

INFORMACIJA

o svim modalitetima ustupanja u zakup objekta „Vidikovac“ na Trebeviću u stanju u kojem se sada nalazi i predloži Gradskom vijeću Grada Sarajevo odnosno Gradonačelnici akte potrebne za odlučivanje u tom pravcu

Dana 07.06.2024. godine Pravobranilaštvo Grada Sarajevo je zaprimilo Akt Gradskog vijeća Grada Sarajevo broj: 01-GV-04-729-2.1/24 od dana 29.05.2024. godine sa inicijativom Administrativne komisije i Zaključkom koji glasi: *"Zadužuje se Pravobranilaštvo Grada Sarajevo da razmotri sve modalitete ustupanja u zakup objekta „Vidikovac“ na Trebeviću u stanju u kojem se sada nalazi i predloži Gradskom vijeću Grada Sarajevo odnosno Gradonačelnici akte potrebne za odlučivanje u tom pravcu"*.

U cilju postupanja u skladu sa navedenom inicijativom i zaključkom, a radi zauzimanja jedinstvenog stava u pogledu ovog važnog pitanja, sukladno odredbama člana 13. Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji Pravobranilaštava Grada Sarajevo kojima je propisano da u cilju zakonitog, kvalitetnog, efikasnog i potpunog obavljanja poslova i zadataka, pravobranilac može obrazovati stručni kolegij kao oblik organizovanja i metoda rada prilikom raspravljanja i zauzimanja jedinstvenih stavova u vezi važnih pitanja iz djelokruga rada Pravobranilaštva, to je i obrazovan je Stručni kolegij Pravobranilaštva Grada Sarajevo. Stručni kolegij je zasjedao na sjednici dana 12.06. i nastavku iste dana 13.06.2024. godine, a na kojima su razmatrana predmetna inicijativa i zaključak, te konačno je odgovoreno po nalogu Administrativne komisije Gradskog vijeća.

U prilogu ovog dopisa dostavljamo Vam Zapisnik sa sjednice Stručnog kolegija Pravobranilaštva Grada Sarajevo od dana 12.06. i 13.06.2024. godine, te isti čini sastavni dio ove informacije.

Prilog: - Zapisnik o radu stručnog kolegija Pravobranilaštva Grada Sarajevo od dana 12.06. i 13.06.2024. godine



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
PRAVOBRANILAŠTVO

ZAPISNIK O RADU STRUČNOG KOLEGIJA PRAVOBRANILAŠTVA GRADA SARAJEVO

Shodno Odluci o obrazovanju stručnog kolegija broj: 01-08-Gp-58/24 od 12.06.2024. godine zakazan je Stručni kolegij Pravobranilaštva Grada Sarajevo koji se održava dana - srijeda 12.06.2024. godine, sa početkom u 10,00 sati, te je nastavak istog održan dana - četvrtak 13.06.2024. godine sa početkom u 10.00 sati.

Sjednicama Stručnog kolegija prisustvuju:

- Admir Jusufbegović – pravobranilac
- Sanjin Smajlović – zamjenik pravobranioca
- Besim Musakadić - zamjenik pravobranioca

Dnevni red stručnog kolegija:

1. Razmatranje i postupanje po Zaključku Administrativne komisije Gradskog vijeća Grada Sarajevo broj: 04-GV-04-729-2/24 od 29.05.2024. godine koji glasi:


"Zadužuje se Pravobranilaštvo Grada Sarajevo da razmotri sve modalitete ustupanja u zakup objekta „Vidikovac“ na Trebeviću u stanju u kojem se sada nalazi i predloži Gradskom vijeću Grada Sarajevo odnosno Gradonačelnici akte potrebne za odlučivanje u tom pravcu";

2. Tekuća pitanja.

Pravobranilac Grada Sarajevo je ukratko izložio predmetni Zaključak Gradskog vijeća, ali i samu trenutnu problematiku u vezi objekta Vidikovca te prisutne podsjetio na sve odluke Gradskog vijeće Grada Sarajeva koje se odnose na predmetni objekat, kao i na Zapisnik o radu stručnog kolegija Pravobranilaštva Grada Sarajevo od dana 06.10. i dana 09.10.2023. godine na kojem je Pravobranilaštvo Grada Sarajevo utvrdilo činjenično stanje i iznijelo stavove u pogledu istog, a što se prije svega odnosi na slijedeće stavove:

- Temeljem Ugovora o ustupanju Ugovora za izgradnju poslovnog objekta na mjestu porušenog hotela te radova vanjskog uređenja parcele na lokalitetu „Vidikovac-Trebević“ broj 01/04-14-4350-7/19 od 25.09.2019. godine koji je zaključen između JP Sarajevo d.o.o., Grada Sarajevo i Unigradnje d.d., ugovorne strane Ugovora o izvođenju radova izgradnje poslovnog objekta na mjestu porušenog hotela te radova vanjskog uređenja parcele na lokalitetu „Vidikovac-Trebević“ br: 01/04-14-4350-6/19 od 25.07.2019. godine su isključivo JP Sarajevo d.o.o. i Unigradnja d.d. Shodno odredbama i načelima Zakona o obligacionom odnosima i tumačenju istih, JP Sarajevo d.o.o. i Unigradnja d.d. su isključivo u pravnom odnosu povodom Ugovora o izvođenju radova izgradnje poslovnog objekta na mjestu porušenog hotela te radova vanjskog uređenja parcele na lokalitetu „Vidikovac-Trebević“ broj: 01/04-14-4350-6/19 od 25.07.2019. godine.





- Podsjećamo da je Ugovor o osnivanju prava građenja na predmetnoj parceli, kojim su prethodno riješeni imovinsko-pravni odnosi u svrhu izgradnje objekta Vidikovac, zaključen dana 28.05.2016. godine na period od 25 godina i da je do sada protekao vremenski period od 8 godina.

- Shodno Privremenom izvještaju Općine Stari Grad Sarajevo o izvršenom tehničkom pregledu izvedenih radova izgradnje poslovnog objekta na mjestu porušenog hotela te radova vanjskog uređenja parcele na lokalitetu „Vidikovac-Trebević“ broj: UP-I-05-19-2258/21-IH od decembar 2021. godine utvrđeni su nedostaci izvedenih radova uslijed kojih se ne može ishodovati Rješenje o upotrebi objekta.

- U trenutnim okolnostima zatečenog stanja i nepoduzimanja bilo kakvih građevinskih radova dovođenja objekta u upotrebu osnovano možemo govoriti o šteti i to kako običnoj šteti koja se ogleda u propadanju i vremenskoj devastaciji objekta, ali i izmakloj dobiti u propuštanju ekonomske eksploatacije objekta.

Pravobranilac je također upoznao prisutne da je dana 07.06.2024. godine na adresu Pravobranilaštva Grada Sarajevo od strane Kantonalnog tužilaštva Kantona Sarajevo dostavljena Obavijest broj: T09 KTAK 0165696 21 od dana 04.06.2024. godine kojom se Pravobranilaštvo obavještava da se neće provoditi istraga po Informaciji o uočenim nepravilnostima u pogledu pitanja davanja mišljenja od strane Ministarstva prostornog uređenja, građena i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, Zavoda za planiranje razvoja KS i Zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa KS, te u vezi sa izdavanjem urbanističke saglasnosti za izgradnju objekta Vidikovac na Trebeviću.

Obzirom na navedeno, ne postoje razlozi da bi Zaključak Općine Stari Grad Sarajevo broj: UP-I-05-19-2258/21-DG od dana 12.01.2024. godine kojim je prekinut postupak po zahtjevu Grada Sarajeva za vršenje tehničkog pregleda i izdavanje odobrenja za upotrebu izvedenih radova izgradnje poslovnog objekta na mjestu porušenog hotela ostao na snazi i nema smetnji za nastavak postupka za vršenje tehničkog pregleda i izdavanja odobrenja za upotrebu objekta.

U tom slučaju potrebno je da svi učesnici i to: JP Sarajevo d.o.o., Grad Sarajevo, Pravobranilaštvo Grada Sarajevo, Unigradnja d.d., Općina Stari Grad Sarajevo, Komisija za tehnički prijem i Nadzorni organ se aktivno uključe u postupak radi otklanjanja nedostataka, nastavka postupka vršenja tehničkog prijema i konačnog izdavanja upotrebe dozvole za objekat „Vidikovac“ na Trebeviću.

Pravobranilaštvo Grada Sarajevo ostaje kod svih istaknutih činjenica i prijedloga za rješavanje predmetne problematike, a kako je to konstatovano u Zapisniku o radu stručnog kolegija Pravobranilaštva od 06.10. i 09.10.2023. godine, a temeljem kojeg je Gradsko vijeće Grada Sarajevo na 32. sjednici održanoj dana 25.10.2023. godine donijelo je Zaključak broj: 01-GV-02-1598-1/23 kojim je, u povodu razmatranja Informacije o realizaciji Odluke o pristupanju projektu osnivanja naučno-istraživačke infrastrukture „Tech4Green“, naloženo Upravi Javnog preduzeća za upravljanje, zaštitu i održavanje objekata Grada Sarajeva i obavljanje komunalnih djelatnosti od javnog interesa Grada Sarajeva "Sarajevo" društvo sa ograničenom odgovornošću (skraćeno: JP Sarajevo d.o.o.), Gradskoj upravi Grada Sarajevo i Pravobranilaštvu Grada Sarajevo da svako u okviru svoje nadležnosti i ovlaštenja poduzme aktivnosti u cilju raskida Ugovora o izvođenju radova izgradnje poslovnog objekata na mjestu porušenog hotela i radova vanjskog uređenja parcele na lokalitetu „Vidikovac-Trebević“, zatim poduzmu radnje u cilju povrata u posjed predmetnog objekta i izvođenja potrebnih radova za ishodovanje odobrenje za upotrebu objekta.

Nakon usvajanja predmetnog Zaključka Gradskog vijeća Grada Sarajevo, JP Sarajevo d.o.o. kao ugovorna strana iz Ugovora o izvođenju radova izgradnje poslovnog objekta na mjestu porušenog hotela te radova vanjskog uređenja parcele na lokalitetu „Vidikovac-Trebević“ broj: 01/04-14-4350-6/19 od dana 25.07.2019. godine, a koji je preuzet Ugovorom o ustupanju Ugovora za izgradnju poslovnog objekta na mjestu porušenog hotela te radova vanjskog uređenja parcele na lokalitetu „Vidikovac-Trebević“ broj: 01/04-14-4350-7/19 od dana 25.09.2019. godine zaključenim između JP Sarajevo d.o.o., Grada Sarajevo i Unigradnje d.d., nije poduzelo aktivnosti kako je to naloženo Zaključkom Gradskog vijeća Grada Sarajevo od dana 25.10.2023. godine. Posljedično niti Pravobranilaštvo Grada Sarajevo, niti Grad Sarajevo nadalje nisu mogli poduzeti obaveze naložene predmetnim Zaključkom Gradskog vijeća Grada Sarajevo.

Zbog proteka dužeg vremenskog roka, evidentno je da JP Sarajevo i Unigradnja d.d. kao ugovorne strane iz Ugovora o izvođenju radova izgradnje poslovnog objekta na mjestu porušenog hotela te radova vanjskog uređenja parcele na lokalitetu „Vidikovac-Trebević“ broj: 01/04-14-4350-6/19 od dana 25.07.2019. godine, ne poduzimaju radnje na otklanjanju nedostataka u cilju izdavanje upotrebne dozvole, niti su raskinuli isti.

Pri tome naglašavamo da po logici stvari nedostatke nije moguće otkloniti bez izvođača radova koji je u pravnom odnosu isključivo sa JP Sarajevo d.o.o., jer Grad Sarajevo i Pravobranilaštvo Grada Sarajevo nemaju aktivnu legitimaciju prema društvu Unigradnja d.d. u smislu poziva za ispunjenje ugovornih obaveza, niti bilo ko drugi osim ugovornih strana (JP Sarajevo d.o.o. i Unigradnja d.d.) može uticati na ugovorne obaveze temeljem zaključenog ugovora ili inicirati eventualni raskid ugovora.


U pogledu Zaključka Gradskog vijeća Grada Sarajevo broj: 04-GV-04-729-2/24 od 29.05.2024. godine kojim je naloženo predmetno postupanje, a povodom koga se i održava stručni kolegij Pravobranilaštva Grada Sarajevo, ističemo slijedeće.

Gradsko vijeće Grada Sarajevo kao organ koji sukladno odredbama Statuta Grada Sarajevo upravlja i raspolaže imovinom Grada Sarajevo, postupilo je odgovorno i u cilju konačne realizacije projekta izgradnje objekta Vidikovac donijelo je niz Zaključaka i Odluka radi stavljanja predmetnog objekta u funkciju.

Međutim, Gradsko vijeće Grada Sarajevo svjesno činjenice da JP Sarajevo d.o.o. i Unigradnja d.d. ne poduzimaju radnje radi otklanjanja nedostatka i ishodovanja upotrebe dozvole, niti bilo kakve druge radnje u cilju rješavanja ugovornog odnosa, donijelo je predmetni Zaključak kojim zadužuje Pravobranilaštvo Grada Sarajevo da izloži moguće modalitete ustupanja u zakup objekta „Vidikovac“ na Trebeviću u stanju u kojem objekat trenutno jeste, odnosno u stanju postojanja nedostataka izvedenih radova uslijed čega je onemogućeno izdavanje upotrebne dozvole za predmetni objekat.

Relevantni propisi za predmetnu oblast su:

- Zakon o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/1978, 39/1985, 45/1989 - odluka USJ i 57/1989, "Sl. list RBiH", br. 2/1992, 13/1993 i 13/1994 i "Sl. novine FBiH", br. 29/2003 i 42/2011);
- Zakon o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, broj 66/13“ i Zakon o izmjenama Zakona o stvarnim pravima FBiH „Službene novine Federacije BiH“, broj 100/13“);
- Zakon o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službene novine Kantona Sarajevo br.14/97, 29/09, 40/15 i 32/19“); te

- 
- Odluka Gradskog vijeća Grada Sarajevo o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajevo broj: 01-GV-02-678/23 od 26.04.2023. godine.

U pogledu objekta Vidikovac Gradsko vijeće Grada Sarajevo donijelo je slijedeće Odluke:

- Odluku o uslovima i načinu korištenja i davanja u zakup poslovnog objekta Vidikovac broj: 01-GV-02-1399/21 od 04.11.2021. godine (nije stupila na snagu jer je u članu 10. predviđeno da stupa na snagu danom okončanja upisa predmetnom objekta u ZK Općinskog suda u Sarajevu); i
- Odluku o pristupanju projektu osnivanja naučno istraživačke infrastrukture „Tech4Green“ broj:01-GV-02-989/23 od 26.06.2023. godine (ista u članu 2. stav 2. djelomično tretira način korištenja objekta Vidikovac).

Prednje dvije navedene Odluke Gradskog vijeća Grada Sarajevo nisu u cijelosti u skladu sa Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajevo 01-GV-02-678/23 od 26.04.2023. godine, koja predstavlja opći pravni akt kojim su definisani uslovi i način davanja u zakup poslovnih objekata Grada Sarajevo, niti su u skladu sa intencijom Gradskog vijeća Grada Sarajevo iskazanom u Zaključku br. 04-GV-04-729-2/24 od 29.05.2024. godine, stoga predlažemo stavljanje van snage ovih Odluka.

S tim u vezi eventualno davanje u zakup objekta „Vidikovac“ u trenutnom stanju se ima tretirati samo primjenjujući odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o stvarnim pravima, Zakon o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, te Odluke Gradskog vijeća Grada Sarajevo o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajevo broj: 01-GV-02-678/23 od 26.04.2023. godine.

Analizirajući navede propise, ne postoje ograničenja za davanje u zakup objekata obzirom na njihovo stanje.

Postupak, način i uslovi davanja u zakup objekata propisani su Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajevo broj: 01-GV-02-678/23 od 26.04.2023. godine. Ova Odluka podrazumijeva učešće Gradske službe za urbano planiranje, investicije, stambene i komunalne poslove (shodno odredbama člana 5. Odluke) i Komisije za dodjelu u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajevo (shodno odredba člana 7. i 9. Odluke). Sam postupak podrazumijeva pripremu i objavljivanje javnog oglasa koji treba da sadrži elemente iz člana 10. Odluke, među kojima su i uslovi objekta (stepen oštećenja i drugo), te ostali uslovi.

Javni oglas priprema Komisija za dodjelu u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajevo, a isti objavljuje Gradonačelnica.

Po provođenju postupka otvaranja, razmatranja i ocjene pristiglih ponuda od strane Komisije, gradonačelnica donosi prijedlog odluke o davanju u zakup. Prijedlog odluke o davanju u zakup meritorno razmatra Gradsko vijeće.

Na osnovu donesene Odluke Gradskog vijeća, pristupa se sačinjavanju prijedlog Ugovora, a koji se prije zaključivanja dostavlja Pravobranilaštvu Grada Sarajevo na mišljenje.

Djelokrug rada Pravobranilaštva Grada Sarajevo u postupka davanja u zakup objekata Grada Sarajevo je isključivo davanje mišljenja na prijedlog ugovora o zakupu, a što je u skladu i sa odredbama Zakona o pravobranilaštvu i Odluke o osnivanju Pravobranilaštva Grada Sarajevo.

Objektivna faktična smetnja za provođenja postupka davanja u zakup i realizaciju zakupa na način kako je ranije navedeno jeste činjenica da Grad Sarajevo i JP Sarajevo d.o.o. nisu u

posjedu objekta „Vidikovac“ jer je isti u posjedu izvođača radova društva Unigradnja d.d., stoga bi mogao nastati problem primopredaje objekta zakupcu nakon kompletno provedene procedure i zaključenja ugovora o zakupu, a napominjemo da je osnovna obaveza zakupodavca da preda objekat zakupoprincu u posjed temeljem zaključenog ugovora o zakupu.

Prema raspoloživim informacijama, izvođač radova društvo Unigradnja d.d. je iskazalo interes da sporazumno raskine Ugovor o izvođenju radova izgradnje poslovnog objekta na mjestu porušenog hotela te radova vanjskog uređenja parcele na lokalitetu „Vidikovac-Trebević“ broj: 01/04-14-4350-6/19 od dana 25.07.2019. godine sa JP Sarajevo d.o.o. i preda posjed objekat uz uslov plaćanja zadržane retencije od strane druge ugovorne strane društva JP Sarajevo d.o.o. u iznosu od 10% od ukupnog ugovorenog iznosa građevinskih radova (cca. 450.000,00 KM). Istovremeno prema ovom prijedlogu sporazumnog raskida izvođač radova društvo Unigradnja d.d. ne bi izvodilo bilo kakve dodatne radove radi otklanjanja nedostataka radova na objektu pored već izvedenih radova, jer je stava da su ispunili ugovorne obaveze.

Pravobranilaštvo pri tome ne ulazi u (ne)osnovanost i (ne)opravdanost plaćanja navedenih zadržanih novčanih sredstava, kao i na okolnost ispunjenja ugovornih obaveza od strane izvođača radova društva Unigradnja d.d.. Obzirom na suprotstavljene stavove ugovornih strana (JP Sarajevo d.o.o. i Unigradnja d.d.) ove činjenice je moguće utvrditi angažovanjem stručnih lica - vještaka odgovarajuće struke, na okolnosti vrste i obima izvedenih radova u odnosu na ugovorene radove i vrijednost istih, a sve na osnovu relevantne dokumentacije i uviđaja na licu mjesta objekta.

Uzimajući u obzir aktuelnu pravnu i faktičku problematiku objekta, te iskazanu volju Gradskog vijeća Grada Sarajevo za rješavanjem iste, mišljenja smo da bi u trenutnim okolnostima u uslovima eventualnog javnog poziva, pored obavezujućih uslova, trebalo biti propisano i slijedeće:

- da zainteresirana strana – zakupoprimec riješi potraživanja izvođača radova društva Unigradnja d.d.. Isto je moguće riješiti na način da zakupoprimec sa izvođačem radova društvom Unigradnja d.d. zaključi ugovor kojim se obavezuje da će ispuniti njegova potraživanja od JP Sarajevo d.o.o., što je institut pristupanja dugu propisan odredbama člana 451. Zakona o obligacionim odnosima;
- obaveza zainteresirane strane – zakupoprimeca da o svom trošku ugovori i izvede sve građevinske radove neophodne radi ishodovanja upotrebne dozvole, te istu pribavi uz administrativnu saradnju sa Gradom Sarajevo što je i primarni cilj investitora i vlasnika objekta, kao i zakupoprimeca koji u navedenom objektu namjerava obavljati određenu djelatnost.

U okviru tačke 2. dnevnog reda nije bilo prijavljenih tema niti pitanja, stoga je sjednica Stručnog kolegija završena dana 13.06.2024. godine u 12,00 sati.

Admir Jusufbegović – pravobranilac

Sanjin Smajlović – zamjenik pravobranioca

Besim Musakadić - zamjenik pravobranioca