

KANTONALNI STAMBENI
FOND SARAJEVO



КАНТОНАЛНИ СТАМБЕНИ
ФОНД САРАЈЕВО

CANTONAL HOUSING
FUND SARAJEVO

PRAVILNIK

O

**UTVRĐIVANJU KRITERIJA I PROVEDBE POSTUPKA PRODAJE POSLOVNIH
PROSTORA VLASNIŠTVO KANTONALNOG STAMBENOG FONDA SARAJEVO KOJI
SE NALAZE USTAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTU NIZ „E“, NA ADRESI BRANISLAVA
NUŠIĆABROJ 160, SARAJEVO PUTEM JAVNOG NADMETANJA- LICITACIJE**

Sarajevo, oktobar 2022. godine



Na osnovu člana 22. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br: 66/1 i 100/13), člana 16. Statuta Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo, broj: 02-169-2/2006 od 16.02.2006. godine i broj: 01 – 1344 - 5/2012 od 27. 07. 2012. godine, i Odluke Upravnog odbora Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo o prodaji poslovnih prostora u „roh-bau“ stanju koji su u vlasništvu Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo i nalaze se u stambeno-poslovnom objektu Niz „E“, Lamela E1, na adresi Branislava Nušića broj 160, Sarajevo, broj: 01-570-5/22 od 11.04.2022. godine i broj: 01-1135-3/22 od 21.09.2022. godine, direktor Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo **d o n o s i**

PRAVILNIK

o utvrđivanju kriterija i provedbe postupka prodaje poslovnih prostora vlasništvo Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo, koji se nalaze u stambeno-poslovnom objektu Niz „E“, Lamela E1, na adresi Branislava Nušića broj 160, Sarajevo putem javnog nadmetanja – licitacije

I- PREDMET

Član 1. (Predmet)

- (1) Ovim pravilnikom se utvrđuju uslovi, način i postupak prodaje dvoetažnih poslovnih prostora vlasništvo Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo (u daljnjem tekstu: Fond.), bliže oznake PP1 E1-P-1, PP1 E1-S-1, ukupne površine 116,54 m² i PP2 E1-P-2, PP2 E1-S-2, ukupne površine 157,04 m², što svukupno iznosi 273,58 m², koji se nalaze na u stambeno-poslovnom objektu Niz „E“, Lamela E1, na adresi Branislava Nušića broj 160, Sarajevo.
- (2) Prodaja poslovnih prostora iz stava (1) ovog člana se vrši, na osnovu javnog prikupljanja ponuda po Javnom oglasu putem licitacije i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, koju će utvrditi Upravni odbor Fonda, a koja ne može biti niža od cijene koju je utvrdio ovlaštenu sudski vještak građevinske struke (u daljem tekstu: Vještak), shodno stepenu izgrađenosti/opremljenosti na način da se postigne najviša ponudena cijena u korist Fonda.
- (3) Poslovni prostori iz stava (1) ovog pravilnika su u „roh-bau“ stanju i prodaju se u videnom stanju.

II – POSTUPAK PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

Član 2. (Način prodaje poslovnih prostora)

- (1) Poslovni prostori se prodaju na osnovu Javnog oglasa putem licitacije (u daljnjem tekstu: Javni oglas).
- (2) Odluku o raspisivanju Javnog oglasa donosi Direktor Fonda.
- (3) Odluka iz stava (2) ovog člana obavezno sadrži:
 - a) Podatke o poslovnim prostorima koji se prodaju (adresa, struktura, površina, dokaz o vlasništvu Fonda);

- b) Početnu prodajnu cijenu koju je utvrdio Upravni odbor Fonda, a koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti koju je utvrdio Vještak;
- c) Iznos kapare/depozita koji iznosi 10% od utvrđene cijene u Javnom oglasu;
- d) Način i uslovi plaćanja kupoprodajne cijene;
- e) Vrijeme i način predaje poslovnih prostora u posjed kupca;
- f) Druge uslove za zaključenje ugovora o kupoprodaji u skladu sa Zakonom.

Član 3.

(Prodajna cijena)

- (1) Početna vrijednost poslovnih prostora utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene Upravnog odbora Fonda.
- (2) Početna vrijednost poslovnih prostora ne može biti niža od procjene dobijene od strane Vještaka.

Član 4.

(Javni oglas)

- (1) Javni oglas-integralni tekst se objavljuje se na službenoj web stranici Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo (www.ksfs.ba), na društvenim mrežama: Facebook, Instagram i dr, a obavještenje o Javnom oglasu se objavljuje najmanje u jednim dnevnim novina koje pokrivaju teritoriju Federacije BiH.
- (2) Javni oglas sadrži:
 - a) Naziv i sjedište vlasnika poslovnih prostora koji se prodaju;
 - b) Kratak opis poslovnih prostora koji se prodaju;
 - c) Početnu cijenu poslovnih prostora koji se prodaju, izraženu u KM;
 - d) Vrijeme i način razgledavanja poslovnih prostora koji je predmet javnog nadmetanja-licitacije, te uvida u dokumentaciju o poslovnim prostorima koji se prodaju (zk. izvadak, kopija katastarskog plana i dr);
 - e) Rok i način podnošenja prijave;
 - f) Mjesto, datum i vrijeme početka održavanja javnog nadmetanja-licitacije (u daljem tekstu: licitacija) (registracija učesnika, otvaranje ponuda);
 - g) Iznos, način uplate i povrata kaucije/depozita;
 - h) Tok procedure licitacije;
 - i) Pravo Fonda da odustane od prodaje poslovnih prostora koji su predmet licitacije.

Član 5.

(Komisija za prodaju poslovnih prostora)

- (1) Postupak javnog nadmetanja-licitacije provodi Komisija za provođenje licitacije (u daljnjem tekstu: Komisija).
- (2) Komisiju čine tri (3) člana (predsjednik i dva člana Komisije).
- (3) Administrativno-tehničke poslove Komisije obavlja sekretar Komisije.
- (4) Komisiju i sekretara Komisije imenuje direktor Fonda posebnim rješenjem, pri čemu vodi računa da u Komisiju imenuje najmanje po jedno stručno lice pravne, ekonomske i tehničke struke.
- (5) Članovi Komisije su dužni prijaviti svaki sukob interesa tokom provođenja postupka licitacije i potpisati izjavu o nepristranosti.

Član 6.

(Poslovi i zadaci Komisije)

- (1) Komisija je dužna da obavlja sljedeće poslove i zadatke:
- Priprema Javni oglas na osnovu Odluke o raspisivanju Javnog oglasa;
 - Prikuplja pristigle-prijava sa protokola;
 - Sačinjava rang listu pristiglih prijava po datumu predaje prijave (datum i sat predaje);
 - Provodi registraciju učesnika na licitaciji;
 - Provodi postupak otvaranja blagovremeno pristiglih prijava po Javnom oglasu na početku licitacije;
 - Provjerava prihvatljivost prijava;
 - Odlučuje o neblagovremenim, nepotpunim i neurednim prijavama;
 - Provodi postupak licitacije;
 - Sačinjava Zapisnik o toku provođenja postupka licitacije;
 - Daje preporuku direktoru Fonda o izboru najpovoljnije ponude i o prodaji poslovnih prostora;
- (2) U slučaju da na Javni oglas nije pristigla niti jedna prijava, Komisija će sačiniti zapisnik o tome.

Član 7.

(Učešće u Javnom oglasu)

U postupku prodaje poslovnih prostora putem licitacije mogu učestvovati pravna i fizička lica koja ispunjavaju uslove propisane ovim pravilnikom, osim uposlenika i članova njihove uže porodice.

III - NAČIN DOSTAVLJANJA PRIJAVA

Član 8.

(Dostavljanje prijave)

- Prijava na Javni oglas dostavlja se u zatvorenoj koverti sa čitko naznačenim imenom i prezimenom/nazivom firme, adresom i brojem telefona podnosioca prijave/učesnika i obaveznom naznakom „Prijava na Javni oglas za kupovinu poslovnih prostora putem licitacije - NE OTVARATI“.
- Prijava se dostavlja na protokol Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo ili preporučeno putem pošte u roku naznačenom u Javnom oglasu.
- Rok za podnošenje prijave je 15 dana od dana zadnjeg objavljivanja Javnog oglasa.

Neblagovremene, nepotpune prijave i prijave koje nisu pripremljene u skladu sa uslovima iz Javnog oglasa neće se uzeti u razmatranje.

Član 9.

(Sadržaj prijave)

Prijava treba da sadrži:

- Ime, prezime, adresu, kontakt telefon i potpis - za fizička lica, odnosno puni naziv firme, sjedište, ID i PDV broj, te podatke o odgovornom licu, potpis odgovornog lica i pečat- za pravna lica;
- Oznaku poslovnog prostora na koji se odnosi prijava;

- (2) Ukoliko Komisija, na osnovu uloženog prigovora utvrdi da su nedostaci i propusti u provođenju licitacije takve prirode da se mogu odmah otkloniti, donosi odluku da se licitacija nastavi nakon što se nedostaci otklone.
- (3) Ukoliko se zbog prirode uloženog prigovora ne može odmah raspraviti i odlučiti o istom, Komisija će zaključkom prekinuti postupak licitacije sve dok se ne riješi o prigovoru.
- (4) Komisija će donijeti odluku o poništenju postupka licitacije, te pristupiti provođenju novog postupka ukoliko utvrdi da je uloženi prigovor učesnika osnovan.

Član 17.

(Zapisnik Komisije)

- (1) U postupku licitacije vodi se zapisnik u koji se unosi cjelokupni tok postupka, te sve ponude dostavljene od učesnika, kao i uloženi prigovori nekog od učesnika.
- (2) Zapisnik potpisuju svi članovi Komisije i svi prisutni učesnici licitacije.
- (3) Nakon zaključivanja zapisnika o postupku licitacije, učesnici ne mogu ulagati prigovore.
- (4) Potpisivanjem zapisnika, učesnici licitacije potvrđuju valjanost provedene licitacije, o čemu ih je predsjednik Komisije dužan prethodno upoznati.
- (5) Po okončanju postupka licitacije, Komisija donosi poseban akt (rješenje, zaključak ili odluku) kojim se utvrđuje najpovoljniji ponuđač/učesnik sa kojim će se sklopiti kupoprodajni ugovor.

Član 18.

(Zaključivanje ugovora o kupoprodaji)

- (1) Sa učesnikom licitacije/kupcem čija je ponuda od strane Komisije ocijenjena kao najpovoljnija sklopit će se odgovarajući ugovor u kupoprodaji po dobijanju pozitivnog mišljenja Pravobranilaštva Kantona Sarajevo u skladu sa Zakonom o pravobranilaštvu („Službene novine Kantona Sarajevo“, br: 30/01- novi Prečišćeni tekst, 7/12, 44/16 i 45/21).
- (2) Notarsku obradu ugovora vrši notar po izboru Fonda.
- (3) Sve obaveze, porez, troškove oko prenosa vlasništva i troškove notarske obrade ugovora snosi učesnik/kupac.
- (4) Ukoliko učesnik/kupac iz stava (1) ovog člana odustane od zaključenja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, gubi pravo na povrat uložene kapare/depozita iz člana 10. ovog pravilnika.
- (5) Izuzetno od stava (4) ovog člana, zaključenje ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora će se ponuditi sljedećem rangiranom učesniku licitacije sa liste uspješnih ponuđača/učesnika po cijeni koju je ponudio taj učesnik, a u slučaju da se poslovni prostor ne uspije prodati ni na takav način, održat će se druga licitacija.
- (6) Ukoliko na licitaciji učesnici ne ponude veću cijenu od utvrđene u Javnom oglasu, zaključenje ugovora o kupoprodaji će se ponuditi prvorangiranom na konačnoj rang listi, a u slučaju neprihvatanja gubi pravo na povrat uplaćene kapare/depozita, te će se kupoprodajni ugovor ponuditi sljedećem rangiranom učesniku sa konačne rang liste.
- (7) Ukoliko na licitaciji ne bude ponuda za povećanje cijene, Ugovor o kupoprodaji se dodjeljuje učesniku/kupcu koji je prijavu na Javni oglas predao ranije.

Član 19.

(Kupoprodajna cijena)

- (1) Prije zaključivanja ugovora o kupoprodaji, učesnik/kupac je, na osnovu posebno izdatog akta Fonda iz člana 17. stav (5) ovog pravilnika, dužan utvrđenu kupoprodaju cijenu, umanjenu za

iznos uplaćene kapare/depozita, uplatiti na Transakcijski račun Fonda u roku od 10 dana od dana prijema istog akta.

- (2) Ukoliko učesnik/kupac ne izvrši plaćanje kupoprodajne cijene na način utvrđen stavom (1) ovog člana, smatrat će se da je odustao od kupovine poslovnog prostora, u kojem slučaju gubi pravo na povrat uplaćene kapare/depozita.

Član 20.

(Predaja u posjed)

Predaja poslovnog prostora u posjed učesnika/kupca izvršit će se u roku od osam (8) dana nakon isplate kupoprodajne cijene za kupljeni poslovni prostor, o čemu će se sačiniti zapisnik o primopredaji.

V - ZAVRŠNE ODREDBE

Član 21.

(Evidencija, nadzor, tehnički, administrativni i pravni poslovi)

Evidenciju, nadzor, tehničke, administrativne, pravne i druge poslove na realizaciji odredaba iz ovog pravilnika vrše Odjel za projektovanje, nadzor i ostale tehničke poslove Fonda, te Odjel za pravne i ekonomske poslove Fonda.

Član 22.

(Stupanje na snagu)

Ovaj pravilnik stupa na snagu po dobijanju saglasnosti Upravnog odbora Fonda i objavit će se web stranici Fonda i u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

Obradio/Kontrolisao:

Jasmina Karović dipl.pravnik

Broj: 02 -03-1288/22

Sarajevo, 20.10.2022. godine



Akif Šišić, dipl. pravnik

