

BOSNA I HERCEGOVINA

Federacija Bosne i Hercegovine

KANTON SARAJEVO

Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova

za članove porodica šehida i poginulih boraca,
ratne vojne invalide, demobilizirane borce
i prognane osobe, ulica Hivzi Bjelavca 54.

Broj: 01-01-14-1157/21

Sarajevo, 30.7.2021. godine

Na osnovu člana 20., stav 2., Statuta Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova, a u skladu sa Zaključkom U.O. Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova, broj: 06-05-78-Z.30/13 od 15.5.2013. godine, Pravilnikom o uvjetima i načinu formiranja cijena proizvoda (stanova, poslovnih prostora i garaža) i usluga Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova od 31.12.2010. godine; Pravilnikom o načinu udruživanja sredstava i utvrđivanja uslova za izgradnju i kupoprodaju stanova od 10.5.2006. godine i Pravilnikom o uvjetima i načinu bodovanja aplikantata "Programa za mlade" kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova od 19.10.2016. godine, Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o uvjetima i načinu bodovanja aplikantata "Programa za mlade" kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova od 31.5.2021. godine Direktor Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova d o n o s i

ODLUKA O CIJENI I UVJETIMA

za zaključenje predugovora o udruživanju sredstava
u stambeno-poslovnom objektu "Šip K-30 i K-31"

I. PREDMET

Član 1.

- (1) Ovom Odlukom utvrđuju se ugovorni uvjeti koji se imaju primjenjivati prilikom zaključenja predugovora o udruživanju sredstava radi finansiranja gradnje nekretnina u stambeno-poslovnom objektu "Šip K-30 i K-31", a naročito prodajne cijene, načini udruživanja sredstava, udružiocu sredstava, kategorije udružiocu sredstava, povlašteni tretmani u pogledu cijene i načina plaćanja, sredstva obezbjeđenja potraživanja, posebne pogodnosti i odobrenja za upise.
- (2) Stambeno-poslovni objekat iz prethodnog stava će se, shodno Rješenju broj: 07/A-19-5681/20 od 12.5.2021. godine, graditi na zemljištu označenom kao k.č.br. 375/44, 375/45, 558/22 i 558/23, K.O. Koševo, s.p., upisanom u zk.ul.br. 9999, iste K.O., što odgovara k.č.br. 648/2, 648/3, 818/12 i 818/13, K.O. Sarajevo VI, kat.stanje.
- (3) Planirani rok završetka izgradnje objekta je novembar 2022. godine.

II. UDRUŽIOCI SREDSTAVA

Pravo udruživanja sredstava za finansiranje gradnje stana

Član 2.

- (1) Pravo udruživanja sredstava za finansiranje gradnje stana pod povoljnijim uvjetima imaju pripadnici boračkih populacija kada prvi put rješavaju stambeno pitanje.
- (2) Pravo udruživanja sredstava za finansiranje gradnje stana pod povoljnijim uvjetima imaju aplikanti "Programa za mlade" kod Fonda koji ostvaruju uvjete za rješavanje stambenog pitanja pod povoljnijim uvjetima u skladu sa Pravilnikom.
- (3) Pravo udruživanja sredstava za finansiranje gradnje stana imaju sva fizička lica koja imaju državljanstvo Bosne i Hercegovina, te stranci u slučaju postojanja reciprociteta.
- (4) Pravo udruživanja sredstava za finansiranje gradnje stana imaju i sva pravna lica registrirana na području Bosne i Hercegovine.
- (5) Prioritet kod udruživanja sredstava za finansiranje gradnje stana imaju lica iz st. (1) i (2), ovog člana u odnosu na lica iz stav (3), istog.

Pravo udruživanja sredstava za finansiranje gradnje parking prostora

Član 3.

Pravo udruživanja sredstava za finansiranje gradnje, maksimalno jednog, parking prostora imaju lica koja imaju ili će imati zaključen predugovor o udruživanju sredstava za finansiranje gradnje stana ili poslovnog prostora u objektu iz člana 1., ove Odluke.

Pravo udruživanja sredstava za finansiranje gradnje poslovnog prostora

Član 4.

- (1) Pravo udruživanja sredstava za finansiranje gradnje poslovnog prostora imaju sva fizička lica koja imaju državljanstvo Bosne i Hercegovine, te stranci u slučaju postojanja reciprociteta.
- (2) Pravo udruživanja sredstava za finansiranje gradnje poslovnog prostora imaju i sva pravna lica registrirana na području Bosne i Hercegovine.

III. CIJENA GRADNJE

Stanovi

Član 5.

- (1) Prodajna cijena stana u objektu iz člana 1., ove Odluke utvrđuje se kako slijedi:
 1. za lica iz člana 2, st. (1) i (2), prodajna cijena stana, izuzev stanova na posljednjoj etaži, utvrđuje se u visini od **2.500,00 KM/m²** s uračunatim PDV-om.
 2. za lica iz člana 2, st. (3) i (4), prodajna cijena stana, izuzev stanova na posljednjoj etaži, utvrđuje se u visini od **2.750,00 KM/m²** s uračunatim PDV-om.
- (2) Prodajna cijena stanova na posljednjoj etaži objekta iz člana 1, ove Odluke i to stanovi:
 - stan MS 1; - stan MS 5; - stan MS 9;
 - stan MS 2; - stan MS 6; - stan MS 10;
 - stan MS 3; - stan MS 7; - stan MS 11;
 - stan MS 4; - stan MS 8; - stan MS 12;utvrđuje se za sva lica iz člana 2, ove Odluke, u visini od **2.800,00 KM/m²**, s uračunatim PDV-om.

Parking prostori

Član 6.

Prodajna cijena parking prostora iznosi **11.500,00 KM**, sa uračunatim PDV-om.

Poslovni prostori

Član 7.

Prodajna cijena poslovnog prostora iznosi **2.000,00 KM/m²**, sa uračunatim PDV-om.

IV. OSIGURANJE

Član 8.

Za sva plaćanja koja Udruzioc sredstava vrši dvokratno ili u mjesečnim ratama, počevši od utvrđenog roka, Udruzioc sredstava obezbjeđuje:

1. dovoljan broj mjenica s ovjerenim mjeničnim izjavama po učesniku na strani Udruzioca sredstava, odnosno
2. administrativnu zabranu na vlastita primanja i/ili primanja svojih sudužnika, odnosno
3. upis založnog prava na stambenoj jedinici koja je predmet prodaje (ili drugoj odgovarajućoj stambenoj jedinici) u korist Fonda ukoliko udružilac sredstava zahtijeva prijenos prava vlasništva prije izmirenja ukupne cijene nekretnine.

V. NAČINI UGOVARANJA UDRUŽIVANJA SREDSTAVA

Stanovi

Član 9.

- (1) Udruživanje sredstava za finansiranje gradnje stana ugovarat će se kako slijedi:
 1. jednokratno, uz isplatu ukupne ugovorene vrijednosti u roku od 30 /trideset/ dana od dana potpisivanja predugovora;
 2. odgođenim plaćanjem u dvije jednake ili ugovorene tranše uz isplatu ukupne ugovorene vrijednosti najkasnije do 30.6.2022. godine i
 3. odgođenim plaćanjem uz uplatu propisanog iznosa učešća odmah po zaključenju predugovora i isplatu ostatka ugovorene vrijednosti u jednakim mjesečnim ratama.
- (2) Izbor načina izmirenja ukupne cijene stana definirane u članu 5., a u vezi za čl. 10. i 11., ove Odluke, vrši udružilac sredstava prilikom apliciranja.

Član 10.

- (1) Shodno kategoriji udruzioca sredstava, plaćanje cijene stana na način iz člana 9., stav (1), tačka 3., može se ugovoriti kako slijedi:
 1. porodice šehida/poginulih boraca – minimalno 30% vrijednosti ugovora plaćaju najkasnije u roku od 30 /trideset/ dana od dana potpisivanja predugovora, a ostatak kupoprodajne cijene plaćaju u, maksimalno, 70 /sedamdeset/ jednakih mjesečnih rata, bez kamata;
 2. lica iz člana 2, stav (1) (izuzev porodica šehida/poginulih boraca) i stav (2), ove Odluke – minimalno 40% vrijednosti ugovora plaćaju najkasnije u roku od 30 /trideset/ dana od dana potpisivanja ugovora, a ostatak kupoprodajne cijene plaćaju u, maksimalno, 50 /pedeset/ jednakih mjesečnih rata, bez kamata i
 3. lica iz člana 2, stav (3) i (4), ove Odluke kupoprodajnu cijenu plaćaju tako što minimalno 50% vrijednosti ugovora plaćaju najkasnije u roku od 30 /trideset/ dana od dana potpisivanja ugovora, a ostatak kupoprodajne cijene plaćaju najkasnije do 30.6.2022. godine.

- (2) Uvođenje u posjed, nakon dobivanja upotrebne dozvole, može biti izvršeno uz uvjet obezbjeđenja sredstava osiguranja utvrđenih ovom Odlukom i izmirenje prispjelih obaveza ugovorenih zaključenim predugovorom o udruživanju sredstava.

Posebne pogodnosti za stanove

Član 11.

- (1) Udružiocima sredstava iz člana 2., st. (1) i (2), ove Odluke, koji plaćanje ukupne cijene stana vrše jednokratno odobrava se popust u visini od 3% od ukupne cijene stana definirane za predmetnu kategoriju udružioca sredstava.
- (2) Udružiocima sredstava iz člana 2., st. (1) i (2), ove Odluke, koji plaćanje ukupne cijene stana vrše na način iz člana 9., stav (1), tačka 2., ove Odluke, ali uz uplatu učešća od, minimalno, 70% ukupne cijene stana, odobrava se popust u visini od 1% od ukupne cijene definirane za predmetnu kategoriju udružioca sredstava.
- (3) Udružiocima sredstava iz člana 2., st. (3) i (4), ove Odluke, koji plaćanje ukupne cijene stana vrše jednokratno odobrava se popust u visini od 3% od ukupne cijene stana definirane za predmetnu kategoriju udružioca sredstava.
- (4) Popusti definirani ovom Odlukom mogu se ostvariti isključivo po jednom osnovu.

Parking prostori

Član 12.

- (1) Izmirenje prodajne cijene parking prostora prati ugovorne uvjete predugovora o udruživanju sredstava za finansiranje gradnje stana za konkretno lice i ugovaranje se vrši istovremeno.
- (2) Uvođenje u posjed može biti izvršeno uz uvjet obezbjeđenja sredstava osiguranja utvrđenih ovom Odlukom i izmirenje prispjelih obaveza ugovorenih zaključenim predugovorom o udruživanju sredstava.

Poslovni prostori

Član 13.

- (1) Izmirenje prodajne cijene poslovnog prostora može biti ugovoreno uz uplatu, minimalno, 30% vrijednosti ugovora u roku od 30 /trideset/ dana od dana potpisivanja predugovora, a izmirenje ostatka kupoprodajne cijene u, maksimalno, 60 /šezdeset/ jednakih mjesečnih rata, bez kamata.
- (2) Uvođenje u posjed može biti izvršeno, minimalno, uz uvjet obezbjeđenja sredstava osiguranja i izmirenje prispjelih obaveza.

VI. POSEBNA ODOBRENJA

Član 14.

- (1) Udružiocu sredstava koji prodajnu cijenu izmiruje iz sredstava kredita kod poslovne banke, u cijelosti ili djelimično, na njegov zahtjev omogućit će se, ovisno pravnom statusu nekretnine u momentu prodaje iste upis predbilježbe ili zabilježbe založnog prava ranga hipoteke u zemljišnoknjižnom izvratku etažne jedinice na etažiranoj nekretnini koja je predmet kupoprodaje, u korist banke kao sredstvo obezbjeđenja potraživanja banke, uz uvjet izmirenja kupoprodajne cijene od strane banke u roku od 7 /sedam/ dana od dana zaključenja predugovora o kupoprodaji i ugovora o hipoteci.
- (2) Ukoliko se dio kupoprodajne cijene izmiruje iz vlastitih sredstava udružioca sredstava,

a dio iz sredstava kredita za čije se obezbjeđenje zahtijeva upis iz stava (1), ovog člana, sredstva koja se uplaćuju iz vlastitih sredstava moraju biti izmirena najkasnije u roku od 7 /sedam/ dana od dana zaključenja predugovora o kupoprodaji.

- (3) Primopredaja stana kupcima koji kupoprodajnu cijenu izmiruju na način iz člana 9., stav (1), tačka 2., ove Odluke može biti izvršena isključivo uz uvjet izmirenja cjelokupne prodajne cijene do momenata primopredaje stana udružiocu sredstava.
- (4) Na zahtjev banke, kao dodatni kolateral, banci koja kreditira udružioca sredstava, a koji prodajnu cijenu izmiruje iz sredstava stambenog kredita, u cjelosti i jednokratno u roku od 30 /trideset/ dana od dana potpisivanja Predugovora o kupoprodaji i Ugovora o hipoteci, a temeljem Predugovora o kupoprodaji i Ugovora o hipoteci, može biti data od strane Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova mjenica sa mjeničnom izjavom kao sredstvo obezbjeđenja banke da će nekretnina koja je predmet kupoprodaje biti izgrađena, etažirana i upisana kao vlasništvo udružioca sredstava sa založnim pravom ranga hipoteke u korist banke.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15.

Za prodaju nekretnina koje su predmet ove Odluke raspisat će se javni oglas i prodaja će se vršiti u skladu sa ovom Odlukom.

Ukoliko broj aplikacija bude veći od broja ponuđenih nekretnina, rang listu aplikacija sa prijedlogom za zaključenje Predugovora sačinjit će posebno imenovana Komisija.

Javni oglas će biti objavljen u dnevnim novinama i na web-stranici Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova.

Član 16.

Odluka važi od dana donošenja.

Dostavljeno:

1 x Sektori Fonda

1 x a/a

