



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo

GRADSKO VIJEĆE

ODLUKA
o uslovima i načinu korištenja i davanja u zakup poslovnog
objekta „Vidikovac“

Predlagač: Gradonačelnica

Obradivač: Služba za urbano planiranje,
investicije, stambene i komunalne poslove i
Služba za opću upravu i zajedničke poslove

Sarajevo, oktobar 2021. godine

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba



Na osnovu člana 26. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 34/08 – prečišćeni tekst, Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na. sjednici održanoj dana __.__.2021. godine, donijelo je:

(Prijedlog)

ODLUKA

o uslovima i načinu korištenja i davanja u zakup poslovnog objekta „Vidikovac“

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi i način korištenja objekta i procedura davanja u zakup poslovnog objekta „Vidikovac“ (u daljnjem tekst: objekat „Vidikovac“), na kojem pravo građenja ima Grad Sarajevo, izgrađenog na zemljištu označenom kao k.č. broj 164/2, K.O. Trebević (novi premjer) što po starom premjeru odgovara k.č. broj 2008/10 K.O. Kijevo, površine 1919,95m², uz dodatak pripadajućih površina na otvorenom.

Član 2.

Gradsko vijeće Grada Sarajeva utvrđuje princip da se objektom „Vidikovac“ raspolaže prema zaključcima i smjernicama iz Ažurirane Studije o opravdanosti izgradnje i korištenja objekta Vidikovac na planini Trebević te razvoja poslovnog modela, koju je, za potrebe Grada Sarajeva, sačinio Ekonomski institut Univerziteta u Sarajevu.

Član 3.

Grad Sarajevo će, do momenta davanja u zakup, obezbijediti održavanje objekta „Vidikovac“ putem nadležnih službi i preduzeća u vlasništvu Grada Sarajeva.

Član 4.

(1) Gradsko vijeće Grada Sarajeva daje saglasnost gradonačelnici Grada Sarajeva da, putem nadležnih Gradskih službi, objavi javni poziv, provede proceduru i pripremi ugovor za davanje u zakup objekta „Vidikovac“.

(2) Gradonačelnica Grada Sarajeva će općim aktom definisati proceduru uslova, načina i postupka provođenja javnog poziva, načina izbora najpovoljnije ponude, zaključenje Ugovora o zakupu objekta Vidikovac i sve druge aktivnosti potrebne za realizaciju ove Odluke, u skladu sa Zakon o preuzimanju, izmjenama i dopunama zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 14/97 i 32/19) i ovom Odlukom.

(3) Obavezuje se gradonačelnica Grada Sarajeva da blagovremeno informiše Gradsko vijeće o provedenoj proceduri javnog poziva i izbora najpovoljnije ponude.

(4) Gradsko vijeće Grada Sarajeva će, nakon okončanja postupka izbora najpovoljnije ponude, donijeti Odluku o dodjeli u zakup objekta „Vidikovac“.

(5) Na osnovu odluke iz stava (4) ovog člana, gradonačelnica Grada Sarajeva će zaključiti Ugovor o zakupu objekta „Vidikovac“, a u skladu sa prethodno pribavljenim mišljenjem pravobranioca Grada Sarajeva.

Član 5.

Gradsko vijeće Grada Sarajeva obavezuje gradonačelnicu da, prilikom provođenja procedure javnog oglašavanja za davanje u zakup objekta „Vidikovac“, raspiše javni poziv međunarodnog karaktera.

Član 6.

(1) Gradsko vijeće Grada Sarajeva je saglasno da početna minimalna cijena zakupa u javnom pozivu iznosi 51.744,44 KM.

(3) Gradsko vijeće Grada Sarajeva je saglasno da uslov javnog poziva bude da ponuđači moraju uplatiti avansni polog u iznos od 620.933,27 KM na račun Grada Sarajeva u vrijednosti 12 mjeseci minimalne cijene zakupa koji će biti vraćen onim ponuđačima koji ne budu izabrani kao najpovoljniji ponuđači.

(4) Uložena sredstva od strane zakupoprимca objekta „Vidikovac“, u unutrašnje uređenje objekta, priznat će se kao plaćanje zakupa tokom prve dvije godine korištenja.

(4) Rok za prijavljivanje na javni poziva iz člana 4. ove odluke ne može biti kraći od 35 dana.

(5) Gradsko vijeće Grada Sarajeva predlaže da se Ugovor o zakupu objekta Vidikovac, nakon provedene procedure, zaključi na period od 60 mjeseci, a zakupoprимac ima pravo da zahtjeva produženje ugovora sve dok redovno izmiruje zakupninu. Gradonačelnica je obavezna potpisati produženje Ugovora o zakupu ukoliko zakupoprимac ispunjava sve obaveze propisane zakonom, odlukama i Ugovorom o zakupu.

(6) Odnosi između zakupodavca i zakupoprимca će biti definisani Zakonom, ovom Odlukom i Ugovorom o zakupu koji će biti zaključen u pisanoj formi.

Član 7.

Od momenta preuzimanja u zakup, održavanje objekta „Vidikovac“ preuzima zakupoprимac.

Član 8.

Sredstva od zakupa objekta „Vidikovac“ će biti prihod u Budžetu Grada Sarajeva.

Član 9.

U izradi svih pravnih akata iz ove Odluke učestvovat će Pravobranilaštvo Grada Sarajeva, davanjem odgovarajućih mišljenja na iste.

Član 10.

Ova odluka stupa na snagu osam dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“, a primjenjivat će se po upisu u Zemljišne knjige Općinskog suda u Sarajevu.

PREDSJEDAVALJUĆI GRADSKOG VIJEĆA
Jasmin Ademović

Broj:

Datum:

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 26. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 34/08 – prečišćeni tekst) kojim je propisana nadležnost Gradskog vijeća Grada Sarajeva.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Nakon izgradnje objekta Vidikovac i podnošenja zahtjeva za upotrebnu dozvolu za ovaj objekat, stekli su se uslovi da se pokrenu aktivnosti na donošenju akata kojim se reguliše održavanje i upravljanje ovim objektom.

U skladu sa Ažuriranom Studijom o opravdanosti izgradnje i korištenja objekta „Vidikovac“ na planini Trebević te razvoja poslovnog modela, koju je za potrebe Grada Sarajeva sačinio Ekonomski institut Univerziteta u Sarajevu, pokrenut je postupak donošenja odgovarajuće odluke kojom će biti regulisan način korištenja objekta „Vidikovac“

Istom Studijom preporučeni poslovni model projekta je da se objekat od strane Grada Sarajeva završi do visokog Roh-bau sistema gradnje te da se iznajmi trećoj strani koja će objekat u potpunosti završiti, shodno vlastitoj viziji rada objekta te organizovati njegov operativni rad.

Preporučeni modalitet naplate iznajmljivanja objekta je da tokom prve godine korištenja (u 2022. godini) cijena najma bude određena kao dio od ostvarenog ukupnog prihoda (u visini od 15% od ukupno ostvarenog prihoda), dok bi u narednim godinama cijena najma trebala biti u fiksnom iznosu (koji bi uključio godišnji povrat na uložena sredstva Grada Sarajeva u visini od 5%, te iznos u visini troška amortizacije navedenih ulaganja Grada Sarajeva). Osnovni razlog ovakvog pristupa jeste da se tokom prve godine eksploatacije objekta, dok se poslovanje objekta ne uhoda na očekivanom i potrebnom nivou, olakša rad pravnom licu koje će vršiti najam. Rizik niže potražnje koji se može očekivati tokom 2022. godine bi na taj način bio podijeljen između investitora (Grada Sarajeva) i najmoprimca, dok bi kasnije predstavljao isključivi rizik najmoprimca. Tokom prve godine rada će biti neophodno uložiti i značajna sredstva u marketing i promociju objekta i sadržaja u i oko njega, kako bi se privukao što veći broj posjetilaca, kao i obezbijedio kontinuitet posjeta tokom cijele godine. Efekti ulaganja u marketing, izgradnja svih planiranih sadržaja oko objekta, kao i ukupni napor koji će trebati uložiti tokom prve godine kako bi se postigao očekivani kvalitet svih usluga koje se budu pružale, zahtijevat će period od jedne godine kako bi se poslovanje dovelo na potrebni nivo. Također je navedeno da uložena sredstva od strane trećeg lica u unutrašnje uređenje objekta treba priznati kao plaćanje najma tokom prve dvije godine rada objekta. Poželjno je raspisivanje međunarodnog javnog poziva za izbor najmoprimca objekta koji bi trebao biti raspisan nakon okončanja postupka uknjižbe objekta.

Projicirani period povrata uložениh sredstava od strane investitora Grada Sarajeva je 20 godina, odnosno neto profit iznosi 5% godišnje u odnosu na uložena sredstva.

III POTREBNA FINANSIJSKA SREDSTVA

Finansijska sredstva za provođenje javnog oglasa su obezbjeđena u Budžetu Grada Sarajeva.