

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

## UPRAVNI ODBOR

Sarajevo, 28.4.2025. godine

Broj: ZA-13/25

### ZAPISNIK

#### 13. 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: 28.4.2025. godine u 16,55 sati.

Prisutni članovi Upravnog odbora:

1. Jasmin Bešović – predsjednik Upravnog odbora;
2. Bernadin Hadžiabdić – član Upravnog odbora;
3. Mirza Emirhafizović – član Upravnog odbora;
4. Mak Aganović – član Upravnog odbora i
5. Amela Petrinić – članica Upravnog odbora.

Pored prisutnih članova Upravnog odbora, sjednici su prisustvovali:

1. Elvedin Lagarija – direktor Fonda;

Zapisnik vodi Muris Gazdić – sekretar Upravnog odbora Fonda.

Sjednicom predsjedava i rukovodi Jasmin Bešović, Predsjednik Upravnog odbora Fonda, koji:

- otvara 13. sjednicu Upravnog odbora Fonda;
- konstatira da sjednici Upravnog odbora prisustvuju gore navedeni članovi Upravnog odbora i lica kojima je od strane Upravnog odbora dozvoljeno prisustvo sjednici Upravnog odbora;
- konstatira da Upravni odbor posjeduje kvorum članova Upravnog odbora za odlučivanje i
- predlaže Dnevni red kao u pozivu:

### DNEVNI RED

1. Usvajanje Zapisnika sa 12. sjednice Upravnog odbora Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe.
2. Razmatranje i usvajanje Odluke o davanju saglasnosti na Odluku direktora Fonda o prodaji zemljišta upisanog u zk.ul.br. 625, k.o. Gornji Butmir, kao par.br. 2276/47, što odgovora par.br. 186/22, k.o. Stup, kat.stanje, površine 357 m<sup>2</sup>.

3. Donošenje Pravilnika o uvjetima i načinu udruživanja sredstava / kupoprodaje nekretnina kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova.
4. Tekuća pitanja.

Upravni odbor jednoglasno usvaja predloženi Dnevni red.

## TOK SJEDNICE

Tačka 1. Usvajanje zapisnika sa 12. sjednice Upravnog odbora Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe (u daljem testu: Zapisnik)

Predsjednik Upravnog odbora Fonda otvara 1. tačku Dnevnog reda sjednice. S obzirom da su materijali dostavljeni ranije kao i da su članovi Upravnog odbora upoznati sa sadržajem zapisnika, otvara raspravu po ovoj tački.

Kako članovi Upravnog odbora nemaju primjedbi na dostavljeni nacrt zapisnika, predsjednik Upravnog odbora isti daje na usvajanje.

Upravni odbor jednoglasno usvaja zapisnik.

### ZAKLJUČAK:

Usvaja se Zapisnik o radu sa 12. sjednice Upravnog odbora Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce od 27.3.2025. godine.

Rezultat glasanja: jednoglasno.

---

Tačka 2. Razmatranje i usvajanje Odluke o davanju saglasnosti na Odluku direktora Fonda o prodaji zemljišta upisanog u zk.ul.br. 625, k.o. Gornji Butmir, kao par.br. 2276/47, što odgovora par.br. 186/22, k.o. Stup, kat.stanje, površine 357 m<sup>2</sup>.

Predsjednik otvara 2. tačku Dnevnog reda dajući prvo uvodne napomene o ovoj tački Dnevnog reda, a potom daje riječ direktoru Fonda.

Direktor Fonda daje potom izlaže i pojašnjava dostavljeni materijal, kako slijedi:

Poštovani, članovi Upravnog odbora, kao što Vam je poznato, mi smo na 3. sjednici Upravnog odbora donijeli zaključak koji se odnosio na ovo zemljište. To je bilo nedugo nakon što ste i Vi i ja imenovani. Prijedlog je tada došao od tadašnje strukture unutar fonda i tada sam ja odlučio da ovo stopiram, kako bi vidjeli da li postoji mogućnost rentanja, ili nekog drugog, boljeg, rješenja, šta možemo raditi s ovim i tad smo to stopirali. Podsjećanja radi, tada je vrijednost ovog zemljišta bila procijenjena na 100.317,00 KM. U međuvremenu, s obzirom da nama to stoji i da ste mene obavezali kao direktora Fonda da nešto uradimo s tim u konačnici, da nađemo neko rješenje, ja sam vidio koje su opcije, da li se to može rentati. Zemljište kao zemljište ne možemo rentati. Kada je u pitanju da uđemo u proceduru izmjene regulacionog plana, pa da mi napravimo taj parking, to je nešto što bi moglo, ali zavisilo bi od općinske odluke –

da li bi bilo prihvaćeno. Mislim, možemo mi aplicirati, ali da li ćemo dobiti, to je sasvim drugo, a otežavajuća okolnost u cijelom tom procesu bi bila da bi mi morali refundirati ove troškove koje je čovjek napravio, bez obzira što je to posloводство bez naloga. I da dobijemo taj parking mi bi morali njemu refundirati to. Mi smo zamolili procjenitelja koji je radio procjenu da uradi dvije procjene, odnosno, jednu procjenu sa dva pristupa. Prvi pristup, procjena zemljišta, kao što je stvarno zemljišnoknjižno stanje. I drugi pristup, koliko bi to zemljište vrijedilo u slučaju da je to parking, da je to stvarno parking, koliko bi to zemljište vrijedilo. Nakon toga, smo dobili procjenu i u slučaju da je zemlja kao zemlja, vještak građevinske struke, je to procijenio na 87.000,00 KM, a u slučaju da tu bude parking da se napravi, to zemljište što bi vrijedilo, 135.000,00 KM. Nakon toga, shodno zadnjim našim razgovorima, mi smo napravili i ekonomsku analizu, s obzirom na to, pa smo istražili tržište kada je u pitanju iznajmljivanje parking prostora, pa imamo recimo da se parking u krugu džamije renta za nekih 50,00 KM/mjesečno. Zatvorena garaža – išli smo baš na ovaj lokalitet ovdje, zatvorena garaža u ovim zgradama ovdje preko puta nas košta 150,00 KM/mjesečno. Naša je služba uradila analizu na bazi, da kažemo minimalno koliko je to cijena, to je 50,00 KM i ako se renta po toj cijeni povrat ove investicije bi bio za 26 godina. Sve govorim pod opcijom u slučaju da iznajmljujemo ovaj prostor, da napravimo parking, pa da iznajmimo taj prostor. U slučaju da naplaćujemo 100,00 KM/mjesečno po jednom tom parking prostoru, povrat investicije bio bi za 13,5 godina. Dakle, ekonomski parametri, ja ovdje sada dajem prijedlog rješenja, svi ekonomski parametri nam kažu da je ovo najrentabilnije prodati. Proces prodaje ide na sljedeći način. Definiranje minimalne cijene koja prema našem prijedlogu ne smije biti niža od 135.000,00 KM, što je inicijalno veće za 30% od onoga što smo imali prijedlog prije godinu dana. To ide na licitaciju i na licitaciji u slučaju zainteresiranih kupaca, ako bude više, to se može prodati i više – nadamo se da će biti više interesanata. Naravno, može se dogoditi i da kada odemo na licitaciju – zato moramo je ovaj zaključak dobro precizirati, da se niko ne prijavi. U tom slučaju, moj je prijedlog, ako se niko ne pojavi, da ne idemo nikako ispod ove cijene. Pa po cijenu i da ova zemlja stoji.

Predsjednik: A šta vam piše u Pravilniku te licitacije? Ja se ne sjećam šta je tamo pisalo, da li smo onda obavezni ići na drugi krug? I ja ne bih išao dalje – ako se niko ne prijavi i moj prijedlog je da ne idemo ispod te cijene i to je to.

Sekretar: Član 7., (stav 3) Pravilnika kaže: *Ako na licitaciji ne pristigne ni jedna prijava, odnosno važeća ponuda, komisija provodi drugu licitaciju u kojoj početna vrijednost pokretnih i nepokretnih stvari ne može biti niža od 80% od početne vrijednosti u prvoj licitaciji.*

Predsjednik: Samo pitanje, da li je druga licitacija obavezujuće ili nije obavezujuća?

Sekretar: Stav 1. člana 7. Pravilnika kaže:

*Prva licitacija održat će se samo ako na njoj učestvuju najmanje dva učesnika za svaki LOT. Izuzetno od prethodnog stava, ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik sa prihvatljivom prijavom, komisija može pristupiti postupku licitacije pod uslovom da cijena ponude ne može biti niža od početne cijene objavljene u javnom konkursu ili donijeti odluku o određivanju termina nove licitacije koji ne može biti kraći od 30 dana.*

Dakle, mi u suštini nemamo opciju da ne idemo na drugu licitaciju, a evo da vidim i šta je u trećoj.

Mirza: Ja ne znam, da li je to tako - kako nema opciju. Ovdje kaže, član 7., stav 3, kaže, a loš je Pravilnik.

*Ako na licitaciji ne pristigne ni jedna prijava, odnosno važeća ponuda, komisija provodi drugu licitaciju u kojoj početna vrijednost pokretnih i nepokretnih stvari ne može biti niža od 80% od početne vrijednosti u prvoj licitaciji.*

Dakle, kaže: ako na licitaciju ne pristigne ni jedna, a ne kaže komisija je dužna da provodi drugu ulicu. To je stvar odluke.

Direktor: To je stvar odluke. Ako se niko ne pojavi, mi ne možemo. Naš prijedlog je, ako se niko ne pojavi za ovu cijenu od 135.000,00 KM, da uopće ne idemo u dalju proceduru, a to piše i u odluci, ali to zavisi i od zaključka.

Mirza: Zaključak samo da odobrava ili ne odobrava odluku direktora.

Direktor: Pa dobro. No šta je ovdje poenta priče? Ja, sada, pregovaram s općinom Ilijaš i Novo Sarajevo da nam se ponude zemljišta. Mi čekamo da nam jave kolika će tu biti cijena građevinskog zemljišta. Pored toga imamo i projektovanje koje je procijenjeno na nekih 600.000,00 KM. Imamo investicije koje se tiču Ilidže, Šipa i Rosulja. I to je ogroman novac potreban. Mi sad moramo da radimo, samo da vam kažem zašto sam mišljenja da nam je potreban svaki KM. Imamo novca, hvala Bogu, ali potrebno nam je sve što možemo dodatno postići. S jedne strane imamo investicije koje su velike. S druge strane, Fond više nema zemlje i mi moramo kupovati zemlju. S treće strane imamo i ovo projektovanje. Ok, dio od 100.000,00 KM smo dobili od Vlade, ali imamo ovaj ostatak za ostalo. Znači mi moramo uzeti sad najmanje jedno, tri lokacije da imamo za pripremu za buduće poslovanje. A to moramo sve platiti. Zato ja pokušavam od općina da kupim zemljište. A ovo neperspektivno zemljište nam dugo tu stoji. Ono je, s naše strane, godinama neiskorišteno. Nemamo nikakvog prihoda, nemamo ništa. Ekonomska analiza pokazuje da, sve i da je tu u parking, toliko je dug povrat uloženog, da to nije rentabilno. Kada je u pitanju pravni dio licitacije – ovo sam zaboravio reći, mi možemo sve uraditi, međutim nama pravobranilaštvo, ako ne da saglasnost za ovaj ugovor ovaj pravni posao neće biti okončan, odnosno neće ni doći do zaključenja ugovora, pa shodno tome nama sigurnost daje mišljenje pravobranilaštva. Pored toga ja sam dao da pravna služba priprelim sve detaljno i oni su dali detaljnu analizu, pa se kaže:

*MOGUĆNOST ZAKUPA – u skladu s aktima Fonda (Odluka o osnivanju Fonda za izgradnju stanova), Fond nema mogućnost davanja u zakup zemljišta koje je u vlasništvu Fonda (bez obzira na njegovu namjenu).*

*MOGUĆNOST PRODAJE – u skladu s aktima Fonda dozvoljena je prodaja zemljišta, a proces prodaje bi se vršio putem javne licitacije, također u skladu s aktima Fonda. Zaključenje ugovora o prodaji bi bilo*

*vršeno sa najpovoljnijim ponuđačem uz prethodno pozitivno pravno mišljenje Pravobranilaštva Kantona Sarajevo.*

*PITANJE SMETANJA POSJEDA – Fond ne može podnijeti tužbu za smetanje posjeda, jer je parking na predmetnom zemljištu otvoren i dostupan bilo kome, te shodno tome Koncept Bau d.o.o. Sarajevo ne drži naš posjed, a ne smatramo svrsishodnim tražiti povraćaj u pređašnje stanje.*

*Iz naprijed navedenog jasno je da je krajnje postupanje u ovom predmetu određeno (uvjetovano) pravnim mišljenjem Pravobranilaštva Kantona Sarajevo, čije mišljenje može biti: pozitivno, odnosno odobravajuće i u tom slučaju bi se pristupilo zaključenju ugovora o prodaji zemljišta, ili negativno, odnosno odbijajuće i u tom slučaju se ne bi pristupilo zaključenju ugovora o prodaji zemljišta, odnosno teret zakonitosti i ispravnosti navedenog pravnog posla je na Pravobranilaštvu Kantona Sarajevo.*

Dakle, što se tiče pravnog mišljenja, to je kristalno jasno, s obzirom na pravobranilaštvo što učestvuje u ovom, pa je shodno tome, prema mome shvatanju ovo odluka iz domena poslovne odluke Fonda, da li je rentabilno, ili ima neko nekih prijedloga, iako ja za bolje od ovoga trenutno ne znam, ne vidim da ima nešto da možemo izvući bolju situaciju. Ja bih najsretniji bio da se više ljudi ovdje pojavi kao zainteresovani, da ovo ide nadmetanje. Ono što mi znamo iz nezvaničnih informacija, jeste da je to interesantno ovom čovjeku koji tu ima hotel i to znamo svi. Međutim, da li će biti još netko ko je zainteresovan da kupi i to bi nama super bilo, mislim, ja bi volio da nije 135, da je 235, a to bi super bilo.

Predsjednik: Molim Vas da li ima neko dodatnih pitanja?

Bernadin: Molim Vas, šta ako mi napišemo u odluci – da tako glasi odluka, da uz priloženo pisano mišljenje pravobranilaštva Upravni odbor može donijeti ovu odluku, jer mišljenja sam da se ovdje radi o pravnoj situaciji, koja je meni nekako sporna. Razumijem sve ove ekonomske analize, to se to, tu mi je sve jasno o čemu se radi, međutim, ja lično nisam za to. Radije bih išao na reviziju akata Fonda, u koje bi ugradio da se ubuduće može rentati, a ne samo da se može prodavati nešto. I ne znam zašto nekad ranije niko nije od članova upravnog odbora, ili od menadžmenta, išao na tu reviziju akata, da bi sebi dao mogućnost da može nešto da renta, da može iznajmljivati, a ne samo prodati.

Direktor: Kada je u pitanju ta revizija mi imamo određene poteškoće kada su u pitanju osnivački akti Fonda, a evo neka sekretar pojasni o čemu se radi.

Sekretar: Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova je osnovan Odlukom o osnivanju donesenom od strane Skupštine Kantona Sarajevo, a u skladu sa Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Zakona o nedepozitnim finansijskim organizacijama kao nedepozitna, sui generis, organizacija kod koje se radi rješavanja stambenog pitanja određenih kategorija stanovništva akumulira dio sredstava od prodaje

stanova u skladu sa Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Apropo tog zakonskog rješenja su formirani fondovi i rješenjem Federalnog ministarstva financija, koje je donijelo federalno ministarstva financija je odobreno osnivanje ovog Fonda. Ono što je karakteristično, karakteristično je da se ovi fondovi vode kao zasebne financijske institucije, sve do onog, i postoje, normalno egzistiraju u pravnom prometu, sve do donošenja zakona o fondovima, koji mora biti federalnog nivoa. Tako da mi trenutno imamo otežavajuću okolnost po pitanju nekakve izmjene naših osnivačkih, akata i svega toga. Može se ona raditi. I rađene su.

Amela: Fond uopće nije registrovan u registru privrednih društava.

Sekretar: Prema rješenju, koje sam naveo, federalnog ministarstva financija, Fond je faktički registriran od strane federalnog ministarstva financija i kod njih treba da se vodi u registru. Dakle, Rješenje, u svojoj završnoj klauzuli kaže da će ovaj Fond normalno funkcionirati u pravnom prometu, odnosno raditi sve do donošenja Zakona o fondovima, koji mora biti federalni.

Mirza: Što se tiče rentanja, samo da probam pomoć. Dakle, meni je Sanela koleginica i kolega Nijaz, doduše sve usmeno, kada sam ja bio direktor, dala informaciju u pogledu zakupa zemljišta da je svojevremeno ovdje jednom čovjeku dato u zakup zemljište koje je on trebao urediti, bila je tu neka gomila zemlje od iskopa zgrade, i isto koristiti. I čovjek je to uredio i počeo koristiti no nije plaćao zakup zbog tih troškova uklanjanja te zemlje, pa je Fond pokušao u nekakvom sudskom postupku da kaže da je on dužan nama zato što je to koristio zemljište kao pod rentu. Međutim, navodno, sve govorim navodno, jer usmeno mi je pričano, sud je donio odluku da Fond nije registriran za zakup zemljišta, statutom, i da ne može naplatiti te pare od tog čovjeka.

Sekretar: Tako je, samo moram naglasiti da je ovdje riječ o drugom zemljištu, a ne ovom koje je predmet ove tačke dnevnog reda, nego zemljište na kojem ćemo mi sada graditi parking. Na tom zemljištu je bilo bukvalno brdo.

Mirza: Otud mišljenje Sanele da ne možemo vršiti rentanje zemljišta.

Bernadin: Kada se taj parking napravi, šta ćete s njim?

Predsjednik: Renta.

Bernadin: Pod kojim uvjetima, ako ovo ne može?

Sekretar: Ovo će biti privedeno krajnjoj namjeni.

Bernadin: Imate, znači, izgrađeno pa možete. Imate točno istu situaciju, sad možete to i ovdje uraditi.

Direktor: Ne mora značiti, može općina reći, ne može uopće, ne dam, tu je zelena površina, a na ovom drugom zemljištu mi imamo predviđeno, regulacionim planom, izgradnju parkinga. I mi govorimo ovdje sad da mi

ne znamo, zato sam ja pristupio tome. I ovo je jedan, da kažem, rutinski posao, ne znam zašto, ali eto takav je status kakav je, znači mi jedan stan koji prodamo, prodamo ga za 130.000,00 KM. Mi ne pričamo o zemljištu, građevinskom zemljištu, gdje može zgrada, gdje može ovo, gdje može ono. Pričamo o zemljištu, i zaboravljamo jednu činjenicu, gdje mi imamo samo dvije opcije: da ga prodamo i da pokrenemo proceduru hoćemo li ili nećemo dobiti tu dozvolu za izgradnju parking mjesta, a ako ja imam već 72 parking mjesta u koja investiram, i gdje ne znamo, ja se nadam, očekujem da će biti velika potražnja za tim, ali može se teorijski desiti da ljudi kažu mi se nećemo niko za ovu cijenu prijaviti. Mi pričamo kao da smo prodali ovo. Možda će se pojaviti za dosta veću cijenu. Ja govorim ovo je sad isključivo poslovna odluka. Šta uraditi ovdje? Ja nisam bez razloga pokrenuo proceduru za ova 72 mjesta. To je poslovna odluka da je bolje za Fond da ima, jer se tamo u perspektivi može pojaviti da napravimo na jedan sprat ili dva.

Predsjednik: Mirza, možemo li prihvatiti tvoje mišljenje, molim te, o ovome, kao član koji dolazi iz Fonda.

Mirza: Ja sve čekam da se kolega izjasni. Ja ću kao prvo reći za ovu informaciju za koju Muris kaže da je on napravio. Pa recimo, u ovoj informaciji na ovoj stranici 2 kaže:

*Direktor Fonda nije htio ulaziti u predloženi angažman zakupa zemljišta, jer ista mogućnost nije predviđena Odlukom o osnivanju Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova, no Fond je u daljnjoj proceduri (radi stvaranja pretpostavke za eventualnu prodaju zemljišta) izvršio cijepanje zemljišta i u tom postupku izdvojio parcele 186/22, 196/2 i 195/2 kao zasebne parcele.*

Dakle, ja sada ovdje tražim, insistiram, da se zapisnički konstatuje umjesto "radi stvaranje pretpostavke za eventualnu prodaju zemljišta", da je cijepanje urađeno "radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa", što je vrlo što je puno širi pojam. I mora se zapisnički to konstatirati. Isto mi smeta usmeno mišljenje, kao i Dini, ovo na stranici 2 što piše usmeno mišljenje.

Direktor: Mirza, ja sam tražio da pitaju pravobranilaštvo kako bih dobio informaciju, da vidim da li to može, ako ne može ne bih ni radio, šta imam ako mi kaže da ne može. Međutim, ja razumijem pravobranilaštvo – kad mi dođe odluka, akt, službenim putem, ja ću službenim dokumentom dati mišljenje. To je kristalno jasno. Kao što mi sad radimo prodaju, kad radimo prodaju stanova, svaki naš ugovor ide na pravobranilaštvo. Ne možemo ga mi realizovati dok pravobranilaštvo ne da mišljenje na taj ugovor.

Predsjednik: Mirza, hoćete li nastaviti ili je to što ste imali reći?

Mirza: To je to što sam imao reći, mada sam još nešto htio reći. Malo sam ljut i na sebe i na nas sve u smislu kad smo razmatrali prošli put ovu tačku

dnevnog reda po tekućim pitanjima, trebali smo reći decidno da se pripremi izjašnjenje nadležnih sektora, a ne informacija. Znači da to bude izjašnjenje sa potpisima direktora sektora.

Predsjednik: Pa potpisao je direktor.

Mirza: Ja sam i dalje mišljenja, kako bi ovom upravnom odboru bilo lakše raditi, da i u buduće moramo precizirati naše zaključke i tražiti da to bude stav, a ne informacija.

Direktor: Napisala je. Kristalno jasno. Ja sam to potpisao – službe pripremile, ja potpisao, ja stojim iza ovoga. Ovo je nama manja vrijednost nego bilo koliko stana koji prodajemo. Ja ovako kad bi razmatrao, na ovaj način, i ovoliko energije uložio – Fond ne bi ništa prodao.

Predsjednik: Mirza, ja sam više mislio da kažeš sa stanovišta, hajde i pravnog i ekonomskog dijela, tvoje mišljenje.

Mirza: Ma neću ni da idem dalje, da sad ja ne cjepidlačim, ni da idem dalje, da ovo treba biti parafirano. Što kažem, izjašnjenje parafirano i od Sanele i onog ko je obrađivao ekonomsko stanovište, a ne samo od Murisa Gazdića.

Direktor: Murise, ti imaš materijale ove koji su tebi dostavljeni?

Muris: Ovo sam sve ja radio, obje analize. Sanelin dio sam radio na bazi njene prethodne informacije i tu ima Sanela potpisana. Nijazov dio ima onaj koji je on onda radio i on mi je samo djelimično sada bio osnova, s tim što sam ja sad baš ušao u detalje. Kontaktirao ponovno sudskog vještaka da mi da procjenu svih stanja i to je to.

Direktor: Ja ne bi sad da neko stekne dojam da ja trebam nekoga u ovo ubjeđivati. Ja, vjerujte, nikog ne ubjeđujem. Ja branim interes Fonda i primarno gledam gdje mogu svaku marku zaraditi. Ovo je poslovna odluka i ovo je kristalno jasno, može, ne može. Ja ću samo zamoliti i za da i za ne da date obrazloženje, da bi sve bilo jasno i čisto jer ja branim interese Fonda pred svima.

Predsjednik: Ja sam tražio, kao predsjednik upravnog odbora, stav ljudi koji su više u ovome upućeni.

Direktor: Imamo mišljenje naše pravne službe i pored toga sve to ide prema pravobranilaštvu – ja ne znam u šta se ima sumnjati.

Sekretar: Stvar se posmatra sa aspekta pravne posljedice. Ako pravobranilaštvo da pozitivno mišljenje, stvar je ispravna i završit će se. Ako stvar nije ispravna, pravobranilaštvo neće dati pozitivno pravno mišljenje i stvar ne može biti riješena. S druge strane ne postoji pravna posljedica da to što je neko donio odluku, hoćemo li prodati ili nećemo prodati temeljem koje bi mogla biti pokrenuta odgovornost ukoliko pravobranilaštvo ne da saglasnost na nacrt ugovora.

Bernadin: Nisam siguran na tu zadnju rečenicu koju ste rekli, to ja lično nisam siguran da je to tako. To je već za neke službe koje se bave tim pitanjem malo ozbiljnije. Ako je neko donio tu odluku da ništa nije sporno da ako neko kaže da ili ne, da se to može sutra neće tretirati kao pravna posljedica. Može se tretirati.

Mirza: Predsjedniče mi imamo još dva člana upravnog odbora, Dino je otprilike, naznačio smjer razmišljanja, pa molim da se Amela, kolegica, i Mak izjasne.

Amela: Ja sam se izjasnila prošli Upravni odbor, i to je ušlo u zapisnik, stvarno, ne bih više. Ne bih.

Mirza: Kolega Mak?

Amela: Zašto se mi moramo uključiti? Zašto se moramo uključiti? Ne moramo. A zato što je bespredmetno. Ja sam mišljenje dala na prethodnom upravnom odboru. I evo sad možemo odlučivati.

Predsjednik: Dobro, s obzirom da je tako ja dajem ovu odluku na glasanje. Ko je za? Samo ja. Ko je protiv? Bernadin i Amela – dva glasa protiv. Ko je suzdržan? Mirza i Mak – dva glasa suzdržana.

Konstatiram da je Upravni odbor Fonda odbio dati saglasnost na Odluku direktora Fonda za prodaju zemljišta, broj: 01-01-11-540-4/25 od 27.3.2025. godine.

Direktor: Ja bih zamolio obrazloženje.

Bernadin: Prvo, smatram da je bolje za Fond, da ovdje napravi parking i isti renta. Drugo, ne slažem se sa tezom da lice koje je bespravno izgradilo parking na našem zemljištu ima pravo naknade troškova gradnje iz razloga jer je ista bespravna. To je moj stav. Zbog toga sam odbio.

Predsjednik: Ostali nemaju izjašnjenje?

Direktor: Ja ću na osnovu ovog izjašnjenja tražiti od općinskih struktura da li se i šta može graditi na ovom zemljištu, i ako dobijemo odgovor da se tu ne može graditi nikakav parking ja ću shodno tome pokrenuti i neka druga pitanja ukoliko se ispostavi da je Fond oštećen vašim glasanjem za neki novac koji je trebao doći.

Amela: Direktore, to nije korektno. Ja se moram uključiti. Kako mislite oštećen? Zašto mi moramo uopće to zemljište prodavati? Parking, ne parking. Uzurpirano, ne uzurpirano. Ja sam protiv prodaje zemljišta i ove imovine ovog Fonda, trenutno, smatram da je to beznačajan iznos za ovaj Fond. Ta vrijednost će možda zemljišta porast za godinu dana duplo, možda. Neću da ulazim u te procjene, ali, evo, trenutno nisam. Evo, to je moje mišljenje.

Direktor: Mi smo dali neko rješenje. To je nekome prihvatljivo nekome nije. Ja to poštujem. Neko kaže da, neko kaže ne. Pojavilo se drugo rješenje. Pazite,

Dino se izjasnio da se pokuša napraviti tu parking i da se renta taj parking.

Amela: Molim vas, izglasavamo tačku dnevnog reda, ne izglasavamo mišljenja, je li tako? Ne moramo mi ništa, mi možemo samo reći za, protiv, suzdržani.

Direktor: Ja poštujem vaše glasanje i to je vaša zadaća. Kao što je moja zadaća da ja moram brinuti o Fondu, o svakoj marki Fonda. Ja podržavam prijedlog u kojem se kaže da vidimo za parking. Ako dobijemo negativno mišljenje od općine, da tu ne dolazi nikakav parking u vezu i svi drugi saznaju da je to neperspektivno. Imamo zemljište koje ima Fond, imamo ga. Imamo zemljište koje ne donosi nikakvog prihoda. Imamo zemljište koje ne može nikakav prihod donijeti, jesmo li svjesni te činjenice? Jedno je zemljište koje ima potencijal, drugo je zemljište...

Amela: Ne bih u tom pravcu išla stvarno. Mi smo također upravljačka struktura ovog Fonda. I mi također želimo dobro ovom Fondu, ali smatramo da imamo pravo na mišljenje. Možda ću sutra biti u koliziji, možda ćemo sutra imati 50 istih mišljenja, ali u ovom slučaju evo ja sam se davno izjasnila.

Nakon okončanog izlaganja predsjednik Upravnog odbora zatvara raspravu te konstatira da se donese sljedeći

#### ZAKLJUČAK:

Odbija se saglasnost na Odluku o prodaji zemljišta, broj: 01-01-11-540-4/25 od 27.3.2025. godine, donesenu od strane direktora Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe, koja se odnosi na zemljište upisano u z.k.ul.broj: 625, k.o. Gornji Butmir, kao par.br. 2276/47, što odgovora par.br. 186/22, k.o. Stup, kat.stanje, površine 357 m<sup>2</sup>.

---

Tačka 3. Donošenje Pravilnika o uvjetima i načinu udruživanja sredstava / kupoprodaje nekretnina kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova.

Predsjednik Upravnog odbora otvara 3. tačku Dnevnog reda i riječ daje Murisu Gazdiću, koji izlaže ovu tačku Dnevnog reda.

Ja sam i na prethodnoj sjednici Upravnog odbora, kada je ova tačka trebala biti izlagana dao neke uvodne napomene, a to je da je ovo Pravilnik kojim se nastoji izvršiti objedinjavanje dva postojeća pravilnika, jednog koji se odnosi na definiranje općih uvjeta rješavanja stambenog pitanja za pripadnike boračkih populacija i drugog, koji se odnosi na definiranje općih uvjeta za rješavanje stambenog pitanja mladih, a istovremeno i da se određena rješenja usklade i aktualiziraju sa trenutnim mogućnostima Fonda. Oba su ova pravilnika, a pogotovo Pravilnik iz 2006. godine koji se kako sam rekao odnosio na boračku kategoriju definirala uvjete za svaku pojedinačnu kategoriju, u smislu utvrđivanja minimalnog iznosa učešća i nekakvog

broja rata koji se odobravao za ostatak prodajne cijene definirajući pritom i nekakve iznose koji su se definirali za svaku kategoriju pojedinačno. Novim pravilnikom smo mi ovo malo korigirali i izmijenili. Gledali smo da to rasteretimo, jer nam je tako iskustvo pokazalo u ovom proteklom periodu od 2006. godine, kada je doneseno ovaj prvi Pravilnik. Tako da smo te uvjete definirali na način da smo kao minimalno učešće za sve kategorije odredili ono učešće koje je bilo definirano kao minimalno je za šehidske porodice. Ono se kretalo u visini od 20%, a ostatak se cijene plaćao do 100 mjesečnih rata. Mi smo to, u suštini i ovdje proveli, s tim što nismo naveli koje su to kategorije. Zašto? Iz razloga toga što se je dobar dio ovih boračkih kategorija iscrpio i mi ovdje imamo od boračkih kategorija uglavnom šehidske porodice u nekom omjeru od desetak posto, ne više od ukupnog broja mladih, gdje im omogućavamo ovaj obročni period. S tim da smo sada na ovom objektu Ilijaša i Vogošće u ovoj završnoj fazi prodaje, naravno, podigli ovaj procenat na 50%. I taj posao mi odrađujemo pojedinačnim odlukama koje su predviđene i ovim novim pravilnikom, odnosno nacrtom pravilnika. I starim je pravilnikom bilo predviđeno da se donosi pojedinačna odluka u uvjetima prodaje, a to će, naravno, i u budućem periodu tako biti. Mi ćemo procijeniti finansijske mogućnosti Fonda – šta mi zapravo možemo omogućiti udružiocima sredstava kao nekakvo inicijalno učešće pri zaključivanju predugovora o kupoprodaji i koji je to otplatni period koji mi maksimalno možemo odobriti. Tim se odlukama također definiše i procentualno učešće određene vrste kategorija u svakoj prodaji. Mi smo do sada bili na fonu da taj omjer bude jednak omjeru broja prijava određene kategorije po javnom oglasu za određenu lokaciju, s tim da naravno i po starom i po novom pravilniku postojala je u određenim slučajevima diskreciona odluka da se za određeni jedan mali procenat ljudi omogući plaćanje takozvano bez učešća na do 100 mjesečnih rata. To ostaje naravno i u ovom novom pravilniku.

Kada je u pitanju pravilnik za mlade, mi smo imali tu ovaj prvi pravilnik iz 2016. godine, a on je donesen temeljem pravilnika iz ministarstva, koji je bio u to vrijeme, 2016. kada je bila dobna granica 50 godina za mlade i kada je bila predviđena čitava bodovna lista i sve to. Mi smo u radu kasnije utvrdili da nam je ta bodovna lista samo jedna otežavajuća okolnost i da dobna granica treba biti na 40 godina. Ministarstvo je kasnije još jednom pomjerilo granicu na 38 godina starosti, a mi nismo htjeli reagovati na tom polju, jer je to nerealno, čak je poželjno je da to bude zapravo do 45 godina, jer kada pogledate širu sliku, mogućnosti zaposlenja, mogućnosti da se dođe u poziciju za rješavanje stambenog pitanja itd. Iz tog razloga mi smo ovdje ostali na fonu da to bude 40 godina, da ostane ta dobna granica koju smo predvidjeli prethodnom izmjenom. Ova je pravilnik za mlade doživio još jednu izmjenu koja je rađena, i tu smo promijenili, opet se rukovodeći odlukom ministarstva, ukinuli smo onu dobnu granicu od tri godine prebivališta na području Kantona Sarajevo, te je sada dovoljno prebivalište na području Kantona Sarajevo u trenutku rješavanja stambenog pitanja.

Amela: Koju dobnu granicu? Vrijeme provedeno na području Kantona Sarajevo? Kada smo to ukinuli? Ne, ne, to je bilo ovim zadnjim javnim oglasom, koji je problematičan javni oglas. Zato bih ja sugerisala, ako može to da se, jer ovaj zadnji javni oglas za subvencije za mlade nije dobar. Ima ozbiljne propuste, on ne bi trebao biti parametar.

Muris: On je imao ozbiljne propuste iz razloga toga što su tu sredstva bila limitirana.

- Amela: Ne samo sredstva, sve je pomoglo, može dijaspora doći, prijavi se na Kantonu i kupi.
- Muris: Fondu odgovara ovo trenutno rješenje. Odgovora nam da je dovoljna prijava na području Kantona Sarajevo, da ona nema neki vremenski period, jer nas interesiraju kupci, a ministarstvo ukoliko želi da pravi nekakve posebne programe, to su naravno programi ministarstva i oni nek definiraju taj dobni period i to je to.
- Predsjednik: Ovo učešće, ovo me interesira kod slobodne prodaje, ono je najmanje 50%. Jesu li tu npr., i ljudi koji sad imaju 50 godina i prvi put rješavaju stambeno pitanje – nije u kategoriji mladi, nije šehidska porodica, nije borac, nije ništa.
- Muris: Da, tako je, on je kupac u slobodnoj prodaji, ali mora postojati nekakav parametar u konačnici. Vi naravno možete sada predložiti da ovo bude prvo rješenje stambenog pitanja i da bude neka dobna granica pomjerena, da ne bude to više 40 godina.
- Predsjednik: Moj razmišljanje je ovako. Kvadrat stana je sada 3.000,00 KM. Ako kupac ne dobije poticaj, ja ne znam, kako ćemo izgledati ova situacija sa minimalnom uplatom 50% vrijednosti stana koji je, recimo, 50 kvadrata, to je 150.000,00 KM, pola je 75.000,00 KM. Ko to može? Iz tog razloga ja predlažem da ovaj dio, najmanje 50%, meni to izgleda puno, da se ostavi neke raspon, od 30% do 50%.
- Direktor: Mi, naravno moramo imati mogućnost povoljnijeg rješavanja stambenog pitanja, odobravanja otplatnih perioda, no, s druge strane, mi moramo voditi računa i o mogućnostima Fonda. Podržavam prijedlog koji je u pravilniku definirao Muriš, jer se rukovodio time da je ovo slobodna prodaja, odnosno nije prvo rješavanje stambenog pitanja, on ovu prodaju drugim riječima gura na banku što je i rezon.
- Predsjednik: Molim vas je li ovo i ostalim uredu kako je predloženo u Pravilniku?
- Muris: Mi možemo ovo definirati i u nekom rasponu, jer u konačnici direktor Fonda posebnom odlukom utvrđuje uvjete za svaku lokaciju.
- Direktor: Nama je cilj 50% novca naplatiti odmah, a 50% da imamo veću mogućnost odobravanja rata – ne možemo oboje.
- Muris: Ovo je nešto što mi mijenjamo odlukama u toku prodaje i ovo se mijenja u odnosu na momenat prodaje – da li je to rana faza prodaje kada možemo govoriti i o manjem procentu učešća, ili je to kasnija faza, kada nam je neophodno da to učešće bude veće.
- Direktor: Murise, molim te koliko je učešće na kategorijama?
- Muris: 20% učešće i ostatak u maksimalno 100 mjesečnih rata.
- Direktor: Ja sam za to da se usvoji ovaj prijedlog koji je predviđen pravilnikom, jer naše kategorije su naša primarna briga – da njima omogućimo povoljnije rješavanje, a slobodna prodaja je slobodna prodaja.
- Nakon okončane rasprave usaglašeno je da se definira raspon i za slobodnu prodaju i to: učešće od 30-50%, i ostatak do maksimalno 80 mjesečnih rata.

Predsjednik Upravnog odbora nakon definiranja predmetnih izmjena daje Pravilnik o uvjetima i načinu udruživanja sredstava / kupoprodaje nekretnina kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova na usvajanje.

Rezultat glasanja: jednoglasno.

---

#### Tačka 4. Tekuća pitanja

U okviru tačke tekuća pitanja nije bilo prijavljenih tema.

---

Sjednica upravnog odbora je završena 28.4.2025. godine u 18,30 sati.

Zapisnik vodi:

.....  
Muris Gazdić

PREDsjedNIK UPRAVNOG ODBORA

.....  
Jasmina Češović

