

DIREKTOR ZAVODA ZA IZGRADNJU: Nekretninama se raspolaže u skladu sa političkim stavovima KS

Objavljeno: 07.02.2020. u 12:43h

Na adresu Žurnala stiglo je reagovanje Zavoda za izgradnju KS na tekst „TAJKUN OSUĐEN ZBOG UTAJE POREZA: Općina Centar bez javnog oglasa prodala zemljište Tihomiru Brajkoviću!“

U vezi sa podacima koje ste naveli u tekstu „TAJKUN OSUĐEN ZBOG UTAJE POREZA: Općina Centar bez javnog oglasa prodala zemljište Tihomiru Brajkoviću!“ objavljenom na portalu www.zurnal.info osjećamo potrebu da Vam se javimo vezano za nekoliko nepravilnosti koje ste naveli u spomenutom tekstu.

Dužni smo napomenuti slijedeće:

- Odredbama člana 8. Zakona o imovini Kantona Sarajevo ("Službene novine KS", br. 6/97) određeno je da imovinom Kantona upravlja Skupština Kantona Sarajevo.
- Raspolaganje i upravljanje nekretninama vrši se u skladu sa političkim stavovima Kantona Sarajevo.
- Odredbama člana 363. stav (3) tačka 5) Zakona o stvarnim pravima FBiH ("Službene novine FBiH", 66/13 i 100/13) određeno je da se prodaja odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje radi oblikovanja građevinske čestice.
- U postupku rješavanja imovinsko-pravnih odnosa po zahtjevu Palace Investments d.o.o. Sarajevo, Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo je obavio tehničke pripreme materijala za Vladu i Skupštinu Kantona Sarajevo u skladu sa Zakonom o pravobranilaštvu Kantona Sarajevo.
- U postupku je pribavljeno obavezno pravno mišljenje Pravobranioca Kantona Sarajevo, te je Vlada Kantona Sarajevo donijela Zaključak broj: 02-05-39619-5/19 d 07.11.2019. godine kojim se utvrđuje prijedlog odluke o davanju saglasnosti za potpisivanje ugovora o kupoprodaji nekretnina neposrednom pogodbom u skladu sa članom 363. stav (3) Zakona o stvarnim pravima FBiH u svrhu oblikovanja građevinske parcele A3, na lokalitetu Marijin Dvor.
- Dana 19.11.2019. godine pod brojem: 01-05-41926/19 Skupština Kantona Sarajevo je donijela Odluku o davanju saglasnosti za zaključivanje ugovora o kupoprodaji nekretnina neposrednom pogodbom u skladu sa članom 363. stav (3) Zakona o stvarnim pravima FBiH.
- Po dobivanju gore navedene Odluke 17.12.2019. godine pristupilo se zaključivanju notarski obrađenog Ugovora o kupoprodaji između od strane Skupštine Kantona Sarajevo ovlaštene institucije i pravnog lica „Palace Investments d.o.o. Sarajevo“.

Uvažavajući gore navedene propise, jasno je vidljivo da Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo niti je donio odluku vezano za prometovanje predmetne nekretnine, niti je mogao svojevrijedno raspolagati sa istom, a ni u kojim okolnostima nije mogao pristupiti potpisivanju bilo kakvih notarskih ugovora koji imaju za cilj prometovane nekretnine bez naloga i ovlaštenja Vlade i Skupštine Kantona Sarajevo uz prethodno pribavljeno mišljenje Pravobranioca Kantona Sarajevo. Sa dubokim uvjerenjem u Vašu novinarsku etiku, zavidan nivo kvaliteta istraživačkog novinarstva koje pokazujete u svom radu, očekujemo da ćete otkloniti nenamjerne implikacije u koje je spomenuti tekst postavio Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo i direktora Hulusić Mirzu informacijom da je ovaj Zavod pristupio notarskoj obradi ugovora prije nego što ga je Skupština Kantona Sarajevo za to ovlastila tako što ćete ovaj naš dopis u potpunosti objaviti na Vašoj stranici te omogućiti Vašim čitateljima pravilnu informaciju o temi koju ste obrađivali.

Poštujući uzuse osjetljivosti Vaše profesije očekujemo da ćete ubuduće prilikom tretiranja Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo u nekim od Vaših tekstova iskoristiti poslovnu politiku koju mi u Zavodu za izgradnju Kantona Sarajevo sa ponosom baštini – a ta je potpuna otvorenost i transparentnost u radu prema svim sredstvima informisanja naših građana – doći u Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo i imati uvid u bilo koju dokumentaciju koja Vam je potrebna da bi kvalitetno informisali Vaše čitatelje.

Sa nadom u Vašu pravovremenu reakciju,

S poštovanjem,
DIREKTOR
Hulusić Mirza, dipl.ing.arh.

Poštovani gospodine Hulusić, u Žurnalovom tekstu se navodi:

"Direktor Zavoda **Mirza Hulusić** i direktor kompanije Palace Investments **Mevludin Avdić** prisustvovali su sačinjavanju kupoprodajnog ugovora kod notara dvadeset dana ranije: 31. oktobra. Saglasnost Skupštine još uvijek nisu ni imali. "

Kao argument našoj tvrdnji, koju navodite kao neistinitu, prilažemo nacrt notarskog ugovor sačinjen 31. oktobra.

NOTAR
Đemaludin Mutapčić
Stari grad Sarajevo
Ul. Jelića 1a

UGOVOR O PRODAJI
(putem neposredne pogodbe)

Dana **31.10.2019. godine (slovima: tridesetprvi oktobar dvijehiljadedevetnaeste godine)** su se preda mnom, notarom po imenu Đemaludin Mutapčić, sa službenim sjedištem u Sarajevu, Stari Grad i poslovnim prostorijama u ulici Jelića broj 1a, istovremeno pojavili i obratili sa zahtjevom da notarski obradim njihove izjave volje:

- **KANTON SARAJEVO, ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO, kao samostalna upravna organizacija sa svojstvom pravnog lica, sa sjedištem u Sarajevu, ulica Kaptol broj 3, koje u ovom pravnom poslu zastupa Mirza Hulusić, [redacted] po zanimanju dipl.ing.arh., čiji [redacted] kao direktor: Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo, a na osnovu Rješenja Vlade Kantona Sarajevo broj: 02-05-14744-20/18 od 22.03.2018.godine. ----- (u daljem tekstu: Prodavac)**
- **"PALACE INVESTMENTS" d.o.o. za razvoj nekretnina Sarajevo, skraćena oznaka firme: "PALACE INVESTMENTS" d.o.o. Sarajevo, sa sjedištem u Sarajevu, ulica. Fra Andela Zvizdovića broj 1, Sarajevo-Centar, Sarajevo, MBS: 65-01-0915-16 (stari broj 1-24593), JIB: 4200964030000 koje na osnovu Aktuelnog izvoda iz sudskog registra Općinskog suda u Sarajevu broj 065-0-RegZ-19-004930 od 12.06.2019.godine zastupa direktor bez ograničenja ovlaštenja Avdić Mevludin, rođen dana [redacted]**

(u daljem tekstu: Kupac)
Zajednički naziv za prodavca i kupca je: ugovorne strane.

Prodavac pod punom materijalnom, moralnom i krivičnom odgovornošću izričito izjavljuje da su nekretnine koje su predmet ovog ugovora posebna imovina Zavoda i da je ovlašten njome raspolagati, a nakon što prodavac pribavi potrebno mišljenje nadležnog Pravobranilaštva i saglasnost Skupštine Kantona Sarajevo, navedeno.

- Kopija notarske obrade ovog ugovora strane su mi dostavio agencija za posredovanje u neposrednoj prodaji.
- Zemljišnoknjižni Izvadak Općinskog suda u Sarajevu broj ZK uložka 566 K.O. SP_SARAJEVO-MAHALA LI od **31.10.2019. godine**
- Kopija katastarskog plana Općine Centar Sarajevo UR broj: 05/B-30-5859/2019-3 od 22.08.2019. godine,
- Kopija katastarskog plana Općine Centar Sarajevo UR broj: 05/B-30-1731/2019-3 od 02.08.2019. godine,
- Kopija katastarskog plana Općine Centar Sarajevo UR broj: 05/B-30-1731/2019-4 od 02.08.2019. godine,
- Kopija katastarskog plana Općine Centar Sarajevo UR broj: 05/B-30-1731/2019-5 od 02.08.2019. godine,
- Aktuelni izvod iz sudskog registra Općinskog suda u Sarajevu broj 065-0-RegZ-19-004930 od 12.06.2019.godine,
- Akt Zavoda za izgradnju Kantona Sarajevo broj: 02-023-MT-1611/19 od 06.06.2019. godine,
- Rješenje Općine Centar Sarajevo, Služba za prostorno uređenje i komunalne poslove broj: 07-23-1592/18 od 29.03.2018. godine, koje je postalo pravosnažno dana 18.04.2018. godine,
- Odluka o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom od 27.09.2019. godine

Ugovorne strane izričito zahtijevaju notarsku obradu ovog ugovora kod mene notara na osnovu predočene dokumentacije.

Ugovorne strane su dostavile notaruu dokumentaciju za ovaj ugovor, te u potpunosti prihvataju i odgovaraju za tačnost dostavljene dokumentacije.

Notar je provjerio i utvrdio da su prisutne stranke sposobne i ovlaštene za poduzimanje i zaključivanje ovog pravnog posla u skladu sa članom 80.stav 1. Zakona o notarima ("Službene novine Federacije BiH", broj 45/02).

Notar je ispitao pravu volju stranaka, objasnio situaciju, stranke poučio o pravnom dometu posla i njihove izjave jasno i nedvosmisleno pismeno sastavio u obliku notarskog izvornika. Pri tome, notar je pazio da se isključe zabune i sumnje kao i da neiskusne i nevjeste stranke ne budu oštećene.

Nakon što sam utvrdio da su prisutni sposobni i ovlašteni za sklapanje ovog ugovora, objasnio sam im pravne posljedice ovog pravnog posla, naročito u pogledu uzajamnih prava i obaveza, te se uvjerio u njihovu ozbiljnu i pravu volju.

Prije današnjeg termina za notarsku obradu isprave održane su prethodne konsultacije.Zatim su prisutni djelujući kako je naznačeno za notarsku obradu izjavili sljedeće:

Član 1.
Predmet prodaje

Predmet ovog ugovora je prodaja nekretnina (neizgrađenog građevinskog zemljišta) u vlasništvu prodavca u skladu sa članom 363. stav 3 tačka 5. Zakona o stvarnim pravima FBiH („Službene novine FBiH“ broj 66/13 i 100/13) radi oblikovanja građevinske čestice A-3 na lokaciji Marijin dvor – Kvadrant A, a koje su upisane kod Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu, i to:

I

Uvidom u u Zemljišnoknjižni Izvadak Općinskog suda u Sarajevu broj ZK uložka 566 K.O. SP_SARAJEVO-MAHALA LI od 14.10.2019. godine, utvrdio sam da je upisano, i to:

A. POPISNI LIST – OZNAKA NEKRETNINA

1. k.č. br. 633 PARK površine 312 m²
PARK 0000 03 12
2. k.č. br. 637 PARK površine 173 m²
PARK 0000 01 73
3. k.č. br. 635 PARK površine 869 m²
PARK 0000 0869
4. k.č. br. 636 PARK površine 185 m²
PARK 0000 0185

B. VLASNIČKI LIST

1. ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO uknjiženo je pravo vlasništva sa dijelom 1/1

C. TERETNI LIST

Nema tereta.

Navedene nekretnine po novom premjeru odgovaraju parcelama broj 902/54, 902/53, 902/55, 1212/10 i 1212/11 K.O. SARAJEVO VII.

Član 2.

Prodaja

Prodavac prodaje nekretnine iz člana 1. ovog ugovora, a kupac ih kupuje. Zajedno sa nekretninama kupac kupuje i sve priključke u vezi sa predmetnim nekretninama. Prodaja se vrši po načelu "viđeno-kupljeno", bez naknadnih prigovora, žalbi, vezano za predmet prodaje.

Član 3.

Cijena i način plaćanja cijene

Prodavac prodaje, a kupac kupuje nekretnine bliže opisane i označene u članu 1. ovog Ugovora po ugovorenoj cijeni od 1.800,00 KM po metru kvadratnom što za 1.539 metara kvadratnih zemljišta ukupno iznosi **2.770.200,00 KM**

(slovima: dvamilionasedamstotinasedamdesethiljadaidvjesto i 00/100 konvertibilnih maraka) koju će kupac platiti Prodavcu na transakcijski račun prodavca otvoren kod -----, najkasnije u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana potpisa i notarske obrade ovog ugovora, a što se dokazuje nalogom banke o prenosu novčanih sredstava na navedeni račun prodavca.

Prodavac izjavljuje da će isplatom iznosa od **2.770.200,00 KM** (slovima: dvamilionasedamstotinasedamdesethiljadaidvjesto i 00/100 konvertibilnih maraka) na način opisan u stavu 1. ovog člana, u cjelosti biti namiren za ugovorenu

OPU-IP.nacr/2019

kupoprodajnu cijenu, te da prema Kupcu, a vezano za predmetnu kupoprodaju nekretnina, nema više nikakvih potraživanja.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je cijena utvrđena od strane Komisije za promet nepokretnosti Općine Centar i kao takva je prihvaćena između ugovornih strana, te nije rezultat bilo kakve prisile, prevare ili obmane.

Ukoliko Kupac ne postupi u skladu sa glavom III ovog ugovora tj. ne uplati kupoprodajnu cijenu smatrat će se da je Kupac odustao od ovog ugovora o prodaji, a ovaj ugovor ima se smatrati obostrano raskinutim, o čemu ugovorne strane neće sačinjavati poseban ugovor.

Član 4.

Odgovornost za materijalne i pravne nedostatke

Prodavac garantuje Kupcu da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili predugovor o prodaji nekretnina, niti primio kaparu za nekretnine koje su predmet ugovora, niti zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo Kupca na nekretninama.

Prodavac garantuje da su nekretnine iz člana 1. ovog ugovora slobodne od neupisanih prava i ograničenja kao i da je ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamatom, porezom i doprinosima i da iste nekretnine nisu predmet ugovora o zakupu te da na istim nisu zasnovane neupisane služnosti.

Prodavac izjavljuje da joj nikakvi skriveni nedostaci nisu poznati i da su sve javne dažbine za istu isplaćene.

Prodavac garantuje kupcu da nekretnine iz glave I ovog ugovora nisu predmet bilo kakvog sudskog ili upravnog postupka.

Kupac je obišao nekretnine i izvršio uvid u stvarno stanje, a Prodavac je iste pokazao i uvest će ga u posjed predmetnih nekretnina odmah nakon isplate kupoprodajne cijene iz ovog ugovora, što Kupac potvrđuje svojim potpisom na ovom ugovoru.

Član 5.

Prelazak posjeda

Prodavac je saglasan da se Kupac ima smatrati posjednikom nekretnina iz glave I ovog ugovora odmah nakon isplate kupoprodajne cijene iz ovog ugovora, od kada na Kupca prelaze sva prava i obaveze u vezi navedenih nekretnina.

Prodavac dozvoljava kupcu da na svoje ime mogu prevesti i prenijeti sva prava na priključke komunalne infrastrukture na nekretnini, električne energije, vodovoda, kanalizacije, kao i na sve druge priključke koji se naknadno omoguće, ukoliko je za iste potrebna saglasnost prodavca.

Strana peta

Član 6.
Zemljišnoknjižni zahtjevi

Prodavac je saglasan da se Kupac po osnovu ovog ugovora (bez njenog daljeg odobrenja, znanja i privole) u Zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sarajevu upiše kao vlasnik nekretnina iz člana 1. ovog ugovora sa dijelom 1/1 kao i kod nadležnog katastra nekretnina kao posjednik sa dijelom od 1/1, po konačnoj isplati kupoprodajne cijene, a što se dokazuje potvrdom prodavca o isplati kupoprodajne cijene i/ili potvrdom banke i prenosu novčanih sredstava na navedeni račun prodavca.

Član 7.
Troškovi, porezi

Svi troškovi u vezi sa ovim ugovorom, troškovi taksa za eventualna odobrenja nadležnih organa i izjava, porez na promet nekretnina, kao i troškovi vezani za upis zemljišnoknjižnih prava iz člana 6. ovog ugovora padaju na teret kupca.

Član 8.
Pouke

Ugovorne strane sam poučio i upozorio:

- da je notar ugovorne strane poučio o odredbama Zakona o stvarnim pravima FBiH kojim je regulisan način pretvaranja prava raspolganja i korištenja u pravo vlasništva, na što se ugovorne strane izjavile da im je to poznato i da oslobađaju notara od odgovornosti,
- da je notar ugovorne strane poučio o odredbama Zakona o zaštiti ličnih podataka („Službeni glasnik BiH“, br. 49/06, 76/11, ispravka 89/11), te ugovorne strane su saglasno izjavile da se u ovoj notarski obrađenoj ispravi mogu upisati njihovi lični podaci, kako oni navedeni u ličnim dokumentima, tako i oni koje je notar saznao od strane ugovornih strana, a što ugovorne strane potvrđuju svojim potpisima na ovom ugovoru,
- Da tek sa upisom prava vlasništva u zemljišnu knjigu/Knjigu položenih ugovora kupac postaje vlasnik nekretnina. Jedan od preduslova za uknjižbu je plaćanje poreza na promet nekretnina kod nadležne porezne uprave,
- Da i kako predbilješka osigurava kupca,
- Da za notarske troškove ugovorne strane odgovaraju solidarno. Ugovorne strane su se sporazumjele da ove troškove snosi kupac.

Prilozi su strankama bili na uvidu a stranke su izjavile da poznaju njihov sadržaj i da odustaju od obaveze čitanja.

Ugovorne strane ovom odredbom ovlašćuju notara da može u njihovo ime i za njihov račun ispraviti i/ili izmijeniti, brisati i/ili dodati pojedine odredbe ovog ugovora kao i očigledne greške u brojevima i/ili slovima ukoliko bude nastala

potreba za takvom notarskom intervencijom uz uvjet da takvom intervencijom ne mijenja suštinu odnosno bitne elemente ovog ugovora. O takvim intervencijama je notar dužan odmah obavijestiti ugovorne strane.

Ovaj izvornik ima punu dokaznu snagu javne isprave i važi kod svih organa vlasti, pravnih i fizičkih osoba i drugih institucija.

Pročitano, odobreno, potpisano.

Strana šesta

Od ove notarski obrađene isprave dobivaju:

Opravak

- Prodavac (1)
- Kupac (1)
- Zemljišnoknjižni ured (2)

Prijepis

- Porezna uprava (2)

Potvrđujem da je ovaj ugovor pročitao ugovornim stranama i protumačen, da sadržaj ugovora odgovara volji stranaka, nakon čega ga one u znak svog pristanka svojeručno potpisuju.

Ove izjave je notar strankama pročitao, stranke su ih odobrile i svojeručno kako slijedi potpisale:

Sarajevo, 31.10.2019. godine (slovima: tridesetprvi oktobar dvijehiljadedevetnaeste godine)

PRODAVAC

KUPAC

ZAVOD ZA IZGRANJU
KANTONA SARAJEVO
-----, direktor

"PALACE INVESTMENTS" d.o.o. Sarajevo
Avdić Mevludin, direktor