



**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKI NAČELNIK**

Broj: 01-05-6-508-3/19

Datum: 05.04.2019.godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TEŠANJ

PREDMET: Odgovor na vijećničko pitanje, dostavlja se.-

Na 26. Sjednici Općinskog vijeća Tešanj koja je održana 28.02.2019.godine vijećnik Deljković Nermin je postavio vijećničko pitanje: "Zašto toliko godina poslije rata još uvijek nemamo hotel u Tešnju?"

Odgovor:

Postavljeno pitanje je kompleksno i prilično složeno. Ozbiljno pitanje i odgovor podrazumijevaju analizu višeslojnosti ovog pitanja i različitih aspekata. Naime u problematici se prepliće nekoliko aspekata, a to su kao prvi i najvažniji vlasnički odnosi, prostorno planska dokumentacija, stanje okolnih javnih površina, komunalna infrastruktura.

Vlasnički odnosi

Stari Hotel je tokom rata dodatno devastiran, a prethodno je bio u vlasništvu preduzeća "Zvečaj". Ranija firma "Zvečaj" d.o.o. je otišla u stečaj o čemu je nadležni sud 13.05.2005.g. donio odluku kojim je otvoren stečajni postupak, te imenovao stečajnog upravnika koji je u skladu sa odredbama Zakona o stečaju objavio javnu prodaju nepokretnosti/nekretnina na kojoj se nalazi Hotel radi unovčenja stečajne mase "Zvečaj" d.o.o. Tešanj. Javno nadmetanje je održano 11.12.2006.g., na kojem je izvršena prodaja objekta "Hotela". Stečajni upravnik je donio Odluku o prodaji 14.03.2007.g. kada je u provedenom postupku predmetnu nekretninu kupio Brka Ahmet, a uslov je bila samo uplata kupoprodajne cijene. Dana 19.08.2009.g. predmetni objekat "Hotela" kupio je Kadušić Fahrudin, a 02.03.2012.g. je parcela/nekretnine su unesene u imovinu društva "Farex" d.o.o. Tešanj na osnovu Odluke o povećanju kapitala. Nakon toga predmetna nekretnina je u toku 2012.g. u zemljišno knjižnim evidencijama upisana kao posjed i vlasništvo "Farex" d.o.o. Tešanj i to parcela označena kao 337/2 zv. "Hotel" hotel, kafana i dvorište ukupne površine 1374 m² za K.O. Tešanj II.

Potrebno je napomenuti da je prodajom predmetne nekretnine u stečajnom postupku jedina obaveza bila uplata cijene postignute na javnom nadmetanju.

U dva navrata, odnosno u 2012.g. i u 2015.g. rješavano je po zahtjevu "Farex-a" i izvršen je otkup nekretnina - parcela koje gravitiraju lokalitetu oko "Hotel"-a.

Prostorno-planska dokumentacija;

Urbanističkim planom Tešanj ("Službeni glasnik općine Tešanj" broj: 6/88 i 7a/09) predmetni lokalitet je definisan i nalazio se u zoni označenoj kao "Hotel". Iz navedenog se da zaključiti da je Općina svo vrijeme u svojoj prostorno planskoj dokumentaciji ovaj lokalitet i objekat tretirala kao "Hotel" i lokaciju predviđenu za prateće sadržaje uz Hotel, što je impliciralo da na istom nije mogao biti građen objekat druge namjene.

Uzimajući u obzir da je od vremena izrade Urbanističkog plana Tešanj protekao dug period (1988.g.), da je riječ o prostoru veoma značajnom za grad i njegovo funkcioniranje, iskazane su potrebe za kvalitetnijim i funkcionalnijim uređenjem prostora tako da su se stekli uslovi za pristupanje izradi novog planskog dokumenta. Kroz izradu Urbanističkog Projekta omogućeno je uređenje i urbana obnova ovog

područja, kao i sanacija i rekultivacija narušene sredine, te formiranje racionalne urbane matrice primjerene karakteristikama ovog prostora.

Zbog navedene potrebe uređenja prostora, Općina Tešanj je pristupila izradi Urbanističkog projekta "Tešanj-Centar" Tešanj, koji je usvojen kao nacrt na 31. sjednici Općinskog vijeća Tešanj održanoj dana 28.07.2011. godine, a Odluku o usvajanju i provođenju Urbanističkog projekta "Tešanj-Centar" u Tešnju Općinsko vijeće Tešanj je jednoglasno donijelo na svojoj 37. sjednici održanoj dana 09.03.2012.g.(objavljena u "Službenom glasniku općine Tešanj" broj: 02/12).

Paralelno sa pokrenutom procedurom o izradi dokumenta prostornog uređenja, shodno dogovorenim obavezama, Općina Tešanj je u toku 2012.godine vodila aktivnosti na izmjeni komunalne infrastrukture (kanalizacija, vodovodne cijevi i dr.) izvršeno je zatvaranje pješačke zone u dijelu ispred Doma kulture, Privredna banka i Hotela zbog vršenja radova, a u toku 2013.g. (08.04.2013.g.) zaključen je Sporazum o izmještanju toplovoda između Općine Tešanj, JP Toplana i "Farex" d.o.o. Tešanj, sa obavezama potpisnika. Radovi na izmještanju instalacije toplovoda koji su išli neposredno ispod samog objekta Hotela (podstanica) završeni krajem 2014.g.

U međuvremenu Općina Tešanj je pokrenula postupak za uređenje javnih površina (prostor ispred objekta Doma kulture), a vlasnik nekretnina "Hotela" je bio dužan da završi uređenje objekta hotela (fasade i stolarije), da izvrši izgradnju stambeno-poslovnog objekta "Grič"-zgradi koja se gradila na lokaciji iza Hotela (ukupna konstrukcija, ugradnja vanjske stolarije i izrada vanjske fasade) te da izvrši vanjsko uređenje građevinskih parcela oko objekata Hotela i stambeno-poslovnog objekta sa svim izgrađenim komunalnim instalacijama (podzemnim i nadzemnim) a koji služe za potrebe navedenih objekata, te izvrši njihovo priključenje na instalacije koje je izvela i koje će izvesti Općina.

Obzirom da je 2015.godine "Farex" d.o.o. Tešanj kupio i objekat zv. "Privredna banka", radi cjelokupnog urbanističkog rješenja mikro lokacije u 2017.g. pokrenuta je procedura izmjene Urbanističkog projekta kojom je izvršeno proširenje obuhvata i na navedeni objekat zv. "Privredna banka" a sve u cilju njenog što kvalitetnijeg rješenja ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj; 4/17).

Nakon provedene procedure u aprilu 2018.g. usvojen je Prijedlog navedenog plana donošenjem Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o usvajanju Urbanističkog-projekta "Tešanj-Centar" Tešanj ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj; 4/18).

Potrebno je istaći da je Općina Tešanj sa vlasnikom nekretnina kontinuirano obavljala razgovore i održavala sastanke, kako bi se objekat koji je u središtu Tešnja što prije uredio i stavio u funkciju, što je rezultiralo potpisivanjem Sporazuma sa obavezama potpisnika.

Općinsko Vijeće u nekoliko navrata razmatralo pisane informacije koje su se odnosile na realizaciju navedenog Urbanističkog projekta o čemu je donesen Zaključak općinskog vijeća br. 01-05-6-3594-7/12 od 28.02.2013.g. ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj: 2/13) i Zaključak br. 01-23-11-858-3/14 od 28.04.2014.g. ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj: 5/14).

Javne površine

Urbanističkim projektom definisani su, na nivou idejnog projekta, zahvati planirani na predmetnom lokalitetu na osnovu čega je doneseno, u šestom mjesecu 2014.g. i Rješenje o urbanističkoj suglasnosti za vanjsko uređenje parcela u dijelu ispred Doma kulture, zgrade zv. "Privredna banka" i Hotela.

Projektom je predviđeno izmjena položaja parkinga, izmjena režima saobraćaja u tom dijelu popločavanje javnih i saobraćajnih površina, te uređenje javne rasvjete.

Nakon izrade/pribavljanja glavnog projekta i ispunjavanja svih uslova utvrđenih urbanističkom saglasnosti u maju mjesecu 2016.g. doneseno je i odobrenje za izvođenje radova vanjskog uređenja na predmetnom lokalitetu. Radovi su završeni krajem novembra 2016.g., nakon čega je 20.12.2016.godine doneseno odobrenje za upotrebu. U izvođenju radova na uređenje predmetnog lokaliteta Općina je izdvojila 349.154.00KM

Rokovi

Vlasnik objekta nema ugovorne ili zakonske obaveze završetka radova i investicije ili početka pružanja hotelskih usluga. Te obaveze nisu definisane kupoprodajnim ugovorom, niti nekim propisom. Slično je i sa bilo kojom drugom investicijom na prostoru općine Tešanj. Iako ovdje postoji veće interesovanje javnosti, nismo u mogućnosti uticati na vlasnika objekta da Hotel počne sa radom, ali tako je sa svakom "privatnom imovinom" ili investicijom poslovnog subjekta.

Potrebno je napomenuti da su konkretniji razgovori bili mogući, tek kada je 2012.g. definisan stvarni vlasnik objekta/izvršena uknjižba nekretnina na "FAREX" d.o.o. Tešanj, kada je Općina Tešanj aktivno sa vlasnikom pokušavala da iznađe najbolja Rješenja, a uzimajući u obzir da je objektom gospodarila firma "Zvečaj" sve do 2005.g. kada je proglašen stečaj na istom /odnosno do prodaje objekta 2007.godine. U proteklom periodu utrošeno je dosta /vremena/ finansija/ na investiranje radi uređenja javnih površina, kako od strane Općine, JP "Toplana", kao i radi privođenja Urbanističkog projekta namjeni izgradnjom stambeno-poslovne zgrade/dogradnje i vanjskog uređenja Hotela od strane vlasnika nekretnine. Za provođenje postupka izrade prostorno planske dokumentacije potreban je duži vremenski period kao i za provođenje postupka javnih nabavki u odabiru izvođača radova kada su radovi za čije izvođenje je zadužena Općina Tešanj.

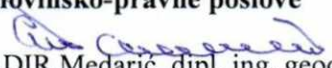
Naglašavamo da su se mnoge aktivnosti preplitale, vodile u više oblasti i pravaca te su izvođenje radova na uređenju objektu Hotela i okolnih parcela, izgradnja stambeno poslovnog objekta, izmjena prostorno planske dokumentacije i ostale naprijed navedene aktivnosti utjecale na konačan period završetka svih radova na ovoj lokaciji. Shodno preuzetim aktivnostima i obavezama Općina je izvršila /izmjenu komunalne infrastrukture/ uređenje javnih površina na lokalitetu krajem 2016.g.

Trenutne aktivnosti

Investitor očekuje da Općina ustupi parking ispred Doma kulture na upravljanje i korištenje vlasniku hotela, iskazujući stav da bez davanja parkinga na upotrebu neće početi sa radom hotel. Do sada je vođen niz sastanaka na ovu temu, sa različitim opcijama predloženim od vlasnika hotela ili općine, ali nije pronađeno rješenje koje bi bilo prihvatljivo investitoru, općini/javnom interesu i istovremeno zakonski moguće.

OBRADIVAČ:

Služba za katastar, urbanizam
i imovinsko-pravne poslove


NADIR Medarić, dipl. ing. geodezije



OPĆINSKI NAČELNIK:


Mr. sci. SUAD Huskić