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
U P R A V N I O D B O R
Sarajevo, srijeda, **21. april 2022. godine**
Broj: ZA-03/22

Z A P I S N I K
3. sjednice Upravnog odbora Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova

Mjesto održavanja sjednice: Prostorije Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe (u nastavku: **Fond**), Sarajevo, ul. Hivzi Bjelevca br. 54., VII sprat, sala za sastanke

Vrijeme održavanja: 21.4.2022. godine u 9,00 sati.

Prisutni članovi Upravnog odbora:

1. Adha Masnopita – Predsjednica Upravnog odbora;
2. Jasmina Katica – članica Upravnog odbora;
3. Hakija Delić – član Upravnog odbora i
4. Amela Petrinić – članica Upravnog odbora.

Pored prisutnih članova Upravnog odbora, sjednici su prisustvovali:

1. Nijaz Ćelović
2. Haris Hasanagić i
3. Sanela Brković.

Zapisnik vodi Muris Gazdić – Sekretar Upravnog odbora Fonda.

Sjednicom predsjedava i rukovodi Adha Masnopita, Predsjednica Upravnog odbora Fonda, koja otvara 3., sjednicu Upravnog odbora Fonda, a potom konstatira da sjednici Upravnog odbora prisustvuju gore navedeni članovi Upravnog odbora i lica kojima je od strane Upravnog odbora dozvoljeno prisustvo sjednici Upravnog odbora, da je član upravnog odbora Nermin Ćurovac opravdano odsutan, kao i da Upravni odbor posjeduje kvorum članova Upravnog odbora za odlučivanje.

Nakon uvodne provjere ispunjavanja uvjeta za zakonit rad Upravnog odbora predlaže da se u odnosu na, u pozivu za sjednicu, predloženi dnevni red izvrše određene korekcije u istom, prevshodno iz potrebe hitnog i pravovremenog djelovanja u pravcu rješavanja novonastale problematike u pogledu Konkursa iz izbor direktora Fonda, a potom i radi efektivnosti u pogledu razmatranja u pozivu predloženih tačka 2. i 3. s obzirom na njihovu povezanost.

Shodno navedenom predlaže te sljedeći, izmijenjeni:

D N E V N I R E D

1. Usvajanje zapisnika sa 1. i 2. sjednice Upravnog odbora održanih 30.3.2022. godine.

2. Poništenje Javnog konkursa za imenovanje na poziciju direktora Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe, objavljen u "Dnevnom avazu" dana 2. i 3. aprila 2022. godine, web-stranici Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe www.fondstan.ba dana 4.4.2022. godine i "Službenim novinama FBiH", broj: 26/22 dana 6.4.2022. godine – izlagač Adha Masnopita, Predsjednica Upravnog odbora;
3. Informacija koja se daje temeljem Zaključka Upravnog odbora Fonda broj: 06-55-Z-5-2 od 30.3.2022. godine po informaciji o rješavanju programa mladih putem Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša – izlagač: Nijaz Ćelović, pomoćnik direktora za ekonomske poslove i informacija o Sporazumu o realizaciji projekta "Izgradnja stambeno-poslovnih objekata u Kantonu Sarajevo" putem rješavanja stambenog pitanja mladih za kupovinu stana po osnovu predinvestiranja u poticajnu stanogradnju investitora Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova – izlagač: Haris Hasanagić, pomoćnik direktora za marketing i prodaju.
4. Tekuća pitanja

Upravni odbor jednoglasno usvaja predloženi Dnevni red.

TOK SJEDNICE

Tačka 1. Usvajanje zapisnika sa 1. i 2. sjednice Upravnog odbora održanih 30.3.2022. godine

Predsjednica Upravnog odbora daje uvodne informacije u pogledu ove tačke dnevnog reda izlažući ukratko dnevni red i tok 1., konstituirajuće, sjednice Upravnog odbora Fonda, te konstatira da u materijalu dostavljeni tekst zapisnika prema njenom mišljenju odgovara u potpunosti toku sjednice i datim izjavama istovremeno tražeći i od ostalih članova Upravnog odbora da se izjasne u pogledu dostavljenog nacrta zapisnika.

Svi prisutni članovi Upravnog odbora se izjašnjavaju da nemaju primjedbi na tekst zapisnika.

Shodno tome Predsjednica Upravnog odbora predlaže usvajanje zapisnika sa 1., konstituirajuće, sjednice Upravnog odbora Fonda.

Upravni odbor prihvata prijedlog i usvaja zapisnik sa 1., konstituirajuće sjednice Upravnog odbora Fonda.

U nastavku ove tačke dnevnog reda Predsjednica izlaže dnevni red i tok 2. sjednice Upravnog odbora Fonda i u ovom dijelu iznosi primjedbu u pogledu svoga prijedloga druge tačke zaključka 5. tačke dnevnog reda sugerirajući da ista treba glasiti "članovi Upravnog odbora zauzimaju stav kako je neophodno izvršiti preciznu analizu provedenog postupka javnih nabavki za objekat Rosulje i Ilijaš, utvrditi tačnu cijenu stana po m^2, te potom inicirati sastanak s Ministrom komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša na kojem će se prezentirati ove informacije i eventualno pokušati iznaći rješenje, a ukoliko postoji potreba sastanku mogu prisustvovati i članovi Upravnog odbora". Upravni odbor jednoglasno potvrđuje iznesenu primjedbu te se shodno tome traži korekcija zapisnika u navedenom pravcu.

Nakon tražene i date riječi u pogledu ove tačke dnevnog reda zamjenica predsjednice Upravnog odbora Fonda konstatira da je također mislila kako će imati primjedbu na, u materijalu dostavljeni, tekst zapisnika, no utvrdila je da je njena izjava pravilno unesena.

Kako ostali članovi Upravnog odbora nisu imali primjedaba na dostavljeni tekst zapisnika, Predsjednica Upravnog odbora Fonda predlaže da se uz naprijed navedene korekcije donese zaključak o usvajanju zapisnika sa 2. sjednice Upravnog odbora Fonda.
Upravni odbor prihvata prijedlog i usvaja zapisnik sa 2. sjednice Upravnog odbora Fonda.
ZAKLJUČAK:

- Usvaja se Zapisnik o radu sa 1., konstituirajuće, sjednice Upravnog odbora Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce od 30.3.2022. godine.
- Usvaja se Zapisnik o radu sa 2., sjednice Upravnog odbora Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce od 30.3.2022. godine.

Rezultat glasanja: jednoglasno

Tačka 2. Poništenje Javnog konkursa za imenovanje na poziciju direktora Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe, objavljen u "Dnevnom avazu" dana 2. i 3. aprila 2022. godine, web-stranici Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe www.fondstan.ba dana 4.4.2022. godine i "Službenim novinama FBiH", broj: 26/22 dana 6.4.2022. godine

Predsjednica Upravnog odbora Fonda otvara drugu tačku dnevnog reda i daje uvodne napomene u pogledu raspisanog Javnog konkursa za imenovanje direktora, kao i uočenom formalno-pravnom nedostatku u tekstu Javnog konkursa. Upravni odbor Fonda pristupa razmatranju teksta Javnog konkursa, te se konstatira da isti odstupa od uvjeta utvrđenim tačkom V., Odluke o kriterijima za nominiranje/imenovanje direktora Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 8/05, 24/05 i 32/17), odnosno da je u tačci 4. Posebni uvjeti, pogrešno navedeno da kao kandidati koji se imenuju/nominiraju na poziciju direktora Fonda u pogledu stručne spreme mogu aplicirati lica koja imaju "VSS spremu - završen građevinski ili arhitektonski fakultet ili visoko obrazovanje prvog ciklusa bolonjskog sistema studiranja koji se vrednuje sa 240 ECTS studijskih bodova ili drugog ili trećeg ciklusa bolonjskog sistema studiranja građevinske ili arhitektonske struke", a treba pisati "VSS spremu - završen građevinski ili arhitektonski fakultet".
Nakon utvrđene pogreške koja predstavlja smetnju za nastavak provođenja predmetnog Javnog konkursa, a samim time i rezultate istog Predsjednica Upravnog odbora predlaže donošenje zaključka o poništenju samog Javnog konkursa, kao i svih drugih akata vezanih za isti, istovremeno predlažući da se za provođenje ovog zaključka, a prevashodno hitno sačinjavanje obavijesti o poništenju Javnog konkursa, te sačinjavanje akata kojim se akti doneseni u vezi s Javnim konkursom stavljaju van snage i izvršenje povrata dostavljenih aplikacija zaduži sekretar Upravnog odbora, Muris Gazdić.
U okviru ove tačke dnevnog reda, a iz razloga postojanja evidentne potrebe za postojanjem rukovodnog organa, prevashodno misleći pri tome na potrebu da Fond u ovom trenutku kada je potrebno pristupiti realizaciji Sporazuma za program poticajne stanogradnje ima direktora,

Predsjednica Upravnog odbora, uz prethodne konsultacije s resornim ministarstvom, informira Upravni odbor i prisutne pomoćnike direktora kako je usaglašen stav da će se u narednih 7 /sedam/ dana od strane Vlade Kantona Sarajevo izvršiti imenovanje vršioca dužnosti direktora Fonda, a potom, u dogledno vrijeme i ponovno raspisivanje Javnog konkursa za izbor direktora Fonda.

Za riječ se javlja pomoćnica direktora za pravne i opće poslove, Sanela Brković, koja dobija riječ, a potom iznosi kako zakonski ne postoji mogućnost za ponovno imenovanje vršioca dužnosti, jer je to učinjeno već dva puta nakon isteka mandata prethodnog direktora, Mirze Emirhafizovića, no kako je to odluka Vlade ista nema implikacija po ovaj Upravni odbor.

Za riječ se javlja Nijaz Ćelović, koji nakon dobijene riječi predlaže da se u ovom slučaju od strane Upravnog izvrši opunomoćenje lica ovlaštenog za zastupanje i predstavljanje Fonda do imenovanja direktora Fonda.

Upravni odbor konstatuje da je obaveza, prije svega, sačekati odluku Vlade Kantona Sarajevo u pogledu imenovanja vršioca dužnosti u narednom periodu od 7 /sedam/ dana, a u slučaju da se isto ne dogodi, Upravni odbor će na svojoj narednoj sjednici donijeti zaključak o davanju punomoći nekom od uposlenika Fonda za zastupanje i predstavljanje Fonda do izbora i imenovanja direktora Fonda.

ZAKLJUČAK:

- Poništava se Javni konkurs za imenovanje na poziciju direktora Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe, objavljen u "Dnevnom avazu" dana 2. i 3. aprila 2022. godine, web-stranici Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe www.fondstan.ba dana 4.4.2022. godine i "Službenim novinama FBiH", broj: 26/22 dana 6.4.2022. godine.
- Zadužuje se sekretar Upravnog odbora Fonda da temeljem ovog Zaključka sačini i provede:
  a. Akte kojim se stavljaju van snage akti doneseni u vezi sa Javnim konkursom iz tačke I., ovog Zaključka i
  b. Obavijest o Poništenju Javnog konkursa iz tačke I., ovog Zaključka u "Službenim novinama FBiH" i "Dnevnom avazu" i web-stranici Fonda www.fondstan.ba.
- Zadužuje se sekretar Upravnog odbora Fonda da temeljem ovog Zaključka kandidatima koji su do sada izvršili predaju aplikacije izvrši povrat, odnosno omogući preuzimanje iste u prostorijama Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe, ulica Hivzi Bjelevca 54/IV.

Rezultat glasanja: jednoglasno

Tačka 3. Informacija koja se daje temeljem Zaključka Upravnog odbora Fonda broj: 06-55-Z-5-2 od 30.3.2022. godine po informaciji o rješavanju programa mladih putem Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša i informacija o Sporazumu o realizaciji projekta "Izgradnja stambeno-poslovnih objekata u Kantonu Sarajevo" putem rješavanja stambenog pitanja mladih za kupovinu stana po osnovu

predinvestiranja u poticajnu stanogradnju investitora Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova

Predsjednica Upravnog odbora otvara treću tačku dnevnog reda i riječ daje izlagačima Nijazu Ćeloviću i Harisu Hasanagiću.

Nijaz Ćelović zahvaljuje na datoj riječi i započinje izlaganje Analize formiranja prodajnih cijena za stanove na objektima Rosulje-Vogošća A1-B i Ilijaš SP Centar.

Nijaz Ćelović, iz razloga jer ovaj saziv Upravnog odbora do sada nije imao uvid u poslovnu politiku Fonda, započinje izlaganje analize napominjući kako će iz naprijed navedenog razloga svoje izlaganje usmjeriti u pravcu detaljnog davanja informacije Upravnom odboru u pogledu formiranja cijene. Apostrofirajući kako samo formiranje cijene nekretnina na jednoj lokaciji, odnosno objektu novogradnje predstavlja najkompleksniji proces koji u sebi objedinjuje sve aktivnosti i povlači najveće rizike.

Pojašnjavajući da, s obzirom da Fond radi na tržištu, sve što se dešava na tržištu na ulaznim komponentama i informacijama koje su potrebne za formiranje cijene se odražava, a prevashodno u datim okolnostima nestabilnog tržišta i inflacije koje je počelo u februaru prošle godine na visinu cijene.

U nastavku izlaganja Nijaz Ćelović obrazlaže informaciju Upravnom odboru Fonda pa kaže:

- Shodno Zakonu o budžetu i Planu, Fond ima zahtjev da mora poslovati na tzv. pozitivnoj nuli, odnosno da iako nema razlike prihoda nad rashodima, Fond mora pokriti sve troškove. Kako ste mogli vidjeti u Planu godišnji troškovi Fonda su na nivou 1.600.000,00 KM i isti se obezbjeđuju iz razlike u cijeni kako se ne bi iskazao negativan rezultat poslovanja, također skrećući pažnju da bi iskazivanje negativnog poslovanja imalo direktne implikacije, kako po rukovodstvo Fonda, tako i po upravu Fonda.
- Drugi pristup u ovome je politika Vlade Kantona Sarajevo s pratećim ministarstvima, a prevashodno Ministarstvom za boračka pitanja i Ministarstvom komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša koji imaju svoje projekte – projekt mladih i projekt dodjele stanova u vlasništvo i na korištenje. Ministarstvo za boračka pitanja je planiralo riješiti sve ispostavljene mu zahtjeve za dodjelu stanova boračkim populacijama, što je negdje oko 120 stanova. Mi ovdje imamo kontinuitet saradnje i zajedničke politike s oba ministarstva i mi smo se pripremili za ove zahtjeve ministarstava i posjedujemo kapacitete i gradnja to pokazuje na licu mjesta. Za ovo su bila potrebna tri objekta od čega smo za dva sproveli procedure javnih nabavki, a kada je u pitanju Ilijaš tu smo trenutno malo stali zbog nedefiniranih ulaznih cijena.
- Fond je u maju 2021. godine po nalogu Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša dobio inicijativu za formiranje cijene, a kompletna korespondencija Ministarstva prema Fondu je dostavljena u radnom materijalu. Mi smo tada pristupili formiranju neke cijene i već tada smo znali da se nešto dešava na tržištu što se tiče ulaznih komponenti i tad smo formirali cijenu u visini od 1.850,00 KM/m^2. Donji prag razlike koji mi moramo imati na objektima u kojima se nalazi 90 /devedeset/ stanova je 1.200.000 KM, a u stvari nama treba 1.600.000 KM. U samom izvještaju i njegovim prilozima vi imate te obračune kako bi se izbjegle sve informacije o istom od ljudi koji ne vladaju ovim podacima i koji su sa strane i koji ne poznaju dovoljno te informacije i formiranje cijena.

(u nastavku obrazlaganja informacije Nijaz Ćelović upućuje Upravni odbor na podatke dostavljene u materijalu detaljno pojašnjavajući iznesene stavke).

- Na bazi cijene utvrđene junu 2021. godine u visini od 1.850,00 KM/m^2, Fond se prijavio na Javni oglas Ministarstva za boračka pitanja i prošao je na istom, potpisan je ugovor i isplaćena je cijena. Sada nakon provedenog postupka po zakonu o javnim nabavkama već se je ispostavilo da imamo minus na toj cijeni. Kako cijena izvođača utiče na ukupnu cijenu od 82 do 87%. Mi smo u ove procese ušli u junu, a završili smo javnu nabavku u decembru 2021. godine i iako smo prema referentnoj cijeni, cijeni sa objekta "E" moguću cijenu gradnje povećali za 15% koliko je tada bila projekcija na osnovu izjava izvođača radova, rast cijena je ipak nešto viši. Po otvaranju ponuda mi smo napravili analizu na dan donošenja odluke i ova je informacija također u materijalu. Iako je Fond u ovom trenutku mogao poništiti ovaj tender, slijedom analize i dosadašnje prakse da se namjerno određuje niža nabavna cijena kako bi se dobila niža visina ponude mi smo pristupili zaključenju ugovora. U ovom trenutku je napravljena druga kalkulacija i već tada je napravljen minus u pogledu 15 /petnaest/ stanova za Ministarstvo za boračka pitanja i to se s obzirom na potpisan ugovor i izmirenu cijenu ne može mijenjati.
- Kada je u pitanju program mladih i cijena ponuđena Ministarstvu komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša mi smo predložili izmjenu cijene na visinu od 2.050,00 KM/m^2, no u ovom trenutku i ta cijena predstavlja gubitak, a mi, rukovodstvo Fonda ne možemo ulaziti u supstancu, mi ne možemo praviti gubitak i mi to moramo riješiti na nekakav način i ne može se sve prevaliti na Fond.
- Na ovo dodatno usložnjavanje ove problematike i novo poskupljenje kroz zahtjeve izvođača radova prevashodno je uticalo ovo novo globalno poskupljenje, prevashodno željeza, a i svih drugih materijala.

Nijaz Ćelović u nastavku dalje iznosi ovu problematiku kao i zakonske osnove, kako za zahtjeve za povećanje cijena od strane izvođača radova tako i osnove za priznavanje istih, a i same modele priznavanja napominjući kako je isto detaljno dostavljeno u materijalu same informacije.

Nastavljajući detaljno i iscrpno izlaganje Nijaz Ćelović na kraju konstatira da prema trenutnim podacima prodajna cijena stanova na lokacijama Vogošća-Rosulje A1-B i Ilijaš Centar ne može biti niža od 2.500,00 KM/m^2, a i ta bi cijena donijela oko 1.500.000 KM uz balansiranje od 300.000 KM to je 1.200.000 KM, a u ovo Fond mora uklopiti i Ministarstvo za boračka pitanja, jer suština je, i tako je to i rađeno, da Fond prati rad Vlade i njenih ministarstva odnosno njihove zahtjeve za stanovima za potrebe njihovih programa.

Nijaz Ćelović, ponovno podcrtava da ovo rukovodstvo, a i uprava ne smiju donijeti odluku kojom će prouzrokovati gubitak, bez obzira da li se to nekome sviđa ili ne.

U nastavku izlaganja Nijaz Ćelović podcrtava da se kada je ova problematika u pitanju mora postići sporazum i da Ministarstvo mora odmrznuti svoje stavove.

Nakon okončanog izlaganja Nijaza Ćelovića, Predsjednica Upravnog odbora Fonda otvara raspravu po ovoj tački dnevnog reda.

Za riječ se javila i dobila istu Amela Petrinić, koja iznosi mišljenje da se ovime Upravni odbor previše uvlači u poslovanje Fonda i smatra da Fond ne može očekivati od Upravnog odbora da na ovu temu zauzima stav, odnosno smatra da Fond mora u koordinaciji s bilo kojim ministarstvom problematizirati ovo i donositi određene prikladne mjere kako se ne bi dogodio

gubitak i dubioza za Fond, pozivajući Predsjednicu da iznese svoje mišljenje o mogućem pravcu djelovanja Upravnog odbora. Nadalje Amela Petrinić postavlja pitanje koliko ovdje uopće ima stanova koji su izgrađeni ili se planiraju graditi za tržište, mimo Ministarstva – za slobodnu prodaju?

Nijaz Ćelović na postavljeni upit, prethodno upućujući i na dostavljeni materijal i informaciju, daje sljedeći odgovor:

- Na lokaciji koja je predmet ponude, A1-B, 15 /petnaest/ stanova je prodato Ministarstvu za boračka pitanja,
- Sama zgrada će biti završena negdje u oktobru naredne godine,
- Za mlade je u istom objektu dato 30 stanova i
- Ostala su 44 stana za koje dodatni zahtjev postavlja Ministarstvo za boračka pitanja.

I tu nastaje blokada, jer Fond, uslijed zahtjeva ova dva ministarstva, nema slobodne prodaje putem koje bi mogao ostati pri ponuđenoj cijeni.

Drugi objekat koji je ponuđen je Ilijaš, on je još problematičniji jer o njemu nemamo kompletne podatke, o njemu ne znamo pouzdano ništa. Fond je za Ilijaš procijenio izvođačku cijenu u visini od 1.140,00 KM/m^2, ja ne vjerujem da će izvođačka cijena biti 1.400,00 KM/m^2.

Dakle Fond nema slobodne prodaje.

Ima slobodna prodaja koja se može desiti na objektu A1-A u Vogošći, no i na ovom je objektu Ministarstvo za boračka pitanja planiralo kupiti 90 stanova.

Ponovno se u raspravu uključuje Amela Petrinić, sugerirajući kako ipak Fond treba iznaći rješenje planiranjem kroz slobodnu prodaju.

Nadovezujući se na naprijed rečeno, Predsjednica Adha Masnopita, postavlja upit da li postoji mogućnost da se 44 stana iz objekta A1-B oslobode od Ministarstva i preusmjere za slobodnu prodaju, da im (Ministarstvu za boračka pitanja) jednostavno kažete da imate taj problem na tržištu i da tu cijenu morate nekako nadoknaditi. Ja sam u pripremi za ovu sjednicu radila neke upite u pogledu cijena na tržištu i ustanovila sam da je to u Vogošći cijena od 2.900,00 do 3.000,00 KM/m^2.

Na iznesenu konstataciju Nijaz Ćelović obrazlaže kako mi imamo podatke o cijenama na tržištu i taj posao kod nas radi sektor za marketing i prodaju i oni to rade krajnje korektno. Oni i donose informacije koja bi to mogla biti prodajna cijena i njihovo je odlučujuće što se tiče tržišta. Mi radimo na tržištu i naravno mi ne možemo donijeti cijenu po kojoj nećemo moći prodati. Dijelim mišljenje, ovo jeste stvar rukovodstva Fonda i vi ste dobro izmijenili zaključak (izmjena zapisnika sa 2. sjednice Upravnog odbora – vidi tačku 1. ovog zapisnika), meni je to sekretar usmeno dobro prenio, pa je slijedom toga ova informacija i napravljena ovako. Kada se osvrnemo na nastavak tog zaključka koji kaže "inicirati razgovore u kojima mogu učestvovati članovi Upravnog odbora sa resornim ministarstvom, ministarstvom za boračka pitanja i Vladom Kantona Sarajevo po pitanju rješavanja ovog problema. Mi kada sjednemo da razgovaramo, mi tražimo rješenje – kakvo će ono biti ne znam, ali će kroz razgovor sigurno doći. Sad, trenutna komunikacija kako teče, zato sam vam i dao korespondenciju koja nam je stizala od Ministarstva (resornog) – imate je u prilogu. Ta korespondencija je kao da smo u vojsci – zahtijeva se, traži se.

Na ovu konstataciju, Predsjednica Upravnog odbora, konstatira da se ne slaže za iznesenom tvrdnjom, obrazlažući: Ministarstvo je raspisalo javni poziv i vi ste se prijavili na isti, no oni su vašu prijavu odbili jer niste imali objekat u Rosuljama i Ilijašu, pa su vas ponovno pozvali

da dostavite ponudu i gdje ste pogriješili vi ste dostavili ponudu sa svim oznakama stanova i cijena bez da je u istom aktu navedena mogućnost izmjene cijene. Trebali ste staviti klauzulu da ovo nisu konačne cijene u smislu nesigurnosti tržišta, jer onog momenta kada se ponuda prihvati ona proizvodi pravna dejstva.

Na iznesenu konstataciju Predsjednice Upravnog odbora za raspravu se javlja pomoćnica direktora za pravne i opće poslove Sanela Brković replicirajući kako ponuda nema nikakvo pravno dejstvo dok se ne potpiše Sporazum. Jednako je to kad se nama na javnu nabavku javi izvođač i ponudi određenu cijenu, a nakon toga odustane od toga – mi nemamo zakonsku mogućnost da ga natjeramo da on pristupi poslu. Mi možemo u svako doba povući tu cijenu jer nismo mi tu cijenu ponudili zbog našeg lošeg poslovanja, nego zbog stanja na tržištu koje se dešava u cijelom svijetu, a ne samo u Sarajevu. Tada kada smo dali ponudu mi nismo mogli znati da će se u pola godine desiti tolika oscilacija u cijenama – apsolutno ne stoji taj stav.

Predsjednica Upravnog odbora na ovo mišljenje Sanele Brković, iznosi stav kako se ponuda mogla povući do momenta prihvata iste, jer Zakon o obligacionim odnosima tako kaže i da je ta ponuda proizvela određeno pravno dejstvo. Na što Sanela Brković kaže kako se Zakon o obligacionim odnosima uopće ne bavi ponudama u tom smislu da vas neko može natjerati da negativno poslujete.

Za raspravu se javlja Nijaz Ćelović koji iznosi: Tačno je, i ja sam tu bio s Direktorom Fonda na toj relaciji (Ministar-Direktor), naknadno smo pozvani da se u skladu sa članom 5. Odluke ponovno prijavimo, jer mi ne moramo ispuniti uvjete iz javnog poziva, a sve iz razloga jer propada projekt Ministarstva – kratko jasno. U tom je trenutku Direktor obavio razgovor s Ministrom i rekao mu da mi nismo pokrenuli postupak javne nabavke i da nismo dobili izvođača i da ćemo (na taj način) ući u jednu neizvjesnost i da će ta cijena najvjerovatnije klizati – to je bio usmeni razgovor. I da je sve tako kako je po ponudi, kada se nešto dešava na tržištu, a desilo se nešto teško na tržištu, zakon o obligacijama kaže da postoje promjenjive okolnosti, i ne opravdavamo se mi, mi imamo dobru relaciju s Ministarstvom i uvijek smo je imali i dali smo mi ponudu, iskreno, napravili cijenu i sve, ali su se sad promijenile okolnosti, tržišne okolnosti da je cijena otišla drastično gore i tu će grešku napraviti svako ko potpiše Sporazum na cijenu od 1.850,00 KM/m^2 i to će odmah ići tužilaštvu.

Na izneseno, Predsjednica Upravnog odbora iznosi tvrdnju kako niko ne insistira da Fond potpiše Sporazum. Dalje, ona iznosi: Ja, kao što znate, živim i radim u Ilijašu, vi znate da mi dvije godine čekamo da vi počnete praviti zgradu, a trenutno na toj lokaciji nema 5 stanova na prodaji (u novogradnji), a potražnja je ogromna. Također sam, u pripremama za ovu sjednicu, kontaktirala izvođače radova (firma Vizija) na ovom području i dobila sam informaciju da je njihova trenutna cijena stana 2.200,00 KM/m^2, a to je cijena izvođača radova koji je bio u gradnji u momentu skoka cijena materijala na tržištu. Isti izvođač planira gradnju još jednog objekta na ovoj lokaciji, ali cijena neće biti ni blizu ta cijena (bit će veća) – Fond je u Ilijašu ponudio 50 stanova, a planirana je zgrada od 100 stanova, znači 50 stanova vi možete imati u slobodnoj prodaji. Predlažem da u komunikaciji s Vladom, s ministarstvima tražite da se Fondu dozvoli da tih 50 stanova bude isključivo u slobodnoj prodaji.

Za riječ se javlja pomoćnik direktora za marketing i prodaju Haris Hasanagić (izlagač u dijelu ove tačke koja se odnosi na Sporazum o realizaciji projekta "Izgradnja stambeno-poslovnih objekata u Kantonu Sarajevo" putem rješavanja stambenog pitanja mladih za kupovinu stana

po osnovu predinvestiranja u poticajnu stanogradnju investitora Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova).

Haris Hasanagić - Zahvaljujem se na datoj riječi. Kratko ću se osvrnuti na pitanje ponude na javnom pozivu za investitore piše 60 dana (vrijeme u kojem će se zaključiti sporazum), a sama evaluacija od strane Ministarstva je trajala preko dva mjeseca i to je zbog broja aplikanata recimo opravdano. Mi nismo krivi što ovaj sporazum nismo potpisali u tom nekom realnom vremenu kada je i planirana ponuđena cijena, a da ne spominjem druge stvari – što je taj nacrt sporazuma neusaglašen i bez našeg znanja otišao na Pravobranilaštvo i što ga je Pravobranilaštvo i odbilo, evo u zadnjem dijelu imate – "neće se ni razmatrati ukoliko nije usaglašeno". Govoreći o modelima (prevazilaženja problematike) i mogućnosti poticaja, na sastanku na kojem je bio i kolega Muris Gazdić, ministar je, kao pragmatičan čovjek, kada mu je prezentovana cijena, koja je tada važila, od 2.050,00 KM/m^2 za Vogošću, rekao to je uredu, to je već sve skočilo i molim da to operativno završite.

Mi smo u sporazum ubacili i neke, čisto afirmativne stvari – odgođeno plaćanje itd., međutim Višnja Ljubijankić je ostala na onom rigidnom tekstu sporazuma obrazlažući kako se kao ne može mijenjati tekst sporazuma odnosno da se ne može mijenjati ponuda je važila u augustu mjesecu 2021. godine. Postavljam sada hipotetičko pitanje: Šta znači ova ponuda iz augusta danas (a propo analize cijena koje je kolega dao)? Ja ipak mislim da rješenje postoji, mislim da se u našem nacrtu mi možemo navesti, uz naznaku da je to na dan 31.8.2021. godine, cijenu od 1.850,00 KM/m^2, odnosno da je to prošlost, a da će Fond formirati novu cijenu nakon provedenih postupaka javnih nabavki, i da se dozvoli Fondu da on tu promjenu ugovori direktno s krajnjim korisnicima – s kupcima. Ministarstvu suštinski daje 25.000,00 KM kupili vi stan od 50.000,00 ili 300.000,00 KM, tako da se pusti Fondu da to ugovara s kupcima, kako smo mi to i predvidjeli u našem sporazumu, jer u našoj komunikaciji s aplikantima, ljudima je apsolutno jasno trenutno stanje na tržištu i da će cijena biti i 2.350,00 KM/m^2 i 2.500,00 KM/m^2, a insistiranje na cijeni od 1.850,00 KM/m^2, insistiranje na jednoj nemogućoj stvari zapravo znači zaustavljanje projekta i ja sam to rekao Višnji Ljubijankić. Znači, u našem prijedlogu sporazuma, koji smo dostavili u materijalu, može formalno-pravno ostati cijena od 1.850,00 KM/m^2, ako se insistira, uz naznaku kako sam već ranije rekao i da će Fond na ove dvije lokacije tek formirati cijenu i da ćemo cjelokupnu komunikaciju sa kupcima mi završavati i da Ministarstvo tu neće imati pritisak. Činjenica je da ovim poticajem, čak i u ovim uvjetima mladi sa cijene od 2.500,00 KM/m^2 dolaze na cijenu od 2.000,00 KM/m^2 – što je više nego odlično, ako govorimo o suštini ovoga projekta. Pored toga uključimo li i ono što Fond nudi za ove kategorije u smislu načina plaćanja sve je jasno. Mi smo u ovom trenutku blokirani. Do sada je u izgradnju uloženo preko 6 miliona, a mi zbog ove blokade ne možemo ništa da naplatimo. Ovo postaje jedna mora i mi ne želimo s ovim ni da se iscrpljujemo više, jer dolazimo u poziciju da

zaključamo ovaj Fond zbog nekih, neću reći od strane prvih ljudi, nesuvislih zahtjeva, a samo treba ući u suštinu i model se može naći. Mi sporazum nismo potpisali na vrijeme i ne našom krivicom. Tada su to bile cijene na bazi 15% (mogućeg rasta cijena) od 1.850,00 KM/m^2. Sve je u ovom procesu trajalo dugo – od izrade sporazuma, evaluacije itd., a pored toga mi smo u našoj ponudi naveli gdje smo kada su u pitanju Rosulje i Ilijaš – da nemamo građevinsku dozvolu. To suštinski znači da nije proveden postupak javnih nabavki, a to determinira cijenu preko 80%. Za Šip mi nemamo problema, on ostaje 2.500,00 KM/m^2, a u konačnici mi ovdje možemo raditi dva sporazuma, jer ništa nas ne sprečava u tome, ni javni poziv, ni ponuda, ni zakoni. Dakle, sporni su samo Rosulje i Ilijaš. A kada je u pitanju razlika, na objektima A1-A i A1-B (Rosulje), koje smo mi započeli prije svega zbog Ministarstva za boračka pitanja koji želi zatvoriti program dodjele stanova u vlasništvo i na korištenje sa (dodatnih) 120 stanova i Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša sa 30 stanova to je 150 stanova ukupno za njihove potrebe, a gore je ukupno 178 stanova. Za 15 stanova (Ministarstvu za boračka pitanja) mi smo već proklizali sa cijenom, da oni ne bi izgubili sredstva i u tom vremenu ponudili 1.850,00 KM/m^2, a nakon što su se otvorile ponude uvidjelo se je da je najjeftiniji ponuđač za izgradnju ovih objekata skuplji za preko 1,3 miliona KM, dakle poskupljenje je bilo preko 27%, a mi smo u to vrijeme realno planirali 15% i mi tu nemamo prostora s 28 stanova mi tu ne možemo postići ništa ni sa cijenom od 3.500,00 KM/m^2 – nemamo prostora na toj komercijali (slobodnoj prodaji), a drugo, ne želimo biti ni inferiorni u smislu da smo tako servilni, mada smo, do sada, evo zna gđa. Amela, politika Fonda je takva bila, iako nismo na budžetu i niko nas ne finansira, a što bi prirodna stvar bila da politika (Vlada Kantona Sarajevo) kaže "evo Fondu 300.000, 400.000, 500.000 KM godišnje – dotacija ili grant da može umjesto 60 omogućiti 80 rata beskamatno za mlade, a šehidskim porodicama 100 mjesečnih rata, a mi nemamo ni marke. Fond se finansira na bazi udruživanja, a postavljamo se tako, da kada smo raspisali javni poziv, tada u junu mjesecu, za "E" objekat (Rosulje) na cijenu od 1.850,00 KM/m^2, nama se tada javilo preko 70 aplikanata. Međutim, tada nam se javlja Ministarstvo za boračka pitanja i uzima nam 68 stanova i mi to njima prodajemo po 1.750,00 KM/m^2 – ko štedi ovdje? Budžet štedi na Fondu. Tako smo uvijek bili jeftiniji po 300, 400, 500 KM/m^2 nego na tržištu, a plus benefiti kroz odgode plaćanja. Izgleda da nas radi toga neko doživljava drugačije smatrajući da mi moramo stalno nešto popuštati i dolaziti na nekakav žilet, a uvijek smo bili na žiletu.

Mi imamo rješenje u ovom sporazumu koji smo mi predložili.

Nakon ovog izlaganja Harisa Hasanagića, Predsjednica Upravnog odbora konstatira da je Upravni odbor detektovao problem konstatirajući i da je rješenje problema druga strana, no bez nekog dopisivanja, pa predlažem da donesemo zaključak da se sa ovom informacijom inicira sastanak s Ministarstvom, pa čak pozvati i ministra za boračka pitanja.

Potvrđujući prijedlog Amela Petrinić daje mišljenje kako bi tu morao postojati balans, jer ministar komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša može pitati zašto je ministarstvo za boračka pitanja dobilo cijenu 1.700,00 KM/m^2, a mi u ponudi imali 1.800,00 KM/m^2, koje sada Fond neće sporazumom da prihvati.

Predsjednica Upravnog odbora predlaže da se, čak, otvoreno postavi upit, putem Ministra, da Vlada obezbijedi dodatna sredstva za Fond kako bi cijena ostala nepromijenjena.

U raspravu se uključuje Amela Petrinić iznoseći kako slijedi: Vi (Fond) ste prošli javni poziv sa ovom cijenom i kako sada ministarstvo, čak i boračko, može ući u drugu formu naplate kvadrata stana. Ja mislim da ne može, jer prošli ste jednu proceduru i možda je ovo (dodatna sredstva) način, no to morate vi, Fond to mora kandidirati, a ne Upravni odbor, jer nije Upravni odbor vama ni rekao koliku cijenu ćete ponuditi.

Želeći se nadodati na izlaganje Amele Petrinić, Predsjednica Upravnog odbora izlaže: Nakon potpisivanja sporazuma pristupa se zaključenju ugovora, odnosno predugovora. Osnovni elementi – predmet i cijena. Hoćete li vi kao kupac potpisati predugovor u kojem stoji da je cijena sad 1.800,00 KM/m^2, ali ne mora biti tako za 5 godina – to stvara jednu nesigurnost.

Na izneseno mišljenje Predsjednice Upravnog odbora, Haris Hasanagić obrazlaže kako je klauzula o promjenjivosti cijene sastavni dio naših ugovora i svi to prihvataju tako, jer to je zakonska odredba da može doći do promjene cijena. To do sada, uglavnom, nije bio slučaj, ali ljudima je potpuno jasno da ukoliko dođe do promjene cijene da će platiti konkretnu razliku, a našim smo prijedlogom sporazuma predvidjeli da ćemo i na to dati određenu dodatnu mogućnost plaćanja. A u pogledu komercijalne prodaje nama to niko ne može sporiti, jer niti nas je ko oslobađao niti nam je davao, jer to je u našoj ingerenciji.

Na izneseno Amela Petrinić postavlja upit zašto Fond na javnom pozivu, tada, nije ponudio cijenu 2.500,00 KM/m^2.

Haris Hasanagić daje odgovor da je isto pitanje dobio i od njene koleginice iz Ministarstva, Višnje Ljubijankić i da joj je dao sljedeći odgovor: Mi imamo dopis, akt od Ministarstva gdje ministar smatra da cijena treba biti 1.400,00 KM/m^2, a dalje u medijima se također cijena promicala ne dalje od 1.400,00 KM/m^2. I kada je nama naloženo aktom da se mi moramo javiti, a mi nemamo uvjete za prijavljivanje, nemamo građevinskih dozvola, i da je cijena 1.400,00 KM/m^2. Šta mi radimo, mi nudimo cijenu 1.850,00 KM/m^2 planiranu u to vrijeme uz uvećanje (zbog mogućeg rasta troškova) za nekih 15% i kada to umanjite za 25.000,00 KM vi dođete na tu cijenu koju je ministar želio, i mi tako i odgovaramo izlazeći u susret. Ponuditi tada cijenu 2.500,00 ili 3.000,00 KM/m^2 – to je nemoguća misija da smo tada mogli ponuditi.

Nakon izlaganja Harisa Hasanagića, riječ uzima Predsjednica Upravnog odbora: Smatram da postoji stav Ministarstva da se ovaj problem prevaziđe jer zaista im je u interesu da ovaj projekt uspije i s tim u vezi ja predlažem da usvojimo zaključak da se ova analiza proslijedi Ministarstvu zajedno sa jednim pozivom za sastanak kojem će prisustvovati oba Ministarstva, pa možda čak i Premijer.

Predsjednica se zahvaljuje Nijazu Ćeloviću, na zaista dobro sačinjenoj analizi, kao i na samom izlaganju, zahvaljuje se i članovima Upravnog odbora na uzetom učešću i konstruktivnim prijedlozima u pogledu predočene analize, i otvara razmatranje drugog dijela ove tačke dnevnog reda – Sporazuma o realizaciji projekta "Izgradnja stambeno-poslovnih objekata u Kantonu Sarajevo" putem rješavanja stambenog pitanja mladih za kupovinu stana po osnovu

predinvestiranja u poticajnu stanogradnju investitora Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova, dajući riječ Harisu Hasanagiću.

Ponovno se zahvaljujući na datoj riječi, Haris Hasanagić, pojašnjavajući kako je već i kroz prvi dio informacije – analizu kolege Nijaza Ćelovića, i ova informacija dobrim dijelom obrazložena, daje napomenu kako će se u nastavku fokusirati na prijedlog sporazuma sačinjen od strane Fonda, te eventualno, ovdje usmeno iznesena rješenja, pa i prijedlog kolege (Murisa Gazdića) da se u sporazumu izmjeni i ugovori da iznos poticaja od 25.000 KM zapravo predstavlja poticaj Fondu kako bi se obezbijedila ponuđena cijena, jer se u javnom pozivu nigdje ne kaže kako je taj iznos dio kupoprodajne cijene (kako je to napisano u prijedlogu sporazuma od strane Ministarstva) jer se u istom kaže "ponuđena cijena bit će suinvestirana od strane Ministarstva sa 25.000 KM po jednom stanu, a ovisno o broju stanova koje investitor ponudi po javnom pozivu – znači ne govori se da je to dio cijene. Ovo je jedno od rješenja koje se uklapa i u tekst javnog poziva.

Nadalje Haris Hasanagić nastavlja izlaganje slijedom u materijalu date informacije u pogledu oba Sporazuma komparirajući iste i prezentirajući rješenja odredbi fondovog prijedloga sporazuma koje ne postoje u tekstu sporazuma dostavljenog od strane Ministarstva.

Na dato izlaganje Harisa Hasanagića, za riječ se javlja Amela Petrinić, problematizirajući eventualnu izmjenu sporazuma u odnosu na ostale investitore, jer smatra da je u pitanju sporazum koji je jednoobrazan za sve investitore.

U odgovoru na upita Amele Petrinić, Nijaz Ćelović daje pojašnjenje da je nepromjenjiv samo onaj sporazum koji je prethodno bio objavljen i prezentiran kao dokument koji će se potpisati nakon okončanja javnog poziva, a sve a propo zakona o javnim nabavkama. Kako ovaj sporazum nije bio niti objavljen, niti prezentiran, naprotiv sačinjen je nakon okončanog postupka izbora investitora, isti je podložan izmjenama i za iste ne postoje nikakva ograničenja niti smetnje.

Obrazlažući dodatno tok događaja Haris Hasanagić obrazlaže kako, prije svega, sporazum koji je dostavljen od strane Ministarstva na potpis, mimo zakonske procedure proslijeđen prije svega Pravobranilaštvu, a potom i Vladi Kantona Sarajevo na saglasnost, iako za isti nije postignuta saglasnost sporazumnih strana, a sva se aktivnost provodi u trenutku kada Fond čeka, shodno dogovoru s ministrom, termin za usaglašavanje teksta sporazuma. Na saznanje o ovim aktivnostima mi smo kontaktirali Pravobranilaštvo i dali im informaciju o svemu.

Za riječ se javlja Muris Gazdić, koji nakon dobivanja riječi, obrazlaže: Želim kao uposlenik Fonda koji direktno učestvuje u realizaciji ovog projekta, dati pojašnjenje u pogledu Javnog poziva za prijavu investitora, a i javnom pozivu za prijavu aplikanata za kupovinu stana. Prije svega u javnom pozivu za prijavu investitora izričito stoji da će nakon odabira investitora s istima pristupiti zaključenju sporazuma nakon čega će isti biti dat na saglasnost Vladi Kantona, a također se u odluci navodi da će sa investitorima biti zaključen sporazum, a nigdje se ne navodi da taj sporazum mora biti jednoobrazan, tako da ne postoji nikakav pravni osnov da on mora biti jednoobrazan, a to znači da mi sporazum trebamo zaključiti onako kako mi postignemo sporazum, a kada to postignemo, nacrt tog sporazuma s izjavama sporazumnih strana će biti dostavljen Pravobranilaštvu kako bi se dobilo valjano mišljenje Pravobranilaštva i saglasnost Vlade.

Shodno iznesenom, Predsjednica Upravnog odbora predlaže donošenje zaključka da se problematika sporazuma zajedno iznese na sastanku koji je potrebno inicirati po prethodnom zaključku ove tačke dnevnog reda.

ZAKLJUČAK:

- Prima se k znanju Informacija o analizi cijena za lokacije Rosulje-Vogošća A1-B i Ilijaš SP Centar.
- Prima se k znanju Informacija o Sporazumu o realizaciji projekta "Izgradnja stambeno-poslovnih objekata u Kantonu Sarajevo" putem rješavanja stambenog pitanja mladih za kupovinu stana po osnovu predinvestiranja u poticajnu stanogradnju investitora Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova dostavljenom od strane Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša.
- Nalaže se rukovodstvu Fonda da Analizu formiranja prodajnih cijena stana po m^2 na lokacijama Vogošća i Ilijaš kao informaciju proslijedi Ministarstvu komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša i istim aktom inicira zajednički sastanak s Premijerom Vlade Kantona Sarajevo, Ministrom komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo i Ministrom za boračka pitanja Kantona Sarajevo na kojem će se prezentirati ove informacije i sporazumno pokušati prevazići nastala problematika i iznaći rješenje u pogledu utvrđivanja teksta Sporazuma iz tačke II., ovog Zaključka.

Rezultat glasanja: jednoglasno

Tačka 4. Tekuća pitanja

Nema predložene teme za ovu tačku dnevnog reda.

Sjednica Upravnog odbora je završena 21.4.2022. godine u 11,15 sati.

Zapisnik vodio:

[redacted]

Muris Gazdić

PREDSJEDNICA UPRAVNOG ODBORA

[redacted]

Adha Masnobita