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-04/22

Z A P I S N I K
4. 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: 30.5.2022. godine u 16,30 sati.

Prisutni članovi Upravnog odbora:

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

Pored prisutnih članova Upravnog odbora, sjednici su prisustvovali:

1. Adnan Nalbantić – v.d. direktora Fonda
2. Nijaz Ćelović – pomoćnik direktora.

Zapisnik vodi Muris Gazdić – Sekretar Upravnog odbora Fonda.

Sjednicom predsjedava i rukovodi Adha Masnopita, Predsjednica Upravnog odbora Fonda, koja:

- otvara 4., 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,
- da Upravni odbor posjeduje kvorum članova Upravnog odbora za odlučivanje i
- predlaže Dnevni red kao u pozivu.

D N E V N I R E D

1. Usvajanje zapisnika sa 3. sjednice Upravnog odbora održane 21.4.2022. godine.

2. Informacija o realizaciji Zaključka broj: 06-55-Z-4-3 od 21.4.2022. godine – izlagač Adnan Nalbantić, v.d. direktora Fonda.

3. Odluka 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^2 – izlagač Adnan Nalbantić, v.d. direktora Fonda.

4. Informacija o stanju gradnje – izlagač Adnan Nalbantić, v.d. direktora Fonda.

5. Tekuća pitanja.

Upravni odbor jednoglasno usvaja predloženi Dnevni red.

TOK SJEDNICE

Tačka 1. Usvajanje zapisnika sa 3. sjednice Upravnog odbora održane 21.4.2022. godine

Predsjednica Upravnog odbora daje uvodne informacije u pogledu ove tačke dnevnog reda izlažući ukratko dnevni red i tok 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, izuzev Nermina Ćurovca koji traži da se u zapisnik unese napomena da je isti bio opravdano odsutan.

Shodno tome Predsjednica Upravnog odbora predlaže usvajanje zapisnika sa 3. sjednice Upravnog odbora Fonda u dostavljenom tekstu zapisnika uz obavezu unošenja.

Upravni odbor prihvata prijedlog i usvaja zapisnik sa 3. sjednice Upravnog odbora Fonda.

ZAKLJUČAK:

- Usvaja se Zapisnik o radu sa 3. sjednice Upravnog odbora Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce od 21.4.2022. godine.

Rezultat glasanja: jednoglasno

Tačka 2. Informacija o realizaciji Zaključka broj: 06-55-Z-4-3 od 21.04.2022. godine

Predsjednica Upravnog odbora Fonda daje kratak uvod u pogledu zaključka koji je predmet ove tačke i otvara drugu tačku dnevnog reda, te riječ daje izlagaču v.d. direktora Fonda Adnanu Nalbantiću.

Shodno navedenom zaključku Fond je poduzeo navedene aktivnosti kojom prilikom je izvršeno obrazlaganje novonastale problematike u pogledu porasta cijena. Predmetne aktivnosti su urodile plodom i načelno je postignut sporazum s Ministarstvom komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša i isti je trenutno u fazi odobravanja od strane Vlade Kantona Sarajevo, nakon čega će uslijediti potpisivanje istog.

Smatram da je to ta informacija i da je to dovoljno, ukoliko neko od članova Upravnog odbora ima nekih pitanja stavljam se na raspolaganje.

Za riječ se javlja i istu dobija član Upravnog odbora Hakija Delić koji postavlja pitanje: "Ja bih postavio pitanje rukovodstvu, s obzirom da smo na ranijim sjednicama razgovarali i kalkuliralo se sa cijenom od 2.500,00 KM/m^2 potrebnih za izgradnju jednog kvadrata stana, ovdje se

predlaže, ovim Sporazumom 2.300,00 KM/m^2. Da li će ova razlika, tih 200,00 KM/m^2 i na koji način ugroziti finansijsku stabilnost Fonda?"

Adnan Nalbantić — Mi smo jednim dijelom, napravili smo jednu strategiju prema njima i oni su prihvatili jedan ugovor, sporazum po tom pitanju i ono što mi definitivno smatramo je da neće ugroziti naše poslovanje i ne bi mi ušli u tako tu jednu fazu rizika iako zvuči da se tržište može nezaustavljivo penjati prema gore, mi smo nekako to procijenili da je to neka optimalna vrijednost u kojoj ćemo mi nastaviti da poslujemo kao i do sad i da ne bi trebalo biti problema. Jednako je mišljenje i na lokacijama Ilijaš i na lokacijama Rosulja itd. Stav je jedinstven da ne bi trebalo biti problema, a sad niko ne može pretpostaviti hoće li biti još nekih većih sila itd.

Za riječ se javlja i istu dobija član Upravnog odbora Nermin Ćurovac koji postavlja pitanje: "Vezano za ovu cijenu, B1-A i A1-B je i završen tender i tu možemo reći da je ta cijena to, ali jedno veliko pitanje ostaje Ilijaš – koliko će sad tender koštati, koja će to biti cijena? Vidim u prošlom tenderu i analizama cijena da je došlo do velikog rasta cijena – bio je ugovor na 1.850,00 KM/m^2 koliko se ja sjećam, a sad je 2.300,00 KM/m^2. Bojim se da kasnije neće biti još više troškova i da nećemo moći podnijeti tu cijenu."

Adnan Nalbantić — Nermin ispravno razmišlja, međutim, mi smo napravili jednu bazu koja nam je rekla – toliko stanova treba da kupi ministarstvo, a ostatak ćemo mi raditi tržišno. Tako da taj drugi dio koji ostaje za slobodnu prodaju, koji čine i parking prostori i dodatne stambene jedinice i poslovni prostori mogu nadomjestiti tu razliku. Tako da smo mi sami sebe s tim utješili.

Riječ uzima predsjednica Upravnog odbora Adha Masnopita koja navodi: "To je upravo bila rasprava na mojoj prošloj sjednici, pa mi je rečeno da to ne može – ne znam sjećate li se Nijaze, ali ste mi rekli – ja sam čak predložila, da sam istraživala, da je cijena stana Fonda niža u odnosu na cijenu stana nekih firmi i čak sam, moj prijedlog je bio da se ta razlika nadomjesti na osnovu komercijalne prodaje, pa mi je ovdje rečeno da to ne može. Pitam Nijaza – da li sam nešto pogrešno shvatila ili?"

Nijaz Ćelović — Mi smo imali objekat B1-B i B1-A, a istovremeno se radila Almy gradnja na Šipu objekte. Tamo smo imali jaču cijenu, razliku, jer je Almy gradnja klizala sa cijenom ulaznom – 650,00 KM/m^2, ključ u ruke, što je nama omogućilo da Ministarstvu za boračka pitanja ponudimo nižu cijenu stanova na B1-B i B1-A. Sad nemamo to, sad smo to probali napraviti na zadnjem kolegiju, imamo Šip isto 30-31 na kojem smo korigirali cijene da napravimo tu malo razlike da bi napravili sebi prostor ukoliko dođe do "zemljotresa" sa cijenama, jer ne znamo šta će se desiti na Ilijašu – to smo baš skoro razmatrali, jer bilansno kad ja radim sad jedan objekat može pokriti drugi objekat – jedan može imati razliku 5%, drugi 20% to bilansno kad svodite prihode i rashode tako se to i pokriva. To možemo pokriti. Na, što se tiče Vogošće, ostaje nam vrlo malo stanova – kad pokupe stanove Ministarstvo boračko i drugo ministarstvo, ostane nam vrlo malo stanova da bi mogli pokriti to što ste vi sad rekli. Nemam ni kvadrata, ni broja stanova – vrlo je malo ostaje.

Što se tiče same Vogošće, Ministarstvo za boračka pitanja konkuriše za kupovinu 110 stanova i mi ćemo dati ponudu u okviru objekata A1-B i A1-A, ministarstvo za mlade uzima 30 stanova i ostatak nam ostaje za taj neki komercijalni – to je vrlo malo (Muris Gazdić – 111 + 15 + 30). Govorim samo za Rosulje, jer je tu sada najveća kupovina što se tiče ministarstava i ostaje nam dvadesetak stanova za komercijalnu prodaju – to je malo. Što se tiče Ilijaša 50 stanova ide prema mladima, i ostaje 54 stana to možemo, a tu igra ulogu tržište koliko može progutati tržišnu cijenu – mi smo to razmatrali u kombinaciji kada se na kolegiju tražila cijena stanova za ove sastanke, pa smo rekli evo to smo i napisali 2.350,00 KM/m^2, a tako smo i nastupili u ministarstvu, a razliku ćemo probati nadomjestiti. Ministar (za boračka pitanja) je tada predložio 50 KM/m^2 manje (2.300,00 KM/m^2) i upravo smo mi kalkulirali na kolegiju da imamo tu neku razliku. Za komercijalne, hoćemo li mi sada prodavati po 2.500,00 ili 2.700,00 KM/m^2, s jedne strane to određuje tržište, ali smo taj prostor našli da bi udovoljili ministarstvu upravo na tom komercijalnom dijelu. Mada sada imamo pokazatelje koji govore da polahko dolazi do stabilizacije ulaznih cijena.

Adnan Nalbantić — To je taj odgovor – ipak je bio nesporazum.

Adha Masnopita — Zaista je to bio moj prijedlog na prošloj sjednici – zaista smo to vidjeli kao neki vid rješenja da prevaziđemo ovu situaciju i onda nam je rečeno "mi nemamo stanova za komercijalnu prodaju".

Nijaz Ćelović — Samo da Vas podsjetim, tad je bila tema Sporazum. Tad je cijena bila 1.800,00 KM/m^2 i 1.850,00 KM/m^2 – tu nema rasprave i nije se tu moglo razmišljati o pokriću nekom komercijalnom cijenom, jer je ogromna količina dosta je stanova, 150 stanova je tu samo što se tiče ministarstava – ta količina se nije mogla pokriti komercijalnom cijenom, ali kada smo postigli 2.300,00 KM/m^2 cijenu sa ministarstvom – e onda možemo da kalkuliramo da li će to biti 2.600,00 KM/m^2 ili 2.700,00 KM/m^2 (s komercijalnom cijenom) i ova mala razlika, ali smo mi sa ministarstvom postigli 2.000.000,00 KM za mlade što se tiče ove razlike.

Amela Petrinić — Koliko sam informirana dogovoreno je da će se napraviti novi Sporazum u kome će biti rečeno da svi potencijalni aplikanti neće ostati uskraćeni zbog povećanja cijena nego će ministarstvo kompenzirati tu razliku. Tu je onda rečeno da bi se pravio drugi sporazum između Fonda i Ministarstva. "Sporazumne strane su saglasne da se za lokacije Rosulje, objekat "A1-B" i Ilijaš Centar, objekat "Centar", a nakon provedbe postupka izbora izvođača radova u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama prodajna cijene stana za ove lokacije utvrđuje u iznosu od 2.300,00 KM/m^2. Sporazumne strane su saglasne da razliku prodajnih cijena iz stava (1), tačke 1. i 2., ovog člana i novoutvrđene cijene iz stava (3) ovog člana Fondu za izgradnju stanova u potpunosti subvencionira Vlada Kantona Sarajevo putem Ministarstva iz dodatnih sredstava, a u

pogledu realizacije ove obaveze će se zaključiti poseban sporazum između Ministarstva i Fonda za izgradnju stanova."

Adha Masnopita — Ovo je zaista veliki iskorak i rješenje. Svaka čast i za ministra i za Vladu Kantona. Shodno izloženom, ukoliko smo iscrpili diskusiju predlažem da se usvojimo da smo ovu informaciju primili k znanju.

ZAKLJUČAK:

- Prima se k znanju Informacija o realizaciji Zaključka broj: 06-55-Z-4-3 od 21.4.2022. godine.

Rezultat glasanja: jednoglasno

Tačka 3. Odluka 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^2

Predsjednica Upravnog odbora otvara 3. tačku dnevnog reda i nakon uvodnih informacija riječ daje v.d. direktora Fonda.

Adnan Nalbantić — Problematika koja traje godinu i više, odnosno traje prilično dugo unazad – to jedna mikro lokacija koja se nalazi uz parcelu gdje je jedan čovjek napravio neki hotela, pa je napravio i neki parking, pa se došlo do zaključka "ovo nije moje" i onda ni on nije znao čije je i šta je itd. Odluka o prodaji je krenula sa bivšom postavom Fonda Kantona i direktorom koji je sjedio unazad mjesecipo-dva i ja sam to malo zatekao, pitao kolege šta se tu dešava i onda se otvorilo ovo pitanje – tako da nemojte me doživljavati kao osobu koja inicira prodaju ovoga, ja sam to samo izvukao kao nešto što postoji tu kao tekući problem i nekako ga je trebalo definirati i formulirati šta s tim uraditi.

Amela Petrinić — Koji je razlog prodaje zemljišta?

Adnan Nalbantić — Zemljište je u vlasništvu Fonda. Trenutna slika je da je vlasnik te neke hotelske jedinice napravio parking ne znajući da to nije njegovo i onda kada se je neko, vjerovatno od stanara žalio, otkud ti sad tu, onda se otvorilo pitanje i on je saznao da to nije njegovo nego naše i onda se on nama obratio i mi smo angažirali sudskog vještaka i on je napravio procjenu nekretnine – evo je tu i krenulo se tim tokom.

Adha Masnopita — Postoji li potreba – vi sada pored ove nekretnine imate svoju zgradu?

Adnan Nalbantić — Fond je vlasnik ove ovdje matične jedinice, a ovo ostalo su vlasnici stanari i mi zvanično jedinu parcelu koju imamo je preko puta jedna neizgrađena parcela livada, a ovo ostalo je, igrom slučaja, stanarsko, općinsko, gradsko dijelom nije ni urađeno kako treba itd.

Hakija Delić — Imam dva pitanja: Da li je ova parcela koja treba biti predmet prodaje, da li je ona dio okućnice ove zgrade?

Adnan Nalbantić — Ona je rasparcelirana, ona je razdvojena.

Hakija Delić — Pitanje dalje: Ukoliko je ona dio okućnice onda i etažni vlasnici imaju određena prava nad njom, a ukoliko ona ne pripada zgradi onda nemaju.

Adnan Nalbantić — Ona je izdvojena kao cjelina i vlasništvo je Fonda.

Hakija Delić — Znači ona nema veze sa građevinskom parcelom ovog objekta.

Adnan Nalbantić — Ne. Ono što ja znam ne.

Nijaz Ćelović — Evo dat ću ja informaciju. Od same prve inicijative za pokretanje postupka. Saplast je napravio hotel i napravio parking. Obraćao se jednim zahtjevom, dolazio u Fond – nisam ja tada bio u kontaktu sa njim – da riješi imovinsko pitanje, znači znao je on da to nije njegovo. Ima je sigurno neke dogovore, ne znam kakve i ne u Fondu i napravio je taj objekat i parking – imate sliku. To je ćutalo jedno vrijeme i trebalo se riješiti novim regulacionim planom s općinom Ilidža – generalno kada se sve ovo bude rješavalo. Dosta ovdje stvari (naselje Stup) nije završeno, a sad imovinci to najbolje znaju. I u ovoj informaciji koju smo vam dali to je i opisano. Znači ovo obrazloženje što se tiče parcele, a ja ću sada ovo objasniti i u finansijama. Mi smo ovdje počeli graditi tako što smo kupili zemlju od Bosna auta. Na ovoj parceli smo završili kompletne lamele L1 do L3, kule K1 i K2, lamele L4, L4a, L5, lamele S1 do S6 i garaže. Sve ove lamele koje sam nabrojao su bile na parceli 186/1, a po završetku gradnje, normalno, morale su se etažirati, uknjižiti i stanari imaju pravo na jedan metar, tako je to i uknjiženo – imovinci to znaju i tako je što se tiče toga. Ja ne znam šta ste dobili u prilogu?

Hakija Delić — Dobili smo sve – pravilnik, odluku, izvještaj.

Nijaz Ćelović — Ovo sve što je ostalo oko zgrade zelene površine u skladu s vanjskim uređenjem, saobraćajnice, mirujući saobraćaj nije završena parcelizacija i to je to. Znači zato to i stoji ovdje. Znači parcelizacija u skladu s vanjskim uređenjem, saobraćajnice, mirujući saobraćaj nije završena i za to se moramo dogovoriti s općinom Ilidža. Mora to neko fino nacrtati, premjeriti i potom se mora promijeniti vlasnik – za zelene površine treba preći na općinu, mirujući saobraćaj i saobraćajnice na ministarstvo saobraćaja. Mi smo morali, iako se parcela vodi na nama, Ministarstvu saobraćaja obratiti se za dva parking mjesta kada smo dobili prijavu i mi smo morali platiti rezervaciju za ta dva parking mjesta iako se vodi na nama. Ali oni neće da uđe u proceduru otkupa, oni to sada moraju sve otkupiti, uknjižiti na ministarstvo saobraćaja i na općinu. Mi smo, mislim, pokrenuli bili postupak da se sve to pocjepa kako jeste, ali ni općina, ni ministarstvo neće da uđu u tu priču – iz nekih razloga. Mi smo izdvojili ovu parcelu, na zahtjev, došla je inspekcija, jer kako je promijenjen načelnik općine Ilidža pokrenute su te procedure – došla mu je inspekcija i čovjek se nama obratio zahtjevom da to proba riješiti imovinski kako treba. Prvo nismo znali šta je to, pa smo angažirali vještaka, pa smo to pocjepali kako jeste prema izvedenom stanju – imaju svi elaborati u prilogu. I onda smo mu mi rekli da ćemo pokrenuti proceduru u skladu sa zakonom.

Amela Petrinić — Dakle cilj provedbe javne nabavke je da se legalizira praktično već uzurpirano.

Adnan Nalbantić — Onda druga stvar Ministarstvo saobraćaja nije striktno reklo da tu bude parking, što znači da tu može biti i bilo koji drugi kupac, jer ona (parcela) je predstavljena kao dvorište, kao zelena površina.

Nijaz Ćelović — To je mala parcela, izgrađen parking. Niko nas nije pitao po tom pitanju. Inspekcija se digla, pa se on nama obratio da riješi imovinsko pitanje, jer mu inspekcija traži urbanističku dozvolu, projekat i sad i kad riješi imovinsko pitanje on ne može zato što tu regulacionim planom nije predviđen parking, ali to je njegov problem. Sada u ovom rješavanju mi ulazimo u taj neki projekat rješavanje kompletne ove lokacije. Mi smo sa tom zemljom ušli u investicije – troškovi investicije. To što smo trebali da uradimo mi smo uradili – opteretili investicije, opteretili svaki stan i kvadrat koji smo napravili, prodali stanove, poslovne prostore i mi smo što se tiče toga završili. Osim ovoga što smo imali, prodali smo zemljište za ovu džamiju, parcelisana je zemlja koja se tiče mobilijara – igralište. Ostala je parcela od 1.000 m^2 na kojoj je predviđena nadzemna garaža – to je nešto što mi možemo da redimo. Ove mobilijare smo morali ostaviti. Ostali smo na 1.000 m^2 ove vamo parcele (Adnan Nalbantić – mislim da ima više oko 2.000-2.500 m^2, to smo sad dali u zamjenu). Mislim da je koliko ja znam oko 1.000 m^2. Ima inicijativa ovdje stanara da im se tu napravi parking pa mi nudimo kao zamjensku jer je naš interes da mi negdje pravimo zgradu gdje ima stanova kvadarata koje možemo prodati, a oni neka prave parking. U ovu priču smo probali uvući ove javne površine koje pripadaju općini Ilidža da se riješimo ovih viška kvadrata, jer postavlja se pitanje ko treba platiti košenje na ovim zelenim površinama i održavanje ko treba plaćati košenje parcele od 1.000 m^2?

Hakija Delić — Vlasnik plaća.

Nijaz Ćelović — Mi smo tu sad malo blokirani. Po ovom zahtjevu mi smo to razmatrali, nesporno pred prethodnim direktorom, mi smo to pocjepali imate parcelu i angažirali smo vještaka za procjenu cijene kvadrata da bi dobili cijenu parcele koja je uzurpirana.

Adha Masnopita — A što ste pustili uzurpaciju?

Amela Petrinić — Upravo to, je li bila inspekcija?

Adha Masnopita — Je li Fondu bilo poznato da je to vaša parcela? I je li trenutno koristi parking hotel?

Nijaz Ćelović — To je bila zemlja.

Adnan Nalbantić — Ja stanujem ovdje na Ilidži i sarađujem ja sa tom općinom, njihovom inspekcijom koja je dosta indolentna – možete im se obratitiza bilo koji problem, oni će vas uredno saslušat, javit će se, poslati ekipu i iza toga se neće ništa desiti. Ja sam upravo ovih dana poslao jedan dopis inspekciji koji se tiče svih uzurpiranih površina na ovoj lokaciji, ali nismo mi jedini koji treba o tome da se brinu.

Adha Masnopita — Nemojte prebacivati lopticu na stanare – ovo nije njihova nadležnost. Lično nisam nikad za prodaju zemljišta i smatram da ukoliko vam nisu

potrebna ta finansijska sredstva da ja ne bih išla u prodaju i lično ću biti protiv prodaje.

Amela Petrinić — I ja isto. Znate zašto? Jer ovdje, pored nekog ličnog ubjeđenja, postoji jedna vrlo osjetljiva priča. Ovdje se ulazi u prodaju imovine koje je bespravno izgrađeno i uzurpirano, a mi to legaliziramo i pravimo javni poziv – znate kako je to osjetljivo. Pa da ne kažem procjene su osjetljive. Ja imam kolege koji su zbog ovakvih stvari otišle u zatvor, jer ovdje se može reći da se ovom procjenom, jeste ona uobzirena – vidjela sam ja šta je vještak napisao, išlo na ruku, recimo, tom nekom učesniku na javnom pozivu koji je napravio taj parking. Osjetljivo – ja sam zato protiv. Mislim da se ovdje prije treba postaviti pitanje uzurpacije.

Nermin Ćurovac — U krajnjem slučaju mi ovu zemlju možemo uz onih 1.000 m^2 i ovih 350 m^2 dadobijemo neku veću lokaciju za gradnju zgrade.

Adnan Nalbantić — To bi nam bio primarni cilj.

Nijaz Ćelović — Onda će se to tako rješavati. Ja sam u toku, od njegove parcele općina je za saobraćajnicu uzela ne znam kolio kvadrata i on je u sporu s općinom po pitanju nadoknade te zemlje i njemu je od strane njih nešto obećano i rečeno da će se to riješiti. Međutim, izmakla se ta vlast.

Adha Masnopita — Ja sam protiv odluke skroz, a pogotovu niste nas nešto ubjedili da vam novac treba da investirate.

Jasmina Katica — Čak šta više, što kaže Nermin, što to može sa ovom većom parcelom predstavljati jednu cjelinu, veću površinu u smislu pregovaranja sa općinom Ilidža, a općina šta god uradi s ove parcele.

Nakon okončanja rasprave po ovoj tački dnevnog reda predsjednica Upravnog odbora zatvara rapravu i stavlja tačku na tačku na glasanje.

ZAKLJUČAK:

- Odbija se saglasnost 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^2.

Rezultat glasanja:
0 /nula/ ZA,
4 /četiri/ PROTIV i
1 /jedan/ SUZDRŽAN.

Tačka 4. Informacija o stanju gradnje

Predsjednica Upravnog odbora otvara četvrtu tačku dnevnog reda i riječ daje izlagaču v.d. direktora Fonda, Adnanu Nalbantiću.

Adnan Nalbantić — Ovo je već poznata materija. Fond Kantona već nekoliko godina radi par lokaliteta. Jedan od njih je već duže prisutan – to je objekat na Šipu K78 koji mi radimo za ministarstvo reaseljenih – tu populaciju i u nekoliko faza se objekat izvodi, a trenutna je slika da smo mi u završnoj fazi i blizu useljenja objekta, a jedini problem koji imamo je vanjsko uređenje

koje je nadležnost općine Centar. Oni su dužni po tom nekom sporazumu kojeg imaju da nama obazbjede svo to vanjsko uređenje, a oni to još uvijek nisu uradili. Tok radova ove unutarnje infrastrukture objekta je potpuno završen i može se useliti u stanove, ali oni nisu funkcionalni iz tog razloga. Naselje u Vogošći je – mi sa Vogošćom imamo jako dobru saradnju i jedna od ovih lokacija je objekat E koji je dosta niži od prethodnih u naselju Vogošća, ali je fin funkcionalan. Mi smo u fazi sa ITC-om Zenica da završimo i drugi ulaz ove lamele, za koji ćemo kasnije ići na tehnički prijem i ostalo, a vanjske radove ispred objekta izvodi Bosman d.o.o. i sa njim sarađujemo po pitanju vanjske infrastrukture, jednog malog dječijeg igrališta. I kod ovog lokaliteta imamo jednu saradnju sa općinom koja je do sad bila dobra i ja bih volio da ostane dobra, međutim infrastrukturno nismo povezani sa svim ostalim komunalnim dijelovima koji se nalaze u saobraćajnici, poput kanalizacije, vode i svega ostalog i taj okvir bi bio između nas općine i izvođača. Mi do dan danas nismo položili cijevi ni infrastrukturu da se može ispitati objekat. Tehnički prijem je još uvijek na klimavim nogama. Mi smo završili sa stanovima za nekih dvadesetak dana i mi možemo da uselimo, ali naši stanari nemaju gdje da obave sve ostalo što im treba da funkcionalno žive. To je jedan dio koji nam je "pod ručnom" i jednog i drugog lokaliteta slična problematika samo što je kod K78 još ozbiljnija. Koliko znam općina je gospodine Hakija napravila sporazum (Hakija Delić – govorite o Vogošći?) o polaganju te neke mreže i koliko će biti u stanju da nas prate, a mi njih nisam baš potpuno siguran.

Hakija Delić — Izdata je urbanistička saglasnost slijedi odobrenje za gradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture na potezu od ove zgrade E pa potez od nekih 300 m do spoja, a što se tiče realizacije – ne znam, a vi ste zatražili sastanak sa načelnikom općine pa će se tu to sve, vjerujem, riješiti.

Adnan Nalbantić — Nadam se, jer je nama rok izvođenja prema kupcima baš "stiska". Imamo predugovore koji su definirali ljudima period useljenja i sad se nalazimo u jednom nezahvalnom škripcu, a zbog čega mi nismo stvarno krivi. Šip 30-31 je naselje koje je na spoju novog pojasa gradske saobraćajnice između Sarajeva i Vogošće – dosta atraktivan jedan lokalitet. Mi smo prije dvije godine dobili urbanističku i građevinsku dozvolu. Korona nas je malo stopirala, a još bi prije krenuli sa tim radovima, ali evo sad da kažem baš smo sad zaletili se s tom zgradom, konstrukcija objekta je već gotova potpuno – malo još nešto pri vrhu i ulazimo u fazu zanatskih radova. Koliko mi je poznato s gradilišta da ćemo mi ispoštovati rok izvedbe mada je on ovdje preciziran kao 12 mjesec ove godine – da li će biti baš taj period jer je zimsko doba, hoćemo li stići da završimo sve infrastrukturne priključke jer nas i tu prati općina, a i ovdje oni to nisu završili i položili, a mi smo malo brži od njih. Temeljni roštilj i šipovi naselja Vogošća je povjeren Inžinjeringu iz Jelaha. Jelah je nama kasnio

sa izvođenjem radova u nekom periodu od 2-3 mjeseca jer u tom periodu kada je potpisao ugovor nije mu odgovarala ta cijena i on nije želi nastaviti i bilo je nekih prijepiski sa njima, uglavnom dinamiku prate i oni su trenutno u fazi završenja tog svog roštilja nakon kojeg mi ulazimo sa dvije građevinske firme u realizaciju ove dvije lamele A1-A i A1-B. Dakle Fond je, za moj pojam – koliko sjedim u ovoj ustanovi, nikad nije imao više objekata i veći broj stanova, a u isto vrijeme manji broj ljudi koji bi se bavili ovom izgradnjom. To je to.

Adha Masnopita — Pripremajući se za ovu sjednicu sjetila sam se prošle naše sjednice gdje nam je u okviru informacije koju smo već spominjali bila predočena informacija o pokrenutim postupcima za priznavanje povećanja cijena i razlike u količinama po potpisanom ugovoru, pa poredeći tu informaciju i ovu vašu informaciju vidjela sam da su od strane izvođača radova prema Fondu bili upućeni zahtjevi za povećanje cijena – ne znam sjećate li se vi i da smo baš raspravljali o tome i da Zakon o javnim nabavkama ne poznaje naknadno povećanje cijena i sad mene zanima šta se desilo s tim povećanjem?

Adnan Nalbantić — Ja vam na taj odgovor neću moći dati pravi odgovor, pa ću zamoliti kolegu.

Nijaz Ćelović — na prošloj sjednici data je detaljna informacija po ovom pitanju – ko je se obratio zahtjevom. Dat je i materijalno-pravni pristup rješavanja tog problema s detaljnim prilozima dokumenata. Mi smo te zahtjeve razmatrali na našem kolegiju u skladu sa Zakonom o finansijskom upravljanju i kontroli, kao i šta znači prihvatanje, a šta odbijanje, te pristup. Obraćali smo se pravnom zastupniku, on nam je dao dvije informacije, obratili smo se Agenciji za javne nabavke (u nastavku: Agencija), ona nam je, isto, dostavila dvije informacije. Što se tiče pravnog zastupnika on se izjasnio da shodno materijalnim propisima izvođači imaju pravo shodno članu 637. Zakona o obligacionim odnosima (u nastavku: ZOO) ikako je ugovorena klauzula ključ u ruke, ako pređe 10% ugovorene vrijednosti – oni imaju pravo. Kada je u pitanju razlika u količinama, mi smo u ugovoru naveli da ćemo priznavati razliku količina u stvari dodatne i naknadne radove i to sprovesti u skladu sa članom 24. Kada je u pitanju stav Agencije oni su dali tumačenje člana 72. Zakona o javnoj nabavci (u nastavku: ZJN), st. 3 i 5, da se ne može mijenjati ugovorna cijena data u ponudi a u fazi dok se ne potpiše ugovor. U drugoj informaciji su dali da do potpisivanja ugovora se mora striktno ispoštovati ono što je dato u ponudi, a kasnije sva ostala će se završavati u skladu sa ZOO, jer u prvoj informaciji su naveli da je ZJN dio ukupnog pravnog sistema i jednako kako ga prati Zakon o upravnom postupku (u nastavku: ZUP) – mi smo do sad imali dva slučaja da stranke žele snimiti ili kopirati dokumentaciju i ostalo, pa tu dolazimo do toga da li imaju pravo – nemaju pravo i onda tu dolazi ZUP koji kaže da ima pravo, a ovo nije riješeno ZJN, ali jeste drugim

zakonom koji je dio ukupnog pravnog sistema, a i ovdje se u stavu 2 izjasnila agencija – doduše to je bilo postavljeno pitanje kod garancije kad ističe njemu (izvođaču) garancija, a neće da mi donese garanciju – mogu li ja raskinuti ugovor, drugo tamo stoji, ako mi donese garanciju i šta kada je počeo da radi pa mi ne želi dostaviti garanciju da li je ovo ništavan ugovor. A drugo pitanje kako postupati u daljoj proceduri – da li ugovor mogu dati drugoplasiranom kad je već prvoplasirani počeo raditi. Što se tiče dodjele ugovora drugoplasiranom – ne može, zato što je započeta realizacija ugovora, ali što se tiče garancije kaže držite se ZOO. Mi smo to razmatrali i pravnici su rekli, a i vještak da ćemo to izgubiti na sudu 100% i ima u prilogu sudska praksa. Sad ja bih volio da poštujem stav Agencije – da ona meni da garanciju bankarsku da ja idem s tom procedurom, pa da ako izgubim da mi snosi troškove zato što je dala pravni stav – kratko jasno. Ako stojiš iza toga daj ti meni garanciju i ja ću ispoštovati tvoj stav – ali neće. I onda smo napravili analizu što se tiče cijene – poštovali smo stav da primijenimo član 637 ZOO za povećanja preko 10%, jer iako su potpisani ugovori ključ u ruke za povećanja preko 10% izvođač ima pravo povećanja cijena. Ovo je bilo veoma teško pogotovo kod Inžinjeringa Jelah. Ako odbijem Inžinjering on jednostavno raskida ugovor. U tom postupku gubim jedno dva-dvaipo mjeseca, nova cijena po tadašnjoj procjeni bila bi veća za preko 2.000.000,00 KM i izgubili bi smo oko 800.000,00 KM. Drugo, dva ugovora koja smo već imali sa Progradom i Ingrom bi propali kao i sav ovaj projekat s ministarstvima bi također propao, a nama je ministar rekao budete li zakazali na ovome da će nas zatvoriti, radnike raspodijeliti, a pare prebaciti sebi. Cijeneći sve navedeno mi smo ušli u rizik – rizik je kod primjene materijalnog prava, no mi imamo, bukvalno, stav Agencije "do potpisivanja ugovora". To su čitali pravnici. Do potpisivanja ugovora mora se ispoštovati ponuda kakva je data. Kada se potpiše ugovor i uđe se u obligaciju sva se prava stiću i ne mogu se drugačije steći nego kroz ZOO. Ima dosta stvari koje ZJN nije definirao i vi onda morate preći na zakon koji to regulira. Tako je i ovom slučaju cijenio se član 637. ZOO – mi smo na kolegiju to raspravljali donijeli zaključke i ušli u prihvatanje zahtjeva što se tiče Inžinjeringa i što se tiče Bosmana to je u postupku, no mi to imamo regulirano i u ugovoru putem arbitraže u kojoj se pravi sporazum. Pošto priznavanje te razlike nije regulirano ZJN – nema aneksiranja ugovora, nema novog postupka – ima za količine koje priznamo do 20%, ali kada su u pitanju cijene to nije definisano, ali je ovo definirao član 26 naših općih odredbi Ugovora o građenju i formira se arbitraža. Te arbitraže su nešto završene a nešto u toku. O ovome su sve dali mišljenje pravnici – pravni zastupnik, pravnici ovdje u Fondu i svi su rekli da se ovdje mora primijeniti ZOO.

Adha Masnopita

Mene je obradovala ova informacija jer sam vidjela da idu radovi, ali ja kao pravnik nisam sigurna da to tako može. Prisustvovala sam na više

edukacija gdje je tema bila ZJN i tu je ZJN decidan – promjene cijena nema. Pogotovo u nekim većim iznosima, ali to je sada stvar vašeg poslovanja i ja se ne bih petljala baš previše u to. Kada je u pitanju ova informacija, opet vas pitam – možda s obzirom da smo mi ovdje jednom mjesečno, pa ne povežemo neke stvari dobro – vi ste nama rekli da za objekat E Rosulje, Vogošća gdje je izvođač radova ITC Zenica traži 1.500.000,00 KM razlike u cijeni (Nijaz Ćelović – Nije.), ili je to ovdje malo nejasno. Zbog procijenjenih značajnih iznosa i to 1.500.000,00 KM neosporno je da će se iskazati gubitak – znači to je neko uzeo procjenu sudski proces.

Nijaz Ćelović — Na kom objektu tačno govorite.

Adha Masnopita — Objekat E Rosulje, Vogošća gdje je izvođač radova ITC Zenica – dostavljeno u prošlom materijalu.

Nijaz Ćelović — ITC Zenica se obratila sa zahtjevom za količine, ima razlika u količinama, ima izostavljenih količina, ima dodatnih količina, pa se tu rasprava vodila i obratilo se, opet, pravnom zastupniku i dostavljena je kompletna dokumentacija i pravni zastupnik se izjasnio da u našem ugovoru u članu 9 stoji da ćemo za razliku za naknadne i dodatne radove pokrenuti postupak u skladu s članom 24 ZJN. Dakle on je našao uporište u našem ugovoru i kao takav on je bio predmet tendera kao nacrt ugovora. Vodila se je, u početku, dilema u pogledu prirode tih radova, no kada je stvar data pravnom zastupniku sve su dileme otklonjene jer je pravni zastupnik rekao – vi ste to ugovorili. Sada u toj fazi neprihvatanja analiziranja postavilo se pitanje šta može uraditi izvođač, pa smo u svakoj fazi mi rekli posljedicu.

Adha Masnopita — Ok, znači to je znači neka projicirana posljedica. A sada vas konkretno pitam i molim vas konkretno mi odgovorite. Ove probleme koje smo mi raspravljali na prethodnoj sjednici – zahtjev za povećanje cijena i razlike u cijenama vi ste riješili?

Nijaz Ćelović — Da se sad vratim. Imamo 4 zahtjeva. Prvi, Prograd, pa ITC, pa Inžinjering, pa Bosman. Kada je u pitanju Prograd – ukratko on je odmah htio raskinuti ugovor, ali smo ga nekako zaustavili. Ovdje ništa nismo radili – to ćemo na kraju. Drugi, slučaj Inžinjering smo riješili arbitražom. Razlika u cijeni je 500.000,00 KM i to samo onaj dio koji prelazi 10% ugovorene cijene. Za ITC je završen postupak za količine i pokrenut je pregovarački postupak. I sada se još vodi postupak arbitraže sa Bosmanom – to još nije okončano.

Nermin Ćurovac — Dobro bi bilo da nam za iduću sjednicu dostave izvještaje vještaka, arbitraže i sporazum.

Adha Masnopita — Ja sam u istom pravcu razmišljanja, i možda ovu informaciju za sljedeću sjednicu dopuniti ovim podacima o kojima mi sad raspravljamo čisto da znamo da je za svaki postupak, odnosno za svaki objekat provedena ili arbitraža ili novi pregovarački postupak. A primiti ovakvu informaciju k

znanju – ona je prema meni paušalna skroz, jer na prošloj sjednici smo pričali o tima problemima, a sada ispade po ovoj informaciji da ih nema.

Nijaz Ćelović — Nije mi jasno, šta je paušalno tu?

Adha Masnopita — Na prošloj sjednici smo imali tu informaciju da imate na ovim lokacijama te zahtjeve za povećanje cijena. Paušalna je informacija koju smo razmatrali na današnjoj sjednici.

Nijaz Ćelović — Ta informacija nema nikakve veze sa onom tamo informacijom.

Adha Masnopita — Nije. Ja sam je povezala pripremajući se ovu sjednicu, jer su isti objekti u pitanju.

Nijaz Ćelović — Ona informacija je bila tematska sa svim prilozima i nije bila paušalna. Ja sam i revizor i za finansijsku kontrolu i ono što se smatra da je potrebno ja sam priložio. Ona kada se razmatrala imala je neku fazu – zahtjev i sada mogu reći šta je urađeno, a mogu da uradim dodatnu informaciju kada su u pitanju ona četiri zahtjeva u kojoj su fazi. Dakle dodatno se može tražiti informacija o sprovedenim aktivnostima.

Adha Masnopita — Predlažem da se ova današnja informacija dopuni vežući se na onu informaciju sa statusom u pogledu realizacije postupaka po ona četiri zahtjeva. Odnosno hoće li se rokovi navedeni u ovoj informaciji s obzirom na problematiku s prethodne sjednice.

Nermin Ćurovac — S obzirom da na prethodnoj sjednici nisam bio prisutan, a u pogledu tačke koja se odnosi na informaciju po zahtjevima za povećanje cijene, volio bih da za iduću sjednicu da nam se dostavi materijal nalaz vještaka, arbitraže, sporazum – da vidimo dokle je to.

Jasmina Katica — Možda je današnji izvještaj pogrešno postavljen, jer je morala biti navedena i ova problematika i isti je trebalo nadopuniti tim problematiziranim stvarima.

Hakija Delić — Molim vas informaciju u pogledu statusa gradnje objekta garaže na lokaciji Rosulje, između objekata A1 i B1, a iz razloga jer mi na ovoj lokaciji imamo problem s parkingom.

Adnan Nalbantić — Mi smo javni poziv nismo otvorili iz razloga poskupljenja cijena zbog toga jer je taj objekat skoro kompletan od betona i armature.

Nakon okončanja rasprave predsjednica Upravnog odbora predlaže da se informacija o stanju gradnje dopuni i poveže s informacijom o trenutnim statusima zahtjeva u pogledu povećanja cijena radi održanja kontinuiteta toka datih informacija.

ZAKLJUČAK:

- Informacija se prima k znanju.
- Nalaže se rukovodstvu Fonda da dostavljenu informaciju o stanju gradnje dopuni i poveže s informacijom o trenutnim statusima zahtjeva izvođača radova u pogledu povećanja cijena materijala.

Rezultat glasanja: ZA jednoglasno.

Tačka 5. Tekuća pitanja

Predsjednica Upravnog odbora otvara tačku "tekuća pitanja", a za riječ se javlja Hakija Delić.

Hakija Delić — Imam dva pitanja. Mi smo u ovom Upravnom odboru već dva-tri mjeseca i ja ne znam, a zanima me da li Fond ima "Srednjoročni plan", odnosno šta nakon ovoga.

Adnan Nalbantić — Ja kao tehničko lice ono što raspolažem informacijama jeste da Fond ima jednu količinu novca koju mora osigurati na godišnjem nivou za uposlenike i sve ostalo da bi funkcionisalo. Mi smo, po pitanju srednjoročnih planova, kupujemo neku lokaciju koja je oglašena od strane općine, s druge strane radimo urbanistički koncept za izgradnju nekih stotinjak stambenih jedinica, a na trećem mjestu izvodimo sličan objekat. I to je naš neki srednji plan. Mi uvijek tražimo nove parcele za novu godinu, prvo podnošenje urbanističke, onda gradnje u narednoj godini.

Amela Petrinić — Je li se on u vidu dokumenta donosi?

Adnan Nalbantić — Ja ga lično kod sebe nemam, ali pretpostavljam da ima.

Nijaz Ćelović — U skladu sa zakonom o budžetu imamo obavezu donošenja DOB-a taj plan, otprilike definira taj srednjoročni dio i to je u teoriji kotrljajući plan. DOB redovno radimo.

Nakon kraće rasprave Upravni odbor donosi zaključak da rukovodstvo Fonda sačini srednjoročni plan.

ZAKLJUČAK:

- Nalaže se rukovodstvu Fonda sačinjavanje srednjoročnog plana.

Rezultat glasanja: ZA jednoglasno.

Hakija Delić — Drugo pitanje, rukovodstvu Fonda. Vlada Kantona je 21.4.2022. godine dala saglasnost da se izvršni popuna radnog mjesta koordinator – da li je pokrenut postupak i u kojoj je fazi to?

Adnan Nalbantić — Vlada jeste donijela odluku, ali ja sam na kolegiju pokrenuo raspravu o faktoru rizika u smislu koliko košta jedna osoba. Mi smo nezvanično formirali komisiju, ali mi s druge strane razmatramo i ovaj faktor rizika. Činjenica je da u službi u kojoj sam ja radio da smo mi desetkovani jer nedostaje nam ljudi koji vladaju materijom. Ja ne želim da me nešto dočeka kao da nešto moram.

Nakon kraće rasprave Hakija Delić daje na glasanje zaključak kojim se nalaže rukovodstvu Fonda – vršiocu dužnosti direktora da u skladu s odlukom Vlade Kantona Sarajevo izvrši popunu radnog mjesta koordinator, u što kraćem roku.

Uz prethodno izjašnjenje da prijem u radni odnos ne treba biti i nije u nadležnosti Upravnog odbora, predsjednica Upravnog odbora daje prijedlog na glasanje.

ZAKLJUČAK:

- Odbija se prijedlog zaključka člana Upravnog odbora Hakije Delića kojim se nalaže rukovodstvu Fonda – vršiocu dužnosti direktora da u skladu s odlukom Vlade Kantona Sarajevo izvrši popunu radnog mjesta koordinator, u što kraćem roku.

Rezultat glasanja:
2 /dva/ ZA,
0 /nula/ PROTIV i
3 /tri/ SUZDRŽANA.
Konstatiram da zaključak nije dobio potrebnu većinu.

Sjednica Upravnog odbora je završena 21.4.2022. godine u 18,35 sati.

Zapisnik vodio:

[redacted]

Muris Gazdić

PREDSJEDNICA UPRAVNOG ODBORA

[redacted]

Adha Masnopita