinskih instalacija, izgradnju, rekonstrukciju, sanaciju i održavanje hortikulturnog uređenja,
- uspostavljanje, vođenje i ažuriranje analognog i digitalnog katastra komunalnih uređaja,
- upravljanje i raspolaganje imovinom Zavoda u skladu s namjenom utvrđenom zakonom,
- evidentiranje i naplata po osnovu rješenja za posebnu naknadu bespravno izgrađenih objekata koje ispostavljaju nadležni organi;
- zastupanje u upravnim i sudskim postupcima koji proiziađu iz obavljanja poslova iz djelokruga Zavoda;
- vršenje drugih stručnih poslova utvrđenih zakonom i drugim propisima, odlukama Vlade Kantona i Skupštine Kantona.

Član 25.

(Zavod za informatiku i statistiku Kantona Sarajevo)

Zavod za informatiku i statistiku Kantona Sarajevo vrši stručne i druge poslove koji pretežno zahtijevaju primjenu stručnih i naučnih metoda rada i sa njima povezane upravne poslove iz oblasti informatike i statistike, kao i druge poslove, koji se odnose na:

- planiranje i razvoj jedinstvenog informacionog prostora Kantona, Grada Sarajeva i općina na području Kantona, zasnovanog na elektronskoj obradi podataka i usmjerenog prema korisnicima,
- razvoj i upravljanje integralnim računarskim sistemom organa uprave, upravnih organizacija i

- stručnih službi Kantona, uključujući infrastrukturu, internet i internet prisustvo, elektronsku poštu i elektronsko upravljanje dokumentima,
- c) analizu, dokumentovanje, optimizaciju poslovnih procesa i razvoj projekata za organe uprave, upravne organizacije i stručne službe Kantona,
  - d) pripremu, izradu nacрта i provođenje programa statističkih istraživanja od interesa za Kanton koji postoje kao obaveza u okviru programa statističkih istraživanja,
  - e) organizovanje i provođenje statističkih istraživanja od značaja za praćenje ekonomskog razvoja Kantona Sarajevo, kao i obradu statističke građe za potrebe Vlade, organa uprave, upravnih organizacija i stručnih službi Kantona, u skladu sa Zakonom o statistici u Federaciji Bosne i Hercegovine,
  - f) analizu, obradu, objavljivanje i ažuriranje statističkih podataka, te izdavanje statističkih mjesečnih i godišnjih biltena i godišnjaka Kantona,
  - g) vršenje drugih stručnih poslova utvrđenih zakonom i drugim propisima, odlukama Vlade Kantona i Skupštine Kantona.

## Član 26.

(Direkcija za robne rezerve Kantona Sarajevo)

Direkcija za robne rezerve Kantona Sarajevo vrši stručne poslove pretežno privrednog karaktera i sa njima povezane upravne poslove iz nadležnosti Kantona, koji se odnose na:

- a) nabavku, uskladištenje, distribuciju i transport robnih rezervi Kantona (osnovni poljoprivredno-prehrambeni proizvodi, nafta, naftni derivati i dr.);
- b) intervencije na tržištu, u slučaju poremećaja u snabdjevanju ili nekontrolisanog rasta cijena osnovnih prehrambenih proizvoda, nafte i naftnih derivata;
- c) distribuciju roba iz robnih rezervi krajnjim korisnicima;
- d) nabavku i distribuciju roba za potrebe javnih kuhinja i drugih humanitarnih organizacija na području Kantona, u skladu sa zahtjevima Vlade Kantona i nadležnih kantonalnih ministarstava;
- e) vršenje drugih stručnih poslova utvrđenih zakonom i drugim propisima, odlukama Vlade Kantona i Skupštine Kantona.

## Član 27.

(Kantonalni zavod za pružanje besplatne pravne pomoći)

Kantonalni zavod za pružanje besplatne pravne pomoći vrši upravne i stručne poslove koji se odnose na pružanje besplatne pravne pomoći građanima lošeg imovinskog stanja, na način i pod uslovima utvrđenim zakonom kojim se reguliše pružanje besplatne pravne pomoći.

**POGLAVLJE IV - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

## Član 28.

(Nastavljanje vršenja poslova)

Stupanjem na snagu ovog zakona, ministarstva, kantonalne uprave i kantonalne upravne organizacije iz ovog zakona nastavljaju vršiti upravne, stručne, inspeksijske i druge poslove koje su vršila istoimena ministarstva, kantonalne uprave i kantonalne upravne organizacije do stupanja na snagu ovog zakona, sa djelokrugom utvrđenim ovim zakonom.

## Član 29.

(Nastavljanje obavljanja funkcije)

Stupanjem na snagu ovog zakona, rukovodioci ministarstava, kantonalnih uprava i kantonalnih upravnih organizacija, imenovani, odnosno postavljeni do stupanja na snagu ovog zakona, nastavljaju obavljati funkciju rukovodilaca tih kantonalnih organa.

## Član 30.

(Prestanak važenja ranijeg Zakona)

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o ministarstvima i drugim organima uprave Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 36/21).

## Član 31.

(Stupanje na snagu)

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 01-02-40904/22

04. oktobra 2022. godine

Sarajevo

Predsjedavajući

Skupštine Kantona Sarajevo

Elvedin Okerić, s. r.

Na osnovu čl. 13. stav 1. tačka e) i 18. tačka b) Ustava Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01, 28/04, 6/13 i 31/17) i člana 8. Zakona o osnovama socijalne zaštite, zaštite civilnih žrtava rata i zaštite porodice sa djecom ("Službene novine Federacije BiH", br. 36/99, 54/04, 39/06, 14/09, 45/16 i 40/18), Skupština Kantona Sarajevo, na 55. Radnoj sjednici održanoj dana 04.10.2022. godine, donijela je

**ZAKON****O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SOCIJALNOJ ZAŠTITI, ZAŠTITI CIVILNIH ŽRTAVA RATA I ZAŠTITI PORODICE SA DJECOM**

## Član 1.

U Zakonu o socijalnoj zaštiti, zaštiti civilnih žrtava rata i zaštiti porodice sa djecom ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 38/14 - Prečišćeni tekst, 38/16, 44/17, 28/18 i 52/21) u Glavi VI - ZAŠTITA PORODICE SA DJECOM, naziv Odjeljka: "1. Dodatak na djecu" mijenja se i glasi: "1. Dodatak na djecu i dječiji dodatak za vrijeme redovnog studiranja".

## Član 2.

U članu 132. stav 1. mijenja se i glasi:

"Nezavisno od prava na dječiji dodatak propisanog u Zakonu o materijalnoj podršci porodicama sa djecom u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 52/22) (u daljem tekstu: Zakon o materijalnoj podršci), dijete, odnosno porodica koji imaju prebivalište u Kantonu najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva, ovim zakonom ostvaruju sljedeća prava:

- dodatak na djecu,
- dječiji dodatak za vrijeme redovnog studiranja."

U stavu 2. iza riječi: "ostvariti" dodaje se riječ: "dijete".

Iza stava 4. dodaje se novi stav 5. koji glasi:

"Vezano za ostvarivanje prava na dodatak na djecu, porodicom se smatra porodica definisana Zakonom o materijalnoj podršci."

## Član 3.

Čl. 133., 134. i 135. brišu se.

## Član 4.

"Član 136.

Pravo na dodatak na djecu bez obzira na prihode, pripada djetetu bez jednog ili oba roditelja, te porodici:

- u kojoj je jedan od roditelja ili dijete ima utvrđen invaliditet od najmanje 90%,
- koja ima dijete ometeno u fizičkom ili psihičkom razvoju, što se dokazuje pravosnažnim rješenjem donijetim u skladu sa pravilnikom koji propisuje utvrđivanje preostale sposobnosti i razvrstavanje djece i omladine ometene u psiho-fizičkom razvoju,
- koja ima dijete oboljelo od karcinoma, šećerne bolesti, leukemije, TBC, celijakije, kronov bolesti, ulceroznog kolitisa, hepatitisa B i C, epilepsije ili dijete sa poremećajem autističnog spektra,
- čiji je jedan od roditelja korisnik stalne novčane pomoći.

VII - AKTA VLADE KANTONA

Član 26.

Vlada Kantona u ostvarivanju svojih nadležnosti utvrđenih ustavom donosi uredbе, odluke, rješenja i zaključke.

Član 27.

Izuzetno za vrijeme trajanja ratnog stanja ili neposredne ratne opasnosti kada postoji objektivna nemogućnost da se sazove Skupština Kantona, Vlada može donositi i propise iz nadležnosti Skupštine Kantona.

Propisima iz stava 1. ovog člana ne mogu se staviti van snage prava i slobode utvrđene ustavom i drugim propisima.

Propise iz stava 1. ovog člana Vlada će dostaviti Skupštini na potvrdu čim ona bude u mogućnosti da se sastane.

Član 28.

Uredbom se uređuju najvažnija pitanja iz nadležnosti Vlade Kantona, bliže uređuju odnosi za provođenje zakona, obrazuju stručne i druge službe Vlade Kantona i utvrđuju načela za unutrašnju organizaciju organa uprave Kantona.

Odlukom se uređuju pojedina pitanja ili propisuju mjere Vlade Kantona, daje saglasnost ili potvrđuju akta drugih organa ili organizacija i odlučuje o drugim pitanjima o kojima se ne odlučuje uredbom.

Rješenjem se odlučuje o imenovanjima i razrješenjima, kao i o drugim pojedinačnim pitanjima iz nadležnosti Vlade Kantona.

Zaključkom se utvrđuju stavovi o pitanjima od značaja za provođenje utvrđene politike, uređuju unutrašnji odnosi u Vladi Kantona i određuju zadaci organima uprave i službama, kao i radnim tijelima Vlade Kantona. Zaključkom se odlučuje i u drugim slučajevima u kojima se ne donose druga akta.

Član 29.

Uredbe i odluke Vlade Kantona objavljuju se u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", a ostali akti Vlade ako je to u njima navedeno.

VIII - JAVNOST RADA VLADE KANTONA

Član 30.

Javnost rada Vlade Kantona obezbjeđuje se u skladu sa zakonom kojim se reguliše sloboda pristupa informacijama u Federaciji Bosne i Hercegovine.

IX - STRUČNE I DRUGE SLUŽBE KANTONA

Član 31.

Za obavljanje stručnih i drugih poslova za potrebe Skupštine Kantona, Vlade Kantona i organe uprave, Vlada Kantona može osnivati određene stručne, tehničke i druge službe, kao zajedničke ili samostalne službe, u skladu sa zakonom.

Aktom o obrazovanju službe iz prethodnog stava, utvrđuje se njen djelokrug, kao i status i odgovornost te službe i lica koje njom rukovodi.

Član 32.

Vlada Kantona vrši nadzor nad radom stručnih službi koje obrazuje.

Sekretar Vlade Kantona rukovodi radom Stručne službe koja obavlja poslove za potrebe Vlade Kantona i odgovoran je za njen rad.

X - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 33.

Vlada Kantona je dužna donijeti Poslovnik o svom radu u roku od 30 dana od svog konstituisanja.

Član 34.

Vlada Kantona Sarajevo dužna je uskladiti Poslovnik o radu sa odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 38/13), u roku od 30 dana od dana njegovog stupanja na snagu.

Član 35.

Poslovnik Izvršnog odbora Grada Sarajeva i drugi propisi koji se odnose na njegovo unutrašnje organizovanje i funkcionisanje, koji su na snazi na dan stupanja na snagu Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/96), ukoliko nisu u suprotnosti sa Ustavom Kantona i ovim zakonom, primjenjivaće se kao propisi Vlade, dok se ne donese Poslovnik o radu Vlade Kantona.

Član 36.

Do imenovanja premijera i članova Vlade u skladu sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 4/01), poslove iz nadležnosti Vlade vršit će Vlada u dosadašnjem sastavu.

Član 37.

Ovlašćuje se Zakonodavno-pravna komisija Skupštine Kantona Sarajevo da utvrdi Novi prečišćeni tekst Zakona o Vladi Kantona Sarajevo.

Član 38.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o Vladi Kantona Sarajevo stupio je na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", broj 38/13.

Na osnovu člana 16. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 18/14) i člana 181. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 41/12 - Drugi novi prečišćeni tekst i br. 15/13 i 47/13), Zakonodavno - pravna komisija Skupštine Kantona Sarajevo, na sjednici 22.08.2014. godine, utvrdila je Prečišćeni tekst Zakona o sudskim taksama.

Prečišćeni tekst Zakona o sudskim taksama obuhvata: Zakon o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 21/09), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 29/09), Zakon o izmjeni Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/11), Zakon o izmjenama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 36/13) i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 18/14), u kojim je naznačen dan stupanja na snagu tih zakona.

Broj 01-05.22971-2/14  
22. augusta 2014. godine  
Sarajevo

Po ovlaštenju  
Esad Hrvačić, s. r.

**ZAKON**  
**O SUDSKIM TAKSAMAMA**  
**(Prečišćeni tekst)**

DIO PRVI. OPĆE ODREDBE

Član 1.

(Plaćanje sudske takse)

- (1) Ovim zakonom utvrđuje se način plaćanja sudskih taksa (u daljnjem tekstu: takse) u postupku pred Kantonalnim sudom u Sarajevu i Općinskim sudom u Sarajevu (u daljnjem tekstu: sud).
- (2) Postupci u kojima se plaća taksa i visina takse za pojedine radnje, utvrđeni su u Tarifi sudskih taksi, koja je sastavni dio ovog zakona.

Član 2.

(Obveznik plaćanja takse)

- (1) Takse propisane ovim zakonom plaća lice po čijem zahtjevu ili u čijem interesu se preduzimaju radnje u postupku, za koje je ovim zakonom utvrđeno plaćanje takse (u daljnjem tekstu: takseni obveznik).
- (2) Za podneske i zapisnike koji zamjenjuju podneske taksu je dužno da plati lice koje podnosi podneske i lice na čiji zahtjev

**“Službene novine Kantona Sarajevo”**  
**Broj 1/96**

Na osnovu članova V-1.4. i IX-3(4) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 1/94), Skupština Kantona Sarajevo, na sjednici održanoj dana 11. marta 1996. godine, donosi

**USTAV**  
**KANTONA SARAJEVO**

**I - OPĆE ODREDBE**

Član 1.

**Sadržaj**

Ovim Ustavom uređuju se organizacija i status Kantona Sarajevo (dalje: Kanton), njegove nadležnosti i struktura vlasti.

Član 2.

**Uspostavljanje Kantona**

Područje grada Sarajeva koje je razgraničenjem između entiteta u Bosni i Hercegovini izvršenim Mirovnim sporazumom za Bosnu i Hercegovinu potpisanim u Parizu 14. decembra/prosinca 1995. godine (dalje: Mirovni sporazum) pripalo Federaciji Bosni i Hercegovini (dalje: Federacija), organizira se kao kanton sukladno Ustavu Federacije i ovom Ustavu.

Član 3.

**Naziv i sjedište Kantona**

Službeni naziv Kantona je: Kanton Sarajevo.  
Sjedište Kantona je u Sarajevu.

Član 4.

**Teritorij Kantona**

Teritorij Kantona obuhvata područja općina Centar Sarajevo, Hadžići, Ilidža, Ilijaš, Novi Grad Sarajevo, Novo Sarajevo, Stari Grad Sarajevo, Trnovo i Vogošća, kako je to utvrđeno Mirovnim sporazumom. Ovaj teritorij se bliže utvrđuje posebnim propisom Skupštine Kantona (dalje: Skupština) sukladno federalnim zakonima.

U slučaju izmjena teritorija Kantona odvajanjem dijelova teritorije radi pripajanja kantonima ili pripajanjem dijelova drugih kantona ovom Kantonu, Skupština daje svoje prethodno mišljenje, a radi njegove potvrde može zatražiti i lično i izjašnjavaње građana sa područja Kantona na neki od propisanih načina.

Član 5.

**Službena obilježja Kantona**

Kanton ima grb, zastavu, himnu/svečanu pjesmu i pečat, kao i druga obilježja o kojima odluči Skupština.

Službena obilježja Kantona upotrebljavat će se samostalno ili zajedno sa službenim obilježjima Bosne i Hercegovine i Federacije, kako je to određeno njihovim propisima i propisima Kantona.

Za prihvatanje službenih obilježja iz prethodnog stava u Skupštini potrebna je kvalifikovana većina ukupnog broja poslanika.

## Član 18.

### **Nadležnosti Skupštine**

Skupština Kantona:

- a) priprema i dvotrećinskom većinom usvaja Ustav Kantona;
- b) donosi zakone i druge propise u okviru izvršavanja nadležnosti Kantona, izuzev propisa koji su ovim Ustavom ili zakonom dati u nadležnost Vlade Kantona;
- c) bira i razrješava Predsjednika i podpredsjednika Kantona sukladno Ustavu Federacije i ovom Ustavu;
- d) utvrđuje politiku i donosi programe razvoja Kantona;
- e) potvrđuje imenovanje Premijera, zamjenika Premijera i članova Vlade Kantona;
- f) osniva kantonalne i općinske sudove i utvrđuje njihove nadležnosti;
- g) bira sudije kantonalnih sudova sukladno Ustavu Federacije i ovom Ustavu;
- h) usvaja budžet Kantona i donosi zakone o oporezivanju i na drugi način osigurava potrebno finansiranje;
- i) bira zastupnike u Dom naroda Federacije sukladno Ustavu Federacije;
- j) odlučuje o prijenosu ovlaštenja Kantona na općine i Federaciju;
- k) odobrava zaključivanje ugovora i sporazuma u oblasti međunarodnih odnosa i međunarodne suradnje;
- l) provodi istragu sukladno ovom Ustavu i posebnim propisima;
- m) vrši i druge poslove utvrđene federalnim propisima, ovim Ustavom i kantonalnim propisima.

## Član 19.

### **Način rada Skupštine**

Skupština bira predsjedavajućeg i dva njegova zamjenika iz reda izabranih poslanika.

Skupština zasijeda javno, izuzev u slučajevima kada je to predviđeno njenim poslovnikom. Izvještaji o zasjedanjima i donesenim odlukama se objavljuju u sredstvima javnog informiranja.

Način rada Skupštine bliže se uređuje poslovnikom.

## Član 20.

### **Poslanički imunitet**

Krivični postupak ili građanska parnica ne mogu biti pokrenuti protiv kantonalnog poslanika, niti kantonalni poslanik može biti zadržan u pritvoru ili kažnjen na bilo koji način zbog iznesenog mišljenja i datog glasa u Skupštini.

## Član 21.

### **Način odlučivanja u Skupštini**

U vršenju svojih nadležnosti Skupština donosi zakone, druge propise, te opće i pojedinačne akte (dalje: propisi).

**ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO**

Na osnovu člana 66. Zakona o organizaciji uprave Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 35/05), člana 22. stav 2. i 363. Zakona o stvarnim pravima, člana 24. stav 1. tačka f) Zakona o ministarstvima i drugim organima uprave Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 36/21), direktor Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo donosi

**PRAVILNIK  
O NAČINU I USLOVIMA RASPOLAGANJA  
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU ZAVODA ZA  
IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO  
I OSNOVNE ODREDBE**

**Član 1.  
(Predmet)**

Ovim Pravilnikom uređuju se uslovi, načini i postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Zavod) neposrednom pogodbom i zamjenom nekretnina, postupak licitacije radi kupoprodaje nekretnina, osnivanje prava građenja, osnivanje služnosti i davanje nekretnina u zakup.

**Član 2.  
(Izuzeci)**

- (1) Raspolaganjem nekretninama u smislu ovog Pravilnika smatra se prodaja, osnivanje prava građenja, uspostavljanje prava služnosti, zamjena nekretnina, kupovina nekretnina i zakup zemljišta.
- (2) Ne smatra se raspolaganjem nekretninama u smislu ovog Pravilnika:
  - rješavanje odnosa proizašlih iz Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije BiH", broj 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01 i 61/01) i Zakona o vraćanju, prodaji i dodjeli stanova ("Službene novine Federacije BiH", broj 28/05),
  - zakup poslovnih prostora Zavoda;
  - izrada planova posebnih dijelova zgrade te elaborata za etažiranja i uknjižbu objekata i saobraćajnica,
  - poslovi redovnog održavanja nekretnina u vlasništvu Zavoda, te donošenje odluka o održavanju zajedničkih dijelova građevina u kojima Zavod ima vlasništvo ili suvlasništvo posebnih dijelova građevine, osim u slučaju dogradnje ili nadogradnje same građevine i
  - davanje saglasnosti jedinicama lokalne samouprave, pravnim i fizičkim licima da na zemljištu Zavoda koje se nalazi uz njihovu građevinsku česticu ili u njenoj blizini, a koje nije uključeno u programe komunalnog održavanja, mogu vršiti uređenje javnih zelenih površina (čišćenje od korova, košnja, sadnja cvijeća i ukrasnog grmlja i drugog rastinja, postavljanje parkovskog mobilijara za koje ne treba saglasnost nadležnog organa, uz uslov da na istom ne stiču nikakva posjedovna i druga stvarna prava uz obavezu da na poziv Zavoda zemljište vrate u prvobitno stanje. Nadzor nad uređenjem vrši Zavod za izgradnju koji ujedno može i odbiti zahtjev ukoliko se narušava privođenje zemljišta krajnjoj namjeni.

**Član 3.**

(Neizgrađeno građevinsko zemljište)

Neizgrađenim građevinskim zemljištem u smislu ovog Pravilnika, smatra se zemljište koje je u zemljišnoj knjizi upisano kao vlasništvo Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo, odnosno na kojem Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo ima pravo raspolaganja, korištenja ili upravljanja, odnosno na kojem je kao posjednik u katastru upisan Zavod, a koje nije privedeno krajnjoj namjeni prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji.

**Član 4.**

(Raspolaganje nekretninama)

- (1) Nekretnine u vlasništvu Zavoda, Zavod može otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovu javnog prikupljanja ponuda i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drugačije određeno.
- (2) Nekretnine iz stava (1) ovog člana, Zavod iznimno može otuđiti ili na drugi način raspolagati isključivo u situacijama predviđenim važećim propisima (neposredna pogodba i zamjena)

**II Raspolaganje nekretninama neposrednom pogodbom i zamjenom nekretnina**

**Član 5.**

(Neposredna pogodba i)

- (1) Prodaja, odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo može se izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:
  - vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa i radi obavljanja njihovih nadležnosti,
  - objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalnih agencija Ujedinjenih Nacija,
  - objekata komunalne infrastrukture,
  - objekata vjerskih zajednica
  - radi oblikovanja građevinske čestice i
  - dodjela zamjenskih nekretnina u vlasništvo prilikom realizacije projekata građenja od interesa za Kanton kada je Zavod kao investitor zadužen od strane Vlade, odnosno Skupštine Kantona za rješavanje imovinsko pravnih odnosa;
  - zamjene nekretnina u postupcima eksproprijacije kada je Zavod ili Kanton Sarajevo korisnik eksproprijacije;
  - prenos vlasništva na investitora- ugovornu stranu u slučajevima kada je Zavod preuzeo obavezu prenosa zemljišta ili objekta na osnovu ugovora o troškovima uređenja gradskog građevinskog zemljišta zaključenih na osnovu Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Grada Sarajeva", br. 25/87, 27/87, 8/88, 11/88, 18/89, 17/90 i 21/90) i prethodno važećih Odluka o građevinskom zemljištu koje su bile na snazi u periodu od osnivanja Zavoda za izgradnju grada Sarajeva do stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije BiH" br.25/03).
- (2) Na pravne poslove koji se zaključuju putem neposredne pogodbe Zavod je obavezan prethodno pribaviti saglasnosti u skladu sa Zakonom o pravobranilaštvu

Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 33/08, 7/12 i 44/16, 45/21).

- (3) Vrijednost nekretnina koje su predmet neposredne pogodbe utvrđuju se procjenom tržišne vrijednosti nekretnina od ovlaštenog sudskog vještaka ili privrednog društva registrovanog za obavljanje vještačenja.
- (4) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu u ugovorenom uplatiti na namjenski račun Zavoda – naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta kada se Zavod obavezuje Kupca uvesti u posjed nekretnina.
- (5) Ugovor o osnivanju prava građenja u slučaju neposredne pogodbe može se zaključiti uz naknadu ili bez naknade.

Član 6.

(Zamjena nekretnina)

- (1) Dopuštena je i neposredna zamjena nekretnina u vlasništvu Zavoda za nekretninu približno iste vrijednosti u vlasništvu drugog lica pod uslovom da je na te pravne poslove saglasnost dao nadležni pravobranilac i pribavljena saglasnost Skupštine Kantona Sarajevo.
- (2) Zamjeni nekretnina pristupit će se radi gradnje ili rekonstrukcije saobraćajnica, gradnje ili rekonstrukcije objekata i uređaja komunalne infrastrukture prilikom realizacije projekata od općeg interesa i interesa za Kanton Sarajevo u slučaju kada je Zavod nosilac aktivnosti na realizaciji kantonalnih projekata i radi privođenja zemljišta planiranoj namjeni u skladu sa godišnjim Programima Zavoda.
- (3) Odluku o zamjeni nekretnina donosi direktor Zavoda na prijedlog nadležne službe Zavoda.
- (4) Ugovor o zamjeni nekretnina zaključuje direktor Zavoda.
- (5) Vrijednost nekretnina koje su predmet zamjene utvrđuju se procjenom tržišne vrijednosti nekretnina od ovlaštenog sudskog vještaka ili privrednog društva registrovanog za obavljanje vještačenja, dok se eventualna razlika u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene isplaćuje u novcu.
- (6) U slučaju utvrđene razlike u vrijednosti nekretnina u korist Zavodove nekretnine druga ugovorna strana je dužna iznos utvrđen na ime razlike vrijednosti u ugovorenom roku uplatiti na namjenski račun Zavoda – naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Član 7.

(Raspolaganje nekretninama neposrednom pogodbom ili zamjenom nekretnina u vlasništvu osoba javnog prava)

Dopušteno je raspolaganje nekretninama Zavoda neposrednom pogodbom ili zamjenom nekretnina u vezi sa pravnim poslovima koje međusobno sklapaju država, entiteti, Kanton, druge jedinice lokalne samouprave i Zavod, pod uvjetom da je na te pravne poslove saglasnost dao nadležni pravobranilac objiju ugovornih strana i pribavljena saglasnost Skupštine Kantona Sarajevo, kao i da je osigurano da takvim pravnim poslom nije narušen interes pojedine ugovorne strane.

**III Raspolaganje nekretninama na osnovu javnog konkursa – licitacije, osnivanje prava građenja, stvarne služnosti i zakup**

Član 8.

(Javni konkurs- licitacija)

- (1) Odluku o prodaji nekretnina u vlasništvu Zavoda donosi direktor Zavoda na osnovu Programa koji se donose u skladu sa odredbama važećih Zakona ili akata Vlade Kantona Sarajevo, u skladu sa važećom prostorno-

planskom dokumentacijom (regulacioni plan ili urbanistički projekat) i uz ispunjavanje ostalih uslova propisanih važećim propisima.

- (2) Inicijativu za prodaju nekretnina na temelju javnog konkursa-licitacije radi privođenja zemljišta krajnjoj namjeni može uputiti Kanton Sarajevo, Općine, grad Sarajevo, stručne službe Zavoda i druga pravna i fizička lica.
- (3) Licitacija se takođe može sprovesti ako je projekat od interesa za Kanton Sarajevo ili radi provedbe strateških projekata koje je Vlada Kantona Sarajevo proglasila strateškim investicijskim projektima.

Član 9.

(Sadržaj odluke o prodaji)

Odluka o prodaji na temelju javnog oglasa za raspolaganje nekretninama putem javne licitacije obavezno sadrži:

- podatke o nekretnini koja je predmet licitacije (zemljišno-knjižni izvadak, kopija katastarskog plana, izvod iz prostorno-planske dokumentacije, namjena zemljišta) sa kojima Zavod raspolaze,
- početnu prodajnu cijenu nekretnine, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti utvrđene vještačenjem tržišne vrijednosti nekretnine;
- način polaganja kaucije, koja iznosi 10% od početne cijene nekretnine, s tim što taj iznos ne može biti niži od 1.000 KM niti viši od 50.000 KM,
- obavijest učesnicima licitacije da će položena kaucija biti vraćena u roku do 90 dana od zaključenja javne licitacije, način i uslove plaćanje kupoprodajne cijene,
- vrijeme i način predaje nekretnine u posjed kupcu,
- najpovoljniji ponuđač je lice koje je u postupku licitacije ponudilo najveći iznos za nekretninu uz ispunjavanje ostalih uslova;
- obavezu najpovoljnijeg ponuđača da pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta, troškove cijepanja parcela (ako je radi prodaje bilo potrebno provesti postupak cijepanja parcela), troškove sačinjenja notarski obrađene isprave i troškove Komisije za provođenje javnog konkursa;
- rokove za zaključivanje ugovora,
- raskid ugovora,
- uknjižba vlasništva u zemljišnim knjigama;

Član 10.

(Početna vrijednost nekretnine)

Početna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke ili privrednog društva registrovanog za obavljanje vještačenja, dok se u kompleksnijim slučajevima početna tržišna vrijednost nekretnine može utvrditi komisijski.

Član 11.

(Javni oglas)

Javni oglas o licitaciji se objavljuje u sredstvima javnog informisanja, i to najmanje u jednim dnevnim novinama, a istovremeno ističe na oglasnoj tabli Zavoda i na web stranici Zavoda 15 dana prije dana određenog za dan licitacije.

Član 12.

(Sadržaj javnog oglasa)

Javni oglas o licitaciji sadrži:

- naziv i sjedište vlasnika nekretnine koja je predmet licitacije,
- uslove propisane u članu 9 ovog Pravilnika,

- obaveza podnošenja pisane prijave za učešće na licitaciji sa svim relevantnim podacima o ponuđaču (izvod iz sudskog registra, lične karte), dokaz o uplati kaucije, notarski obrađena punomoć ukoliko učesnik nastupa kao punomoćnik, potvrda Banke o otvorenom tekućem računu sa transakcijskim računom banke, te pozivom na broj na koji će se izvršiti povrta kapare fizičkom ili pravnom licu koje ne bude izabrano kao najpovoljniji ponuđač;
- dan, sat i mjesto održavanja licitacije,
- vrijeme i način razgledanja nekretnine koja je predmet licitacije i uvid u dokumentaciju o nekretnini koja je predmet prodaje: zemljišno-knjižni izvadak, kopija katastarskog plana, izvod iz regulacionog plana i drugi podaci sa kojima Zavod raspolaže
- obavijest da učesnici koji podnesu nepotpune i nebaglovrnene prijave nemaju pravo učestvovanja u postupku licitacije;
- obaveze Zavoda predviđene članom 14. ovog Pravilnika.

Član 13.

(Komisija za sprovođenje javne licitacije)

- (1) Postupak licitacije sprovodi Komisija za sprovođenje javne licitacije (u daljem tekstu: Komisija) u skladu sa odredbama Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj 17/14), koju imenuje direktor Zavoda.
- (2) Komisija se sastoji od predsjednika i dva člana, a svaki od njih ima zamjenika.
- (3) Komisija je dužna da nakon okončanog postupka licitacije direktoru Zavoda podnese izvještaj o provedenom postupku licitacije i dostavi prijedlog odluke o izboru najpovoljnije ponuđača.
- (4) Članovima Komisije pripada pravo na naknadu za rad koju snosi kupac nekretnine koja je predmet javne licitacije u skladu sa članom VII Odluke o načinu obrazovanja i utvrđivanja visine naknade viisne naknade za rad radnih tijela koje obrazuje Vlada Kantona Sarajevo i rukovodioci kantonalnih organa državne službe ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 18/20).
- (5) Visinu naknade za rad Komisije utvrđuje rješenjem Direktor Zavoda.

Član 14.

(Postupak licitacije)

- (1) Prije zaključenja kupoprodajnog ugovora sa učesnikom licitacije čije je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, pribaviće se saglasnosti u skladu sa Zakonom o pravobranilaštvu Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 33/08, 7/12 i 44/16, 45/21) na isti obzirom da se radi o ugovoru imovinsko-pravne prirode.
- (2) Ukoliko Zavod dobije saglasnost za zaključenje ugovora, sa učesnikom licitacije čije je ponuda utvrđena kao najpovoljnija zaključuje se odgovarajući ugovor u formi notarski obrađene isprave u roku od 15 dana od dana dostavljanja saglasnosti iz stava (1) ovog člana.
- (3) Ako učesnik licitacije iz stava 1. ovog člana odustane od zaključenja ugovora, gubi pravo na povrat položene kaucije.

- (4) U slučaju iz stava 3. ovog člana zaključenje ugovora će se ponuditi sljedećem učesniku licitacije uz uslov da prihvati najvišu ponudenu cijenu prvog ponuđača, a u slučaju da se nekretnina ne uspije prodati, održat će se druga licitacija.
- (5) Ukoliko Zavod ne dobije potrebnu saglasnost iz stava 1. ovog člana, odustat će se od zaključivanja ugovora bez obaveze Zavoda na naknadu štete i drugih troškova učesnika licitacije. Učesnik licitacije u tom slučaju ima pravo samo na povrat kaucije u roku od 90 dana od dana dobijanja obavijesti.

Član 15.

(Uplata naknade)

- (1) Nakon dobijanja saglasnosti i zaključenja ugovora, Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos kaucije, uplatiti u ugovorenom roku na namjenski račun Zavoda – naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta kada se Zavod obavezuje Kupca uvesti u posjed nekretnina.
- (2) Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje na način utvrđen u stavu 1. ovog člana smatraće se da je ugovor raskinut, odnosno da je odustao od kupovine nekretnine, te gubi pravo na povrat uplaćene kaucije.

Član 16.

(Uknjižba nekretnine)

- (1) Kupac stiče pravo uknjižbe nekretnine u zemljišnim knjigama nakon uplate kupoprodajne cijene i provođenja porezne procedure kod nadležne Porezne uprave.

Član 17.

(Pravo građenja)

Na zemljištu u svom vlasništvu Zavod može osnovati pravo građenja u korist druge osobe radi gradnje građevina, u skladu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima FBiH ("Službene novine Federacije BiH", broj 66/13 i 100/13).

Član 18.

(Naknada za uspostavljeni pravo građenja)

- (1) Za uspostavljeni pravo građenja plaća se mjesečna naknada za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište kao početnu cijenu koju utvrđuje sudski vještak, a konačna cijena se utvrđuje u postupku licitacije ukoliko nije drugačije određeno.
- (2) Kupac je dužan mjesečnu naknadu za zemljište u ugovorenom roku uplatiti na namjenski račun Zavoda – naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta kada se Zavod obavezuje Kupca uvesti u posjed nekretnina.

Član 19.

(Sadržaj javnog oglasa)

- (1) Uslovi opterećenja nekretnine pravom građenja sadrže:
  - podatke o nekretnini koja je predmet raspolaganja,
  - početnu cijenu mjesečne zakupnine nekretnine koja je predmet raspolaganja, a ta cijena ne može biti niža od prosječne mjesečne zakupnine za takvu nekretninu, način polaganje kaucije, čiji iznos ne može biti niži od 500 KM niti viši od 10.000 KM kada kaucija iznosi tri mjesečne zakupnine;.
  - obavijest učesnicima licitacije da će položena kaucija biti vraćena u roku od 90 dana od zaključenja javne licitacije;
  - način i uslovi plaćanja mjesečne naknade,



- obavezu najpovoljnijeg ponuđača da pored mjesečne zakupnine, plati i troškove vještačenja, te troškove cijepanja parcela, ako je radi provođenja postupka bilo potrebno provesti postupak cijepanja parcela, troškove sačinjenja notarski obrađene isprave, te troškove Komisije za provođenje javnog konkursa,
  - vrijeme i način predaje nekretnine opterećene pravom građenja u posjed nositelju tog prava,
  - uslove sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja,
  - raskid ugovora.
- (2) Navedeni uslovi moraju biti navedeni u tekstu javnog oglasa.

Član 20.

(Postupak osnivanja prava građenja)

Na osnivanje prava građenja shodno se primjenjuju odredbe o javnom konkursu-licitaciji.

Član 21.

(Uspostavljanje prava služnosti)

Na nekretninama u vlasništvu Zavoda mogu se osnovati, ukinuti ili predložiti stvarne služnosti u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj 66/13 i 100/13), u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telekomunikacijske mreže, saobraćajnih pristupa i druge komunalne infrastrukture, u skladu sa važećim propisima.

Član 22.

(Način uspostavljanja prava služnosti)

- (1) Pravo služnosti se osniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog organa, u skladu sa važećim zakonskim propisima.
- (2) Pravo stvarne služnosti na građevinskom zemljištu i na građevinama izgrađenim na tom zemljištu ustanovljava sud u vanparničnom postupku u skladu sa regulacionim planom ili planom parcelacije.

Član 23.

(Naknada za uspostavljanje prava služnosti)

- (1) Za uspostavljanje služnosti na nekretnini plaća se naknada koja se utvrđuje pravnim poslom, odlukom suda ili drugog organa, a na osnovu sudske procjene u skladu sa važećim zakonskim propisima.
- (2) Kupac je dužan ugovoreni iznos u ugovorenom roku uplatiti na namjenski račun Zavoda – naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta kada se Zavod obavezuje Kupca uvesti uposjed nekretnina radi izvođenja radova

Član 24.

(Kupovina nekretnina)

- (1) Kupovina nekretnina u korist Zavoda vrši se prema važećim programima Zavoda, odnosno u ime i za račun Kantona Sarajevo po zahtjevu Vlade Kantona Sarajevo u svrhu gradnje ili rekonstrukcije objekata od općeg interesa i objekata ili lokacija od interesa za Kanton Sarajevo, odnosno radi privođenja zemljišta krajnjoj namjeni.
- (2) Ugovor o kupovini zaključuje direktor Zavoda uz prethodno pribavljene saglasnosti u skladu sa Zakonom o pravobranilaštvu Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 33/08, 7/12 i 44/16).

Član 25.

(Zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta)

Gradsko građevinsko zemljište iz člana 3 ovog Pravilnika daje se u zakup radi:

- izgradnje privremenih građevina u skladu sa važećim propisima;
- uređenje ljetnih bašti,
- postavljanje reklamnih panoa i slobodnostojećih displeja,
- otvorena skladišta
- izgradnje saobraćajnih priključaka prema odobrenjima upravitelja ceste;
- uređenje prostora za parkiranje i vanjskog uređenja objekata, kao i bilo koji drugi način korištenja građevinskog zemljišta koje nije u suprotnosti sa Zakonom;

Član 26.

(Uslovi za sklapanje ugovora o zakupu)

- (1) Zemljište ili dio zemljišta se daje u zakup na zahtjev zainteresovanog lica zaključenjem ugovora o zakupu.
- (2) Uz zahtjev se obavezno dostavljaju prethodno pribavljene saglasnosti nadležnih organa za predviđene važećim propisima (urbanistička saglasnost, idejno rješenje i sl).

Član 27.

(Sadržaj ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu sadrži naročito:
  - podatke o zemljištu koje se dodjeljuje u zakup (broj katastarske čestice, naznaku katastarske općine, površinu i kulturu parcele i sl.)
  - površinu zemljišta koje se dodjeljuje u zakup
  - svrhu dodjele zemljišta u zakup
  - vrijeme trajanja zakupa zemljišta
  - visinu zakupnine i način plaćanja
  - prestanak zakupa
  - mogućnost jednostranog raskida ugovora u slučaju privođenja zemljišta krajnjoj namjeni;
  - mogućnost produženja ugovora
  - zabranu davanja zemljišta u podzakup
  - prava i obaveze zakupca a naročito obavezu zakupca da uspostavi prijašnje stanje na zemljištu nakon prestanka zakupa.

Član 28.

(Period sklapanja ugovora)

- (1) Ugovor se zaključuje najduže na period do 5 godina, a na zahtjev zakupoprirnca može se produžiti na isti period ukoliko su izmirene sve obaveze iz ugovora.

Član 29.

(Naknada za zakup i uslovi korištenja nekretnine)

- (1) Za zemljište za koje je sklopljen Ugovor o zakupu plaća se naknada za zakup, a iznos mjesečne naknade zakupa zauzete površine zemljišta po 1 m<sup>2</sup> utvrđuje se na osnovu procjene sudskog vještaka.
- (2) Utvrđena naknada plaća se unaprijed mjesečno na namjenski račun Zavoda – naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.
- (3) Zakupac je dužan da građevinsko zemljište koje mu je dato u zakup koristi na način i pod uslovima utvrđenim u ugovoru o davanju zemljišta u zakup i da bez prava na naknadu za eventualno uložena sredstva po isteku roka trajanja zakupa ili u slučaju privođenja zemljišta krajnjoj namjeni vrati u stanju kakvo mu je dato u zakup.

- (4) Građevinsko zemljište dato u zakup ne može se davati u podzakup, niti se može koristiti u druge namjene osim ugovorene.

**Završne odredbe**

**Član 30.**

(Uknjižba zemljišta u knjigovodstvenim evidencijama)

- (1) Prije zaključivanja ugovora o kupoprodaji ili uspostavljanju prava građenja putem neposredne pogodbe ili postupka licitacije, odnosno zamjene i zakupa zemljišta, Sektor za imovinsko-pravne i kadrovske poslove će nekretninu koja je predmet pravnog posla odlukom uz dokaz o pravu vlasništva i na osnovu procjene vještaka putem Sektora za računovodstvo, finansije i zajedničke poslove uknjižiti u knjigovodstvenim evidencijama Zavoda kao stalno sredstvo, odnosno uskladiti vrijednost već uknjižene nekretnine kao stalnog sredstva ukoliko postoji razlika u tržišnoj vrijednosti nekretnine.
- (2) Nakon zaključivanja ugovora iz stava (1) ovog člana jedan primjerak se dostavlja Sektoru za računovodstvo, finansije i zajedničke poslove koja će ispostaviti fakture pravnim i fizičkim licima u skladu sa zaključenim ugovorom.
- (3) Sektor za računovodstvo, finansije i zajedničke poslove se obavezuje obavijestiti Sektor za imovinsko-pravne i kadrovske poslove ukoliko se ne izvrši plaćanje obaveza iz ugovora radi pokretanja postupka raskida ugovora i utuženja potraživanja.
- (4) Nakon realizacije ugovora o kupoprodaji i zamjeni, Sektor za računovodstvo, finansije i zajedničke poslove će isknjižiti nekretninu koja je bila predmet ugovora iz knjigovodstvene evidencije stalnih sredstava.

**Član 31.**

(Korištenje sredstava ostvarenih prodajom nekretnina)

- (1) Sredstva ostvarena prodajom nekretnina u vlasništvu Zavoda neposrednom pogodbom ili u postupku javnog konkursa-licitacije, odnosno zasnivanjem prava građenja, prava služnosti ili davanjem nekretnine u zakup, Zavod će koristiti prema namjeni utvrđenoj Zakonom.

**Član 32.**

(Prestanak važenja dosadašnjeg pravilnika)

Stupanjem na snagu ovog pravilnika, prestaje da važi Pravilnik o načinu i uslovima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo br: 01-021-1203/18 od 29.10.2018. godine.

**Član 33.**

(Stupanje na snagu)

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u "Službenim novinama Kantona Sarajevo" i web stranici Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo.

Broj 02-2-4622/22  
17. maja 2022. godine  
Sarajevo

Direktor  
**Belma Barlov, s. r.**

**ISPRAVKE**

Na osnovu člana 6. stav (1) tačka e) Poslovnika o radu Vlade Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 4/16, 36/16, 43/20 i 10/21), sekretar Vlade Kantona Sarajevo, nakon podnesenog zahtjeva za ispravku Rješenja o imenovanju Projektnog tima za izradu Strategije demografskog

razvoja Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 18/22), daje

**ISPRAVKU**

**RJEŠENJA O IMENOVANJU PROJEKTOG TIMA ZA IZRADU STRATEGIJE DEMOGRAFSKOG RAZVOJA KANTONA SARAJEVO ("SLUŽBENE NOVINE KANTONA SARAJEVO", BROJ 18/22)**

1. U Rješenju o imenovanju Projektnog tima za izradu Strategije demografskog razvoja Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 18/22), u tački I pod rednim brojem 2. umjesto "Prof. dr. Aida Bidžan-Gekić", treba da stoji "Prof. dr. Aida Bidžan-Gekić".
2. Ova ispravka se objavljuje u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 16-45-21181-1/22  
24. maja 2022. godine  
Sarajevo

Sekretar vlade  
**Mersiha Šabaredžović-Klačar, s. r.**

Na osnovu člana 131. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 28/09, 11/20 i 19/20), nakon sravnjavanja sa izvornikom, te uočenog tehničkog propusta u Odluci o dopunama Odluke o priznanjima i nagradi Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 16/22), na prijedlog Gradonačelnice, sekretar Gradskog vijeća Grada Sarajeva daje sljedeću

**ISPRAVKU**

1. U Odluci o dopunama Odluke o priznanjima i nagradi Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 16/22), u članu 1. i članu 2. Odluke, u dijelu zgrade, iza broja "14/14" dodaje se interpukcijski znak zarez i broj "31/14".
2. Ovu ispravku objaviti u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 03-GV-04-1001/22  
26. maja 2022. godine  
Sarajevo

Sekretar Gradskog vijeća  
**Mila Eminović-Rizvanović, s. r.**

**SLUŽBENE OBJAVE**

**KONKURSI**

**TURISTIČKA ZAJEDNICA  
KANTONA SARAJEVO**

Na osnovu člana 67. stav (5) tačka d) i člana 69. stav 1. Zakona o turizmu Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 19/16, 31/17, 34/17 i 13/21), a u vezi člana 17. tačka d) i člana 22. stav 1. i 2. Statuta Turističke zajednice Kantona Sarajevo ("Službene novine KS" broj 32/17), Odluke Skupštine Turističke zajednice Kantona Sarajevo o utvrđivanju kriterija za izbor i imenovanje članova Nadzornog odbora Turističke zajednice Kantona Sarajevo broj 586-7/22 od 13.05.2022. godine i Odluke o poništavanju javnog konkursa za izbor i imenovanje članova Nadzornog odbora Turističke zajednice Kantona Sarajevo i ponovnom raspisivanju javnog konkursa za izbor i imenovanje članova Nadzornog odbora Turističke zajednice Kantona Sarajevo, broj 586-6/22

**ZAKON**  
**O OBLIGACIONIM ODNOSIMA<sup>1</sup>**  
**Federacije Bosne i Hercegovine**

i

**Republike Srpske**

**(autorski prečišćeni tekst)**

("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89)

("Službeni list R BiH", br. 2/92, 13/93 i 13/94)

("Službeni glasnik RS", br. 17/93 i 3/96)

---

<sup>1</sup> Zakon o obligacionim odnosima (u daljem tekstu: ZOO) usvojilo je Savezno vijeće Skupštine bivše SFRJ na sjednici održanoj 30. marta 1978. godine. Zakon je objavljen u "Službenom listu SFRJ", broj 39/78, a u skladu sa odredbom člana 1109., stupio je na snagu 1. oktobra 1978. godine.

Zakonom o izmjenama i dopunama ZOO, koji je stupio na snagu 3. avgusta 1985. godine, ("Sl. list SFRJ", broj 39/85), izmijenjeni su i dopunjeni čl. 109., 180., 399. i 410. Članom 6. tog zakona propisano je da se izmijenjene i dopunjene odredbe člana 180. ZOO, primjenjuju i na naknadu štete nastale od 1. januara 1981. godine (retroaktivno dejstvo), znači i na odnose nastale prije stupanja na snagu pomenutih izmjena i dopuna ZOO.

U "Sl. listu SFRJ", broj 46/85 objavljena je ispravka Zakona o izmjenama i dopunama ZOO.

U "Sl. listu SFRJ", broj 45/89 objavljena je odluka Ustavnog suda SFRJ, U br. 363/86, kojom je 10. jula 1989. godine prestala da važi odredba člana 24. ZOO.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o obligacionim odnosima ("Sl. list SFRJ", broj 57/89), koji je stupio na snagu 7. oktobra 1989. godine, izmijenjen je član 277. ZOO, dok je član 401. brisan.

Od 11. aprila 1992. godine ZOO se primjenjuje kao Zakon Republike Bosne i Hercegovine (čl. 1. Zakona o preuzimanju Zakona o obligacionim odnosima ("Sl. list R BiH", br. 2/92, 13/93 i 13/94).

Zakon o preuzimanju Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list R BiH", broj 2/92), koji je stupio na snagu 11. aprila 1992. godine, i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o preuzimanju Zakona o obligacionim odnosima, u vidu uredbi sa zakonskom snagom, donijelo je Predsjedništvo Republike Bosne i Hercegovine na prijedlog Vlade Republike Bosne i Hercegovine, a potvrdila ih je, kao zakone, Skupština Republike Bosne i Hercegovine Zakonom o potvrđivanju uredbi sa zakonskom snagom, usvojenim na sjednici Skupštine održanoj 1. juna 1994. godine. Taj zakon objavljen je u "Službenom listu R BiH", broj 13/94 od 9. juna 1994. godine.

U ovaj prečišćeni tekst Zakona ugrađene su i odredbe Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o obligacionim odnosima, objavljene u "Službenom glasniku RS", br. 17/93 i 3/96), koje također donosimo u ovoj knjizi kao Prilog II.

## GLAVA XI.

### ZAKUP

#### Odjeljak 1.

#### OPŠTE ODREDBE

##### Pojam

##### Član 567.

(1) Ugovorom o zakupu obavezuje se zakupodavac da preda određenu stvar zakupcu na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu.

(2) Upotreba obuhvata i uživanje stvari (pribiranje plodova), ako nije drukčije ugovoreno ili uobičajeno.

---

1. Na ugovor o zakupu dijela poslovnog dvorišta radi smještaja materijala ne primjenjuju se propisi Republičkog Zakona o zakupu poslovnih prostorija, već odredbe o zakupu iz Zakona o obligacionim odnosima.

(Vs BiH, Pž. 822/88, od 16. 11. 1989. – ZIPS, br. 948 i Bilten Vs BiH 4/89 – 90. **Napomena:** cjelovitije obrazloženje ove odluke citirano je u sudskoj praksi datoj uz član 597. ZOO)

2. Ugovorom o zakupu ne prenosi se svojina, pa zakupodavac ne mora biti vlasnik zakupljenog poslovnog prostora, s obzirom da isti predaje zakupcu samo na upotrebu i uživanje. Aktivna legitimacija zakupodavca da traži naknadu za korišćenje zakupljenog prostora, proizilazi iz zaključenog ugovora o zakupu.

(Vs S, broj Prev. 866/97 – ZIPS, br. 948 i Bilten 4/1998)

3. Dopušten je pravni posao kojemu vlasnik inventara za vođenje ugostiteljskog objekta daje taj inventar na upotrebu ugostitelju uz mjesečnu naplatu za korišćenje stvari.

Iz obrazloženja citiramo:

"Naime, sudovi su utvrdili, respektirajući pisana utanačenja stranaka, da je upravo tužitelj, koji je kupio inventar s prvobitnom namjerom zajedničkog vođenja ugostiteljskog objekta, objekt naknadno prodao tuženima, ali s tim da ta sredstva (inventar) ostaju u vlasništvu tužitelja do konačne otplate cijene (ugovor sa zadržanjem prava vlasništva - čl. 540. ZOO), bio vlasnik inventara sve do konačne otplate cijene koja je uslijedila 28. 4. 1987. pa je stoga mogao s osnovom i zahtijevati naknadu za njegovo korišćenje. Sagledavajući u tom smislu preuzetu obvezu tuženih, nesumnjivo je da se ne može govoriti o ništavom ugovoru iz čl. 13. ZOO, a niti o ugovoru s elementima zelenaškog ugovora o kojem govori čl. 141. ZOO."

(Vs H, Rev. 2475/88, od 18. 5. 1989. – ZIPS, br. 948 i Psp 47 – 79)

4. Nosioc stanarskog prava može zahtijevati iseljenje lica kome je bez naknade ustupio stan na korišćenje, bez utvrđenog vremena korišćenja.